

Số: /BC-STP

Ninh Bình, ngày tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO

Kết quả góp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Thực hiện Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Sở Tư pháp đã tổ chức các hoạt động lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trên cơ sở kết quả lấy ý kiến, Sở Tư pháp tổng hợp báo cáo cụ thể như sau:

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN

1. Công tác quán triệt, triển khai lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Xác định việc lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là nhiệm vụ quan trọng, góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người dân do đó ngay sau khi UBND tỉnh ban hành Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Sở Tư pháp đã tổ chức phổ biến, quán triệt đối với toàn bộ công chức, viên chức và người lao động trong cơ quan toàn văn nội dung kế hoạch và các vấn đề trọng tâm lấy ý kiến thông qua việc lồng ghép trong các cuộc họp giao ban công tác chuyên môn định kỳ hàng tháng, quý của cơ quan; đồng thời lãnh đạo Sở giao cho các Chi bộ đưa nội dung góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) vào các buổi sinh hoạt định kỳ để các đảng viên nghiên cứu góp ý.

Ngày 09/02/2023, Sở đã ban hành Công văn số 88/STP-VBQLXLVPHC đôn đốc các Phòng, đơn vị trực thuộc tham gia góp ý và gửi về đơn vị đầu mối là Phòng Văn bản-Quản lý xử lý vi phạm hành chính (Sở Tư pháp) để tổng hợp báo cáo lãnh đạo Sở. Bên cạnh đó, để mở rộng đối tượng lấy ý kiến, phát huy trí tuệ đông đảo của cán bộ, công chức ngành tư pháp và pháp chế Sở, ngành, ngày 13/3/2023, Sở Tư pháp đã tổ chức tọa đàm lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), tập trung vào 10 vấn đề trọng tâm được giao trong Kế hoạch 13/KH-UBND.

2. Công tác tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Công tác tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được Sở Tư pháp tổ chức thực hiện bằng các hình thức như: đăng tải toàn văn dự thảo Luật trên hệ thống iOffice và trên Trang Thông tin điện tử của Sở Tư pháp, Trang Phổ biến, giáo dục pháp luật của tỉnh do Sở Tư pháp quản lý để các công chức, viên chức và người lao động trong cơ quan và các tổ chức, cá nhân được tiếp cận, góp ý; xây dựng Chuyên mục lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên Trang Phổ biến, giáo dục pháp luật của tỉnh nhằm thu hút nhiều ý kiến góp ý của đại diện các ngành thành viên Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật

tỉnh, cán bộ pháp chế sở ngành; lồng ghép tuyên truyền, phổ biến trong các buổi tuyên truyền, trợ giúp pháp lý tại cơ sở.

3. Đối tượng, hình thức, phương pháp tổ chức lấy ý kiến

Sở đã tổ chức lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đối với các đối tượng là công chức, viên chức người lao động trong ngành Tư pháp và cán bộ pháp chế các sở, ngành thông qua các hình thức sau:

- Góp ý trực tiếp bằng văn bản (bản giấy, qua email);
- Tổ chức hội nghị, tọa đàm trên cơ sở đó tổng hợp các ý kiến góp ý tại hội nghị, tọa đàm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Thông qua chuyên mục từ Trang thông tin điện tử Phổ biến, giáo dục pháp luật tỉnh Ninh Bình.

4. Đánh giá chung

- Việc tổ chức lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của Sở Tư pháp được triển khai kịp thời, có trọng tâm, trọng điểm theo kế hoạch của UBND tỉnh, hình thức lấy ý kiến phù hợp với đối tượng lấy ý kiến.

- Đã có 90 lượt góp ý kiến của đối tượng được lấy ý kiến, các ý kiến góp ý xuyên suốt các quy định tại dự thảo, trong đó tập trung vào các nội dung trọng tâm lấy ý kiến đối với nhóm các cơ quan nhà nước tại Kế hoạch số 13/KH-UBND; các ý kiến tham gia góp ý đã có sự so sánh giữa quy định mới tại dự thảo và quy định hiện hành, phân tích làm rõ các quy định, từ đó đề xuất phương án sửa đổi, lý do của việc sửa đổi; những nội dung cần bổ sung hoặc đưa ra khỏi dự thảo và lý do của việc bổ sung, đưa ra khỏi dự thảo. Cụ thể:

- + Chương I. Quy định chung (Từ Điều 1 đến Điều 12): Có 14 lượt ý kiến
- + Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai (Từ Điều 13 đến Điều 26): Có 03 lượt ý kiến
- + Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Từ Điều 27 đến Điều 53): Có 11 lượt ý kiến
- + Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai (Từ Điều 54 đến Điều 59): Nhất trí với dự thảo
- + Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Từ Điều 60 đến Điều 76): Có 03 lượt ý kiến
- + Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất (Từ Điều 77 đến Điều 88): Có 09 lượt ý kiến
- + Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (Từ Điều 89 đến Điều 110): Có 13 lượt ý kiến
- + Chương VIII. Phát triển quỹ đất (Từ Điều 111 đến Điều 115): Có 02 lượt ý kiến
- + Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Từ

Điều 116 đến Điều 128): Có 06 lượt ý kiến

+ Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Từ Điều 129 đến Điều 146): Có 04 lượt ý kiến

+ Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất (Từ Điều 147 đến Điều 158): Có 04 ý kiến

+ Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Từ Điều 159 đến Điều 164): Nhất trí với dự thảo

+ Chương XIII. Chế độ sử dụng đất (Từ Điều 165 đến Điều 213): Có 07 lượt ý kiến

+ Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai (Từ Điều 214 đến Điều 217): Nhất trí với dự thảo

+ Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm về đất đai (Từ Điều 218 đến Điều 231): Có 14 lượt ý kiến

+ Chương XVI. Điều khoản thi hành (Từ Điều 232 đến Điều 236): Nhất trí với dự thảo

II. KỸ THUẬT LẬP PHÁP

1. Về bố cục dự thảo Luật

Bố cục của dự thảo Luật Đất đai gồm 16 chương, 238 điều, kết cấu, vị trí các chương, điều, khoản được sắp xếp theo từng nhóm vấn đề cần điều chỉnh, giúp người đọc dễ hiểu. Dự thảo Luật phù hợp với Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật.

2. Kỹ thuật trình bày

Ngôn ngữ sử dụng trong dự thảo Luật cơ bản bảo đảm rõ ràng, đơn giản, thể hiện chính xác nội dung cần truyền đạt. Kỹ thuật xây dựng bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, còn một số lỗi kỹ thuật như: viện dẫn sai điều khoản (Điều 40, 41, 125); thứ tự các điểm, khoản trong Điều chưa phù hợp (Điều 60, 126...).

3. Đánh giá chung

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã thể chế các định hướng trong văn kiện Đại hội Đảng khoá XIII, các Nghị quyết, kết luận của Đảng, của Quốc hội. Đặc biệt đã thể chế hoá chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa đất nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

- Dự thảo đảm bảo phù hợp với Hiến pháp và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên; cơ bản giải quyết những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn

đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai và phù hợp với xu thế phát triển của xã hội.

III. TỔNG HỢP GÓP Ý CỤ THỂ

1. Chương I. Quy định chung (Từ Điều 1 đến Điều 12)

- Điều 1. Giải thích từ ngữ

Một số khái niệm đang nằm rải rác ở một số điều đề nghị chuyển về Điều 3 cho thống nhất với nội dung giải thích từ ngữ như : khái niệm Đất sử dụng đa mục đích (Điều 209); khái niệm hộ gia đình sử dụng đất (khoản 2 Điều 5); khái niệm dự án phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các dự án phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp (Đoạn 1 Điều 78)...

- Điều 4. Áp dụng pháp luật

Khoản 1 Điều 4 dự thảo đang quy định: Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp Luật quy định: *“Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp Luật Ban hành sau”*.

Như vậy, quy định tại điều 4 Dự thảo là chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng pháp Luật khi có quy định khác nhau cùng một vấn đề quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp Luật 2015. Do đó, đề nghị xem xét, quy định thống nhất giữa các Luật đảm bảo nguyên tắc áp dụng pháp luật.

- Điều 5. Người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất: Nhất trí như dự thảo.

- Điều 10. Phân loại đất

Cơ bản nhất trí như Điều 10 dự thảo; tuy nhiên tại điểm e, khoản 2 Điều 10 đề xuất:

+ Bổ sung thêm loại đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải (gồm công trình đầu mối, công trình phụ trợ và mạng lưới sử dụng). Bởi vì, trên thực tế loại đất này có mặt ở khắp mọi nơi và liên quan trực tiếp đến quá trình quản lý và sử dụng đất; trong khi chưa có quy chế để quản lý khi xảy ra tranh chấp.

+ Bổ quy định về loại đất “di sản thiên nhiên” thuộc nhóm đất sử dụng vào mục đích công cộng. Bởi thực tế hiện nay trong khu vực đất có di sản thiên nhiên bao gồm rất nhiều các loại như đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng, đất mặt nước chuyên dùng, đất tôn giáo, tín ngưỡng, đất thương mại - dịch vụ... dẫn đến rất khó khăn cho việc thống kê, kiểm kê, quản

lý đất đai; mặt khác loại đất “di sản thiên nhiên” được quản lý theo Luật Di sản văn hoá.

2. Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai (Từ Điều 13 đến Điều 26)

- Điều 15. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai

Tại khoản 2 Điều 15 dự thảo hiện đang quy định về thẩm quyền của HĐND thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thông qua bảng giá đất; việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng...

Đề nghị bổ sung quyền của HĐND các cấp thông qua nội dung điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất của địa phương, để phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ, Luật Tổ chức chính quyền địa phương từ đó áp dụng thống nhất trên toàn quốc (vì trước đây theo Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 đượ sửa đổi bổ sung tại khoản 4 Điều 3 NĐ 01/2017/ND_CP; Thông tư của Bộ Tài chính quy định Thường trực HĐND thông qua Bảng giá đất và báo cáo HĐND tại kỳ họp gần nhất (đối với Bảng giá đất); Thường trực HĐND cho ý kiến về hệ số điều chỉnh giá đất. Tuy nhiên đến ngày Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 có hiệu lực thì quy định này không còn phù hợp). Hiện nay, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã có giải thích về nội dung này và hướng dẫn áp dụng theo quy định của Luật Tổ chức chính quyền địa phương trong đó thẩm quyền điều chỉnh bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất thuộc HĐND (không phải là thường trực HĐND).

