

Số: /SXD-QHKT

Ninh Bình, ngày tháng 3 năm 2023

V/v góp ý vào dự thảo Luật đất đai
(sửa đổi)

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Trên cơ sở lấy ý kiến của toàn bộ cán bộ, công chức trong đơn vị, Sở Xây dựng cơ bản thống nhất với nội dung Luật đất đai (sửa đổi). Ngoài ra, Sở Xây dựng có tổng hợp một số nội dung góp ý về Luật đất đai (sửa đổi) theo Phụ lục I gửi kèm.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, phòng QH-KT.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Đinh Đức Hữu

PHỤ LỤC I

ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐÓNG GÓP Ý KIẾN CỦA NHÂN DÂN ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

(Kèm theo Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2023 về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi))

A. NỘI DUNG CHÍNH CỦA BÁO CÁO

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

1. Kế hoạch triển khai của Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân

- Lấy ý kiến của toàn bộ cán bộ, công chức, người lao động trong đơn vị.

2. Kế hoạch và hoạt động triển khai ở các cơ quan, tổ chức trực thuộc

- Lấy ý kiến của toàn bộ cán bộ công chức, người lao động trong đơn vị.

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

- Thông qua hình thức hội nghị, internet và giấy.

4. Các hình thức, phương thức tổ chức lấy ý kiến

- Lấy ý kiến góp ý trên hội nghị, bằng văn bản ...

5. Các đối tượng được lấy ý kiến

- Toàn bộ cán, bộ công chức trong đơn vị.

6. Việc tổng hợp, xử lý kết quả lấy ý kiến và xây dựng Báo cáo tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến, Sở Xây dựng tổng hợp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

Chương I. QUY ĐỊNH CHUNG: Có 2 lượt ý kiến góp ý.

Chương III. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG: Có 3 lượt ý kiến góp ý.

Chương VII: BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT: Có 1 lượt ý kiến góp ý.

7. Đánh giá chung: nhất trí với nội dung dự thảo

II. VỀ KỸ THUẬT LẬP PHÁP

1. Về bố cục của dự thảo Luật

- Về bố cục, kết cấu, vị trí của các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Cơ bản đáp ứng được yêu cầu

2. Về kỹ thuật soạn thảo

- Về ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Cơ bản dễ hiểu

3. Đánh giá chung

Nhận xét chung về ưu điểm, nhược điểm của toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), gồm:

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng: Phù hợp

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên: phù hợp

- Việc 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.

III. TỔNG HỢP GÓP Ý CỤ THỂ ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) –

(Tham gia ý kiến vào toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), bao gồm: những nội dung cụ thể cần sửa đổi, đề xuất phương án sửa đổi và lý do của việc sửa đổi; những nội dung cần bổ sung hoặc đưa ra khỏi dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), lý do bổ sung, lý do đưa ra khỏi dự thảo).

Qua tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, những ý kiến góp ý tập trung vào các nội dung cụ thể sau đây:

1. Chương I. Quy định chung

- Quy định về áp dụng pháp luật tại Điều 4 của dự thảo

Dự thảo quy định trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của luật này 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 về cùng một vấn đề quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015. Do đó, quy định của dự thảo cần được điều chỉnh lại để phù hợp và đảm bảo về nguyên tắc áp dụng pháp luật đã được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Đối với quy định việc phân loại đất, tại điểm e, khoản 2, Điều 10 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định khá đầy đủ về các loại đất, cụ thể: “Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình

năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác”.

Quy định như trên là bảo đảm về phân loại đất, tuy nhiên chưa cụ thể và cần đưa vào dự thảo 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. Do đó, cần nên nghiên cứu, bổ sung loại đất nói trên.

2. Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai

3. Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Theo Điểm b Khoản 2 Điều 28 có quy định:

“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

...

b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.

Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.”

Đề nghị xem xét về điều kiện tách thửa dựa trên quy hoạch nào để thực hiện tách thửa, cách tách thửa.

- Theo quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều 49 có quy định:

“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

...

4. 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. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải thể hiện các nội dung sau:

...

c) Mục đích sử dụng đất;”

Đề nghị xem xét bổ sung điều kiện về sự phù hợp của mục đích sử dụng đất

(phù hợp với các quy hoạch có liên quan của các ngành)

- **Tại Điều 53:** Đề nghị làm rõ khái niệm khu vực quy hoạch phát triển đô thị nằm trong đồ án quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đô thị mở rộng; nhưng khu vực đó xác định là vùng ngoại thị thì có được coi là khu vực quy hoạch đô thị hoặc chỉ là vùng ngoại thị?

4. Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai

5. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

6. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất

7. Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất

- **Tại Điều 99 có quy định:**

“Điều 99. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất

1. Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương.

2. Đối với nhà, công trình xây dựng khác gắn liền với đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, khi Nhà nước thu hồi đất mà bị tháo dỡ toàn bộ hoặc một phần mà phần còn lại không bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật thì được bồi thường thiệt hại theo quy định của Chính phủ.”.

Đề nghị quy định rõ trường hợp đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ một phần mà phần còn lại vẫn bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định pháp luật thì được bồi thường như thế nào.

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất

9. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

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

11. Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất

12. Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai

13. Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất

14. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai

15. Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

16. Chương XVI. Điều khoản thi hành

17. Các ý kiến về nội dung khác (nếu có): Không có ý kiến