- Trách nhiệm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 17)

Tại khoản 4 Điều 17 dự thảo Luật quy định: Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương, quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống sống trên địa bàn.

Quy định trên là nhằm đẩy mạnh phân cấp, phân quyền cho UBND cấp tỉnh trong quản lý đất đai, giải quyết chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số. Tuy nhiên, tại Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015 không quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có thẩm quyền ban hành chính sách tại địa phương, theo quy định tại điểm g khoản 9 Điều 30 Luật Ngân sách nhà nước ngày 25/6/2015 quy định nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân các cấp: Quyết định cụ thể đối với một số chế độ, tiêu chuẩn, định mức chi ngân sách theo quy định khung của Chính phủ;

Đề nghị Ban soạn thảo xem xét, chỉnh sửa để đảm bảo thống nhất giữa quy định của Luật Đất đai và Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Luật Ngân sách nhà nước.

2.3. Điều 20. Vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai

Tại khoản 3 Điều 20 đề nghị bổ sung vai trò giám sát của MTTQVN và các tổ chức thành viên trong việc thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định.

- Điều 25. Quyền tiếp cận thông tin đất đai

Đề nghị bổ sung thêm quyền công dân trong việc tiếp cận thông tin về điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều chỉnh Bảng giá đất đã được công bố.

3. Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Từ Điều 27 đến Điều 53)

- Điều 28. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất

+ Điểm d khoản 3 Điều 28 đề nghị không nên quy định lại thẩm quyền công chứng của tổ chức hành nghề công chứng; thẩm quyền chứng thực của UBND cấp xã vì thẩm quyền này đã được quy định tại văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến công chứng, chứng thực.

+ Đề xuất sửa đổi như sau:

“d) Thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực.”

3.2. Điều 49. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất

- Điểm a, khoản 1 quy định “Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;...”. Tuy nhiên, so với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản quy định chỉ trường hợp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản theo hình thức bán có sẵn thì mới cần phải có Giấy chứng nhận, còn các giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai...là các trường hợp không yêu cầu phải có giấy chứng nhận (*Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở*). Do vậy cần có sự quy định bảo đảm thống nhất giữa Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tại khoản 4 quy định: Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Tuy nhiên chưa giao cho cơ quan nào hướng dẫn việc thẩm định Phương án sử dụng đất nông nghiệp trình Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận. Do vậy, đề nghị dự thảo giao cho Chính phủ quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

- Điều 51. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp

Đề nghị bỏ cụm từ “ trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện” để tạo điều kiện thuận lợi cho việc tích tụ đất đai và tăng thu hút đầu tư vào sản xuất nông nghiệp.

4. Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai (Từ Điều 54 đến Điều 59): Nhất trí với dự thảo

5. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Từ Điều 60 đến Điều 76)

- Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

+ Về thời gian rà soát quy hoạch sử dụng đất: Để đảm bảo quản lý chặt chẽ quy hoạch sử dụng đất, không nên quy định “Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm...” mà chỉ nên quy định: Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi có các căn cứ ở khoản 2 Điều 71 Dự thảo Luật.

+ Đề nghị bổ sung quy định việc lấy ý kiến nhân dân về việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để hạn chế việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thường xuyên làm mất tính ổn định của quy hoạch, kế hoạch; ngăn ngừa các nhóm lợi ích tác động vào việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vì lợi ích riêng, trục lợi cũng như để bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân. Vì hiện nay nhiều vị trí khi quy hoạch nơi đó là trường, chợ, khu vui chơi trẻ em... dẫn đến khi đấu giá quyền sử dụng đất khu đất đó rất cao. Sau vài năm điều chỉnh quy hoạch, nơi đó không còn là trường, chợ nữa nhưng không lấy ý kiến người dân (do Luật không quy định), điều này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của người dân đã đấu giá khu đất quy hoạch đó.

- Điều 70. Thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Tại khoản 2 Điều 70 dự thảo Luật Đất đai quy định “ *Thủ tướng chính phủ phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh... UBND cấp tỉnh HĐND cùng cấp thông qua quy hoạch kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh trước khi trình TTCP phê duyệt*”. Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 19 của Luật Tổ chức chính quyền địa phương thì thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là Chính phủ (không phải là TTCP như dự thảo Luật Đất đai). Do vậy, đề nghị quy định lại cho thống nhất về thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.

6. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất (Từ Điều 77 đến Điều 88)

- Điều 77. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Bổ sung thêm khoản 11 vào điều 77 quy định quy định về thu hồi đất *Làm các công trình phụ trợ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh*. Vì, thực tế khi thực hiện thu hồi đất, giao đất có nhiều tên dự án phục vụ cho quốc phòng, an ninh không nằm trong 10 khoản đã quy định tại Điều 77.

- Điều 80. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Tại điểm i, khoản 1, Điều 80 quy định như sau: “i) Đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 147 của Luật này.

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại khoản này phải hoàn thành chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 của năm phát hiện vi phạm, quá thời hạn này mà người sử dụng đất không nộp tiền thì Nhà nước thu hồi đất.

Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.”.

Đề nghị quy định rõ trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất thì nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thuế tăng thêm và trường hợp thu hồi đối với dự án chậm tiến độ quá 48 tháng thì tính tiền thuê đất, tiền thuế tăng thêm hoặc thu hồi đối với toàn bộ dự án hay thu hồi một phần của dự án (phần chậm). Chẳng hạn dự án khu đô thị, nhà ở của dân cư đã làm xong nhưng khu thương mại, bể bơi, sân thể thao hàng chục năm chủ đầu tư bỏ không hoàn thiện, bỏ hoang.

- Điều 82. Thẩm quyền thu hồi đất

+ Tại điểm d khoản 2 Điều 82 quy định: Thẩm quyền UBND huyện thu hồi đất trong trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng tổ chức và hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên tại khoản 2 Điều 193 quy định đất quốc phòng, an ninh thuộc thẩm quyền quản lý của UBND cấp tỉnh. Dẫn đến trong thực tế sẽ có trường hợp thu hồi có cả đối tượng đất quốc phòng, an ninh và của hộ gia đình, cá nhân thì có thuộc thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện hay không? hay phải tách riêng đất quốc phòng, an ninh do UBND cấp tỉnh thu hồi đất, hiện gây khó khăn cho công tác thu hồi đất

+ Tại điểm c khoản 2 dự thảo quy định thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường thị trấn của UBND huyện. Nếu quy định như dự thảo dẫn đến sau khi UBND huyện hoàn chỉnh quy trình thu hồi đất lại phải tiếp tục trình UBND tỉnh giao đất, dẫn đến phát sinh nhiều bước, nhiều quy trình thủ tục hành chính. Do vậy, đề nghị dự thảo Luật quy định thẩm quyền thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường thị trấn thuộc UBND cấp tỉnh.

7. Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (Từ Điều 89 đến Điều 110)

- Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng vật nuôi

- Tại điểm a Khoản 1 Điều 100 dự thảo quy định bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi hiện đang quy định “a) Đối với cây hàng năm, mức bồi thường

được tính bằng giá trị sản lượng của vụ thu hoạch. Giá trị sản lượng của vụ thu hoạch được tính theo năng suất của vụ cao nhất trong 03 năm trước liền kề của loại cây trồng đó tại địa phương và giá trung bình tại thời điểm thu hồi đất

Việc quy định xác định bồi thường đối với cây hằng năm, mức bồi thường được tính bằng “giá trị sản lượng của vụ thu hoạch” tại thời điểm thu hồi đất như trên là không hợp lý, không đảm bảo quyền lợi cho người bị thiệt hại, vì cây trồng bị ảnh hưởng do thu hồi sẽ phải được bồi thường đầy đủ chi phí thay thế như tài sản bị mất. Bên cạnh đó quy định về giá trung bình tại thời điểm thu hồi ở đây cũng chưa rõ ràng, chưa xác định được là giá mua hay giá bán dẫn đến khó khăn cho quá trình tổ chức triển khai thực hiện. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo quy định cụ thể giá trung bình tại thời điểm thu hồi là giá mua hay giá bán để thuận tiện cho việc áp dụng thực hiện.

- Tại khoản b khoản 1 Điều 100 hiện quy định: *b) Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại.*”

Đối với cây lâu năm, việc quy định mức bồi thường được tính bằng giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất. Quy định này không khả thi, vì không có hướng dẫn cụ thể về căn cứ, cơ sở, phương pháp để tính giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất và cơ quan, tổ chức nào xác định được giá địa phương để làm căn cứ tính bồi thường.

- Hiện nay tại khoản 3 Điều 100 dự thảo Luật quy định UBND cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.

Đây là một điểm mới của dự thảo Luật Đất đai lần này so với quy định của Luật Đất đai hiện hành khắc phục được vướng mắc trong thực tế hiện nay Luật không quy định về thẩm quyền ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng nhưng UBND các tỉnh vẫn phải căn cứ vào tình hình thực tế để ban hành đơn giá cây trồng vật nuôi làm cơ sở để bồi thường thiệt hại khi Nhà nước thu hồi đất.

Tuy nhiên, với quy định như trên sẽ dẫn đến nhiều địa phương ban hành Đơn giá để tính bồi thường trong nhiều năm, dẫn đến việc bồi thường không bảo đảm với nguyên tắc bồi thường theo giá trị tại thời điểm thu hồi đất, vì qua các năm các yếu tố thị trường thay đổi làm thay đổi đơn giá đối với cây trồng, vật nuôi. Do đó, đề nghị sửa đổi theo hướng UBND tỉnh ban hành đơn giá cây trồng, vật nuôi hằng năm

- Điều 109. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Khoản 4 Điều 109 quy định “4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa

vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước”.

Đề nghị sửa lại như sau: “4. Người sử dụng đất được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất mà chưa thực hiện **hoặc chưa hoàn thành** nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật thì phải trừ đi khoản tiền chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính vào số tiền được bồi thường để hoàn trả ngân sách nhà nước”. Vì có trường hợp họ vẫn thực hiện nghĩa vụ tài chính nhưng chưa nộp đủ số tiền hay sản lượng.

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất (Từ Điều 111 đến Điều 115)

- Điều 111: Phát triển quỹ đất

+ Tên Chương VIII đề nghị sửa thành “Phát triển dự án sử dụng đất” vì “Đất đai” là tài sản Quốc gia, không tự sinh sôi thêm nên trong văn bản Luật không nên dùng cụm từ “Phát triển quỹ đất”.

+ Tại Khoản 4 Điều 111 quy định “*Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư*”. Việc quy định như dự Luật dẫn đến cách hiểu: thu hồi trong trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai; đất thu hồi do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người đều phải lập dự án đầu tư trình cấp thẩm quyền phê duyệt trước khi thu hồi đất.

Đề nghị sửa lại thành: “*Trường hợp phải thu hồi đất quy định tại các điểm a, b, c và đ khoản 3 Điều này được thực hiện theo dự án đầu tư, phương án sử dụng đất, kết luận thanh tra, ... của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và văn bản đề nghị của chủ sử dụng đất*”.

9. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Từ Điều 116 đến Điều 128)

- Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Điểm c Khoản 2 Điều 116 dự thảo quy định về căn cứ để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gồm: “c) *Quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước.*”

Nên sửa đổi thành: “c) *Quyết định phê duyệt dự án đầu tư đối với các dự án sử dụng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công.*”

Lý do: Để đảm bảo phù hợp và đồng bộ với các quy định về trình tự, thủ tục và thẩm quyền trong việc lập, thẩm định, quyết định đầu tư tương ứng với từng loại nguồn vốn đã được quy định tại pháp luật về Đầu tư công, pháp luật về Đối tác công tư, pháp luật về Xây dựng, pháp luật về Đấu thầu.

- Điều 119. Giao đất có thu tiền sử dụng đất

Tại Khoản 2 Điều 119 quy định “2. *Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê.*” Tuy nhiên, thực tế còn loại hình thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, khu đô thị, do đó để đảm bảo đầy đủ đề nghị bổ sung vào khoản 2 Điều 119 nội dung này thành “2. *Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu nhà ở, khu đô thị để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê”.*

- Điều 120. Cho thuê đất

Tại điểm a, khoản 2, Điều 120 quy định về “2. *Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây: a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối*”

Trên thực tế hiện nay, đối với việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối nếu trả tiền thuê đất 1 lần thì chi phí ban đầu khá lớn, do đó đề nghị sửa lại theo hướng Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc 5 năm/lần.

- Điều 126 Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở

+ Tại điểm c khoản 2, Điều 126 quy định về *Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: “... c) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.”*

Đề nghị dự thảo quy định rõ Người có công với cách mạng hay cả người có công với địa phương đồng thời bổ sung thêm các đối tượng chính sách khác như người dân tộc thiểu số, miền núi và đối tượng chính sách khác.

+ Tại điểm h khoản 3 quy định: “*h) Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa*”.

Hiện nay các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến quyền sử dụng đất không quy định rõ thời gian bao nhiêu lâu được giao đất tại thực địa sau khi người trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Mà căn cứ điểm a khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định về thời gian cấp sổ đỏ cho đất trúng đấu giá “2. *Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau: a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 30 ngày*”. Vì vậy cần bổ sung quy định thời gian giao đất tại thực địa. Đề quy định chặt chẽ hơn về nghĩa vụ của người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ

- Điều 127 về quy định đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư

+ Tại điểm e khoản 2 Điều 127 đang đưa ra tiêu chí đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, trong đó quy định “*dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị*”, quy định này không khả thi, vì thực tiễn tại tỉnh thời gian qua các dự án đô thị, nhà ở chủ yếu khoảng 10ha, bên cạnh đó quỹ đất ở khu vực đô thị không còn nhiều, không có nhiều khu đáp ứng tiêu chí 20ha trở lên để đấu thầu khi lựa chọn nhà đầu tư.

Do vậy, đề nghị dự thảo chỉ nên quy định từ “*10 ha trở lên đối với khu đô thị và 20 ha trở lên đối với khu vực nông thôn*”.

10. Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Từ Điều 129 đến Điều 146)

- Điều 132 Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tại khoản 1, Điều 132 quy định: “*1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý...*”. Tuy nhiên không quy định cụ thể thời gian phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị bổ sung thời gian thực hiện thủ tục này, từ đó sẽ tạo thuận lợi trong việc quản lý đất đai, cũng như việc thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

- Điều 139 về xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao, hạn mức đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

+ **Khoản 2 Điều 139** quy định: Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này.

Với quy định trên, thực tế trường hợp 02 thửa đất liền kề nhau cùng thời điểm sử dụng đất chỉ khác nhau về việc có giấy tờ hay không có giấy tờ, nhưng thửa đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở xác định theo giấy tờ đó (*thường với diện tích công nhận đất ở thấp hơn nhiều*) so với thửa đất kề bên cạnh (*trường hợp các loại giấy tờ chưa xác định rõ diện tích đất ở được công nhận nhỏ không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở*) sẽ khó khăn cho công tác bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

+ **Tại khoản 4 Điều 139** đang quy định đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 1/7/2014 có giấy tờ theo Điều 135

nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở thì được công nhận theo hạn mức đất ở địa phương.

Ở đây có bất cập là người sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến nay (43 năm) cũng được công nhận bằng hạn mức đất ở như người sử dụng đất trước ngày 1/7/2014 (gần 10 năm). Do vậy, để đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất, và việc cấp giấy tờ là trách nhiệm của cơ quan Nhà nước, không phụ thuộc vào ý chí người dân, do vậy đề nghị quy định theo hướng:

* Đối với người sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 có giấy tờ theo Điều 135 nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở thì được công nhận không quá 5 lần hạn mức giao đất ở (như đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích).

* Những trường hợp sử dụng trước ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2014 có giấy tờ theo Điều 135 nhưng trong giấy tờ không ghi rõ diện tích đất ở thì được công nhận bằng hạn mức giao đất ở địa phương theo quy định của UBND tỉnh

+ **Tại khoản 6 Điều 139**, đối với đất vườn ao theo quy định của Luật Đất đai từ năm 2013 đến nay phần diện tích đất vườn ao đủ điều kiện công nhận đất ở thì được công nhận là đất ở, phần diện tích đất còn lại không đủ điều kiện công nhận đất ở thì được xác định là đất nông nghiệp.

Việc quy định như trên, không đảm bảo tính kế thừa và thiếu tính nhất quán trong việc ban hành chính sách đối với đất vườn ao, vì từ năm 2009 đến trước khi Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành (1/7/2014) thì Nhà nước đã quy định chính sách riêng đối với đất vườn ao, cụ thể: ngoài việc bồi thường thì người dân còn được hỗ trợ bằng 50% so với đất ở (Nghị định 69/2009/NĐ-CP).

Và thực tế hiện nay, việc mua bán chuyển nhượng đối với đất vườn ao trên thị trường bất động sản thì giá đất vườn ao có giá trị giao dịch tương đương 70% giá đất ở. Đồng thời, các địa phương trên toàn quốc khi giải phóng mặt bằng thu hồi đối với đất vườn ao gặp rất nhiều khó khăn do người dân không đồng thuận với việc bồi thường theo giá đất nông nghiệp. Do vậy, các địa phương thường ban hành các chính sách riêng để hỗ trợ thêm đối với loại đất này nhằm tạo sự đồng thuận của người dân.

Do vậy, đề nghị Luật Đất đai cần phải quy định chế độ chính sách riêng đối với đất vườn ao gắn liền với đất ở nhưng không được công nhận là đất ở để thống nhất áp dụng trên phạm vi toàn quốc.

- Điều 143. Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Tại Khoản 7 Điều 143 hiện đang giao thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ. Để giảm bớt thủ tục,

thuận tiện trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đề nghị dự thảo quy định cụ thể trong Luật Đất đai (sửa đổi) về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp huyện cấp; cấp giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân người có yếu tố nước ngoài, do UBND cấp tỉnh cấp.

- Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

Tại điểm d khoản 2 Điều 146 hiện đang quy định về trường hợp Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đúng vị trí, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Đề nghị xem xét sửa đổi điểm d, khoản 2 Điều 146 theo hướng GCN đã cấp không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì cho phép cơ quan có thẩm quyền cấp GCN thực hiện đính chính mà không thu hồi GCN (vì GCN trước đây đã cấp chung cho nhiều thửa cả đất ở và đất nông nghiệp, nay có 01 thửa có nội dung sai như đã nêu mà thực hiện thu hồi GCN thì việc cấp các thửa còn lại vô cùng khó khăn)

11. Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất (Từ Điều 147 đến Điều 158)

- Điều 155. Giá đất cụ thể

Điểm b, Khoản 2: "Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện".

Xuất phát từ đặc thù các dự án giao thông có hướng tuyến đi qua nhiều địa bàn huyện, thành phố trong tỉnh, việc phân cấp cho UBND cấp huyện quyết định giá đất cụ thể sẽ dẫn đến có sự chênh lệch giữa các địa phương trong cùng một dự án, đặc biệt là đối với các địa phương giáp ranh, đề nghị dự thảo Luật quy định bổ sung nội dung: "Đối với dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn từ 02 đơn vị hành chính cấp huyện trở lên thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ quyết định giá đất cụ thể".

- Các khoản thu tài chính từ đất đai (Điều 147)

+ Đề nghị bổ sung vào điểm c, khoản 1, Điều 147 quy định một trong những khoản thu tài chính từ đất đai là tiền chậm nộp liên quan đến đất đai". Vì khoản tiền chậm nộp liên quan đến đất đai phát sinh do người nộp thuế chậm nộp so với thời hạn theo quy định tại Luật Quản lý thuế.

- Về điều tiết nguồn thu từ đất (Điều 148)

Tại khoản 1, Điều 148 dự thảo luật quy định: "Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật..."

Tuy nhiên, theo khoản 1, Điều 37 Luật Ngân sách Nhà nước năm 2015, các khoản thu từ đất gồm thu tiền sử dụng đất (trừ khoản thu từ bán tài sản nhà nước, kể cả thu tiền sử dụng đất gắn với tài sản trên đất do các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc trung ương quản lý), tiền cho thuê đất, thuế sử dụng đất nông nghiệp và phi nông nghiệp là các khoản thu mà ngân sách địa phương được hưởng 100%. Như vậy, việc điều chỉnh Luật đất đai có điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về ngân sách Trung ương sẽ dẫn đến có sự mâu thuẫn trong thực thi giữa Luật Ngân sách Nhà nước và Luật Đất đai.

Thực tế, tiền sử dụng đất hàng năm chiếm tỷ trọng lớn trong chi đầu tư phát triển, nên việc điều tiết về ngân sách trung ương khoản thu này sẽ ảnh hưởng lớn trong việc cân đối chi đầu tư, cũng như các mục tiêu về nâng cấp đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Đồng thời, nguồn thu trên được để lại ngân sách địa phương 100% sẽ tạo điều kiện cho địa phương chủ động hơn trong điều hành ngân sách cũng như xây dựng kế hoạch đầu tư công trung hạn.

Do vậy, đề nghị không đưa nội dung này vào điều chỉnh tại Luật Đất đai.

- Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 150)

+ Tại khoản 3, Điều 150 quy định: “3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất”

Khoản 4, Điều 150 quy định: “4. Giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất”.

Việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được tổ chức thực hiện trước thời điểm quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất không quá 06 tháng.”

Như vậy, quy định khi trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất phải có quyết định giao đất, quyết định xác định giá đất là không hợp lý và không khả thi trên thực tế. Vì theo quy định của Luật Đấu thầu sau khi lựa chọn xong nhà đầu tư (tức có quyết định trúng đấu thầu dự án đầu tư) thì cơ quan nhà nước mới có căn cứ và bắt đầu thực hiện các thủ tục về bồi thường giải phóng mặt bằng (thông báo thu hồi đất, kiểm đếm, thu hồi đất...). Quy trình về thu hồi đất sau khi đấu thầu thường kéo dài từ 2 đến 3 năm hoặc lâu hơn tùy từng dự án. Do đó, yêu cầu quy định khi nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất phải có quyết định giao/cho thuê và giá đất là quy định không thực tế. Việc quy định giá giao/cho

thuê đất và giá đất chỉ phù hợp với hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó đề nghị xem xét lại nội dung này cho hợp lý

+ Việc quy định thời gian không quá 6 tháng trong việc xác định giá đất và nộp tiền sử dụng đất. Với những địa phương có giá đất biến động nhiều, đây cũng là con số không hề nhỏ. Việc xác định xong nghĩa vụ tài chính mới được giao đất, cho thuê đất có thể mất một khoảng thời gian chờ kết quả xác định giá đất sẽ tác động đến thị trường bất động sản, chậm đưa đất vào sử dụng, mất cơ hội của nhà đầu tư. Do vậy, đề nghị xem xét, rút ngắn thời gian trong việc xác định giá đất và nộp tiền sử dụng đất.

- Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất(Điều 152)

+ Tại Điều 152 không quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho phần hạ tầng khu đô thị sử dụng chung và các công trình hạ tầng xã hội có hoạt động kinh doanh (như trường học, cơ sở y tế, công trình văn hóa, thể dục thể thao tư thực, dân lập...) và các công trình khác thuộc danh mục được khuyến khích đầu tư theo chính sách xã hội hóa.

Đề nghị bổ sung nội dung này và giao đất cho chủ đầu tư quản lý kinh doanh vận hành hạ tầng khu nhà ở, khu đô thị sử dụng chung.

Lý do: Trong một khu đô thị, khu nhà ở sẽ có rất nhiều loại đất quy hoạch xây dựng như: Nhóm 1 gồm (Đất xây dựng nhà ở, nhà thi đấu thể thao, bãi đỗ xe kinh doanh, công trình thương mại dịch vụ, công cộng có mục đích kinh doanh như nhà máy cấp nước có thu tiền bán nước, xử lý nước thải có thu tiền dịch vụ, ...), nhóm 2 gồm (Đất giao thông, bãi đỗ xe công cộng, công cộng không mục đích kinh doanh, cây xanh, công viên, hồ nước, trạm biến áp, ...). Thông thường các loại đất thuộc nhóm 1 hoặc đất có mục đích kinh doanh thuộc diện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; các loại đất thuộc nhóm 2 hoặc đất không có mục đích kinh doanh không nên đưa vào diện nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Mặt khác, các loại đất thuộc nhóm 2 nếu giao cho chủ đầu tư/nhà đầu tư để họ tổ chức quản lý vận hành công trình hạ tầng kỹ thuật sẽ giảm gánh nặng ngân sách nhà nước trong quá trình duy tu, bảo dưỡng, bảo trì nhằm bảo đảm tuổi thọ và vận hành ổn định, liên tục (đặc biệt là các công trình như giao thông, cấp nước, thoát nước, xử lý rác thải, cung cấp điện, công viên, cây xanh...).

12. Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Từ Điều 159 đến Điều 164): Nhất trí với dự thảo

13. Chương XIII. Chế độ sử dụng đất (Từ Điều 165 đến Điều 213)

- Điều 171. Hạn mức chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

+ Tại khoản 1 Điều 171 Dự thảo thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất.

Việc quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ

gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất là không phù hợp, quy định này dễ dẫn đến tình trạng đầu cơ đất nông nghiệp.,

+ Tại Khoản 2, Dự thảo quy định: Việc xác định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này phải căn cứ vào các yếu tố về điều kiện đất đai và công nghệ sản xuất. Công nghệ sản xuất được hiểu thế nào để đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp khi không có định lượng, định tính cụ thể mỗi nơi hiểu và áp dụng một cách khác nhau dễ dẫn đến phát sinh tiêu cực trong khi thực hiện thủ tục hành chính về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Vì vậy đề nghị dự thảo sửa lại theo hướng *“quá hạn mức sử dụng đất nông nghiệp phải chuyển sang hình thức thuê đất”* khi hộ gia đình có đủ các điều kiện có thể chuyển sang hình thức tổ chức kinh tế để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định”.

- Điều 186. Tích tụ đất nông nghiệp

Khoản 2 Điều 186 Dự thảo quy định về tích tụ đất đai, theo đó có hai phương thức tích tụ: nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

+ Quy định này cũng không quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 146 Dự thảo. Điều này đưa đến cách hiểu là hoạt động tích tụ đất đai không giới hạn về hạn mức nhận chuyển nhượng/nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đã được quy định tại Điều 146 Dự thảo. Do đó, đề nghị quy định rõ hơn đối với tích tụ đất đai thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất thì hạn mức nhận chuyển quyền phải tuân thủ theo Khoản 1, Điều 146 Dự thảo, đối với tích tụ ruộng đất thông qua góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì có thể không quy định về hạn mức.

+ Đề nghị bổ sung thêm phương thức tích tụ về đất đai thông qua việc cho thuê đất. Nội dung này thực tiễn trên địa bàn một số huyện của tỉnh đã làm và đạt hiệu quả, thông qua thuê quyền sử dụng đất có thể là 1 năm, 2 năm hoặc 5 năm trong trường hợp tổ chức kinh tế làm ăn thua lỗ, không có khả năng khai thác tiềm năng của đất, hết thời hạn cho thuê đất thì vẫn thuộc quyền sử dụng đất của tổ chức, cá nhân cho thuê đất tránh xảy ra tình trạng bỏ hoang đất.

- Điều 209. Về đất sử dụng đa mục đích

Quy định này là quy định mới, lần đầu tiên được đề cập trong Luật. Tuy nhiên, mới chỉ đưa ra được khái niệm, phân loại đất, nguyên tắc sử dụng. Tại Điều 10 về phân loại đất mới chỉ đưa ra 03 loại đất là: nhóm đất nông nghiệp, nhóm đất phi nông nghiệp, nhóm đất chưa sử dụng. Vậy, đất sử dụng đa mục đích được xếp vào nhóm đất nào trong 03 nhóm đất trên hay là 01 loại đất đặc biệt.

Bên cạnh đó, dự thảo Luật chưa quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chế độ sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính được xác định như thế nào dẫn đến khó khăn trong việc thực hiện.

Ví dụ: Đất sử dụng đa mục đích là đất xây dựng cơ sở giáo dục và đất ở vậy người sử dụng loại đất này phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo mục đích đất ở hay đất xây dựng cơ sở giáo dục. Vì người sử dụng đất ở chỉ phải nộp tiền sử dụng đất một lần và sử dụng lâu dài, còn đối với cơ sở giáo dục đào tạo sẽ phải nộp tiền thuê đất một lần hoặc hằng năm và được giao có thời hạn.

Do đó, đề nghị bổ sung quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đa dụng, chế độ sử dụng, cách xác định mục đích sử dụng đất chính. Xác định rõ người sử dụng đất đa dụng có được hưởng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất chung tại Chương II dự thảo Luật không, ngoài các quyền và nghĩa vụ của chung đó người sử dụng loại đất này có quyền và nghĩa vụ gì đặc biệt không? Nếu có quyền và nghĩa vụ, chế độ sử dụng đất chung như người sử dụng đất thì có cần thiết quy định tại một Điều riêng hay chỉ cần đưa việc quy định khái niệm đất đa dụng vào phần giải thích từ ngữ và bổ sung vào phân loại đất?

- Điều 211. Tách thửa đất, hợp thửa đất

Tại điểm d khoản 1 Điều 211 Nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định “Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất;

Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật”

Đề nghị xem xét nên quy định rõ phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất trước khi đăng ký biến động hợp thửa đất (vì đây là 2 thủ tục hành chính hoàn toàn khác nhau nên không nộp hồ sơ đồng thời)

14. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai (Từ Điều 214 đến Điều 217): Nhất trí với dự thảo

15. Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm về đất đai (Từ Điều 218 đến Điều 231)

- Về vấn đề hòa giải tranh chấp đất đai (Điều 224)

Tại khoản 1 điều 224 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “*Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở hoặc hòa giải tại Tòa án*”. Quy định như dự thảo Luật thì tự hòa giải và hòa giải ở cơ sở là không bắt buộc.

Hòa giải tranh chấp đất đai là một trong những phương thức giải quyết tranh chấp được Nhà nước khuyến khích đối với các bên tranh chấp tự hòa giải. Do vậy, cần quy định hòa giải tại cơ sở là bắt buộc, vì tranh chấp đất đai trong thực tế chiếm số lượng lớn trong số các tranh chấp về dân sự, lao động, hành chính, kinh tế... và có tính chất đặc thù, phức tạp. Vì vậy cần bổ sung cụm từ “*nếu các bên tranh chấp tự hòa giải không thành thì bắt buộc phải hòa giải ở cấp cơ sở trước khi giải quyết ở Tòa án*”. Đồng thời, nghiên cứu bổ sung quy định trong thời gian

bao nhiêu ngày nếu các bên không có ý kiến gì về biên bản hòa giải thành tại cơ sở có giá trị pháp lý và là cơ sở để gửi đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện.

- *Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai:* Nhất trí như dự thảo

16. Chương XVI. Điều khoản thi hành (Từ Điều 232 đến Điều 236): Nhất trí với dự thảo

Trên đây là báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của Sở Tư pháp./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để tổng hợp);
- Lưu: VT, VBQLXLVPHC.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Mạnh Hùng