

Số: /BC-TTr

Ninh Bình, ngày tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO

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

I. Tình hình triển khai việc lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Thực hiện Kế hoạch số 13/KH-UBND ngày 19/01/2023 của UBND tỉnh về Tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Văn bản số 29/UBND-VP3 ngày 01/02/2023 về việc triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Văn bản số 47/UBND-VP3 ngày 15/2/2023 về triển khai Công điện của Thủ tướng Chính phủ về việc lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi), Thanh tra tỉnh đã tổ chức triển khai việc lấy ý kiến của cán bộ, công chức, người lao động trong cơ quan đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

- Việc tổ chức triển khai thực hiện: Các Kế hoạch, Văn bản chỉ đạo của UBND tỉnh về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã được phổ biến công khai tại Hội nghị giao ban toàn cơ quan; đồng thời gửi các văn bản chỉ đạo, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tới toàn bộ cán bộ, công chức, người lao động trong cơ quan, yêu cầu các đồng chí nghiên cứu, đóng góp ý kiến vào bản Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Hình thức, phương thức lấy ý kiến: Góp ý trực tiếp bằng văn bản.

- Các đối tượng được lấy ý kiến: toàn thể cán bộ, công chức, người lao động trong cơ quan Thanh tra tỉnh.

Các ý kiến tham gia đã được lãnh đạo Thanh tra tỉnh tiếp thu đầy đủ và giao cho Phòng nghiệp vụ tổng hợp, báo cáo kết quả đóng góp ý kiến của Thanh tra tỉnh đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

II. Tổng hợp góp ý cụ thể đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Đề nghị bổ sung giải thích khái niệm người sử dụng đất, người đang sử dụng đất, giá đất phổ biến trên thị trường, bảng giá đất, giá đất cụ thể, đất khai hoang, đất do tự khai hoang, khai hoang ở thời điểm nào là hợp lệ (là không vi phạm pháp luật về đất đai ở thời điểm thực hiện hành vi do tự khai hoang); vi phạm pháp luật đất đai, thế nào là tự ý chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chưa có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định để nhất quán cách hiểu và áp dụng.

Điều 4. Áp dụng pháp luật

Tại khoản 1 quy định: “1. *Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:...*”.

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.

Điều 10. Về phân loại đất

- Tại điểm e khoản 2, đề nghị sửa đổi, bổ sung: “*e) 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, dịch bệnh; 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 có những loại đất này liên quan trực tiếp đến quá trình quản lý và sử dụng đất nhưng chưa có quy chế để quản lý khi xảy ra tranh chấp.

Chương III

QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 29. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất

Tại khoản 1 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*”

Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền”.

Tuy nhiên, quy định này chưa thống nhất với các quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Vì Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 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, 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. Cụ thể:

Theo Điều 55, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: *“Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó”*.

Theo khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở 2014 quy định giao dịch về nhà ở không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận gồm: *“a) Mua bán, thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai; b) Tổ chức thực hiện tặng cho nhà tình nghĩa, nhà tình thương; c) Mua bán, thuê mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước; mua bán, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở để phục vụ tái định cư không thuộc sở hữu Nhà nước; bán nhà ở quy định tại khoản 4, Điều 62 của Luật này; d) Cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở; đ) Nhận thừa kế nhà ở; e) Chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở thương mại được xây dựng trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở từ chủ đầu tư nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở đó.”*

Đề nghị sửa đổi quy định nêu tại khoản 1 Điều 29 dự thảo Luật cho phù hợp với quy định pháp luật trong Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Chương V **QUY HOẠCH, KẾ HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 65. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Tại khoản 2, đề nghị sửa đổi, bổ sung là: *“2. Nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, bao gồm: ..b) Xác định chỉ tiêu các loại đất đã được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được thể hiện thông tin đến từng thửa đất, trừ trường hợp chuyển mục đích đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở; c) Xác định chỉ tiêu các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất của cấp huyện và cấp xã được thể hiện thông tin đến từng thửa đất, trừ trường hợp chuyển mục đích đất vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở...”*

Điều 74. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Đề nghị quy định rõ tại khoản 4 Điều 74 các quyền sử dụng đất cụ thể mà người dân không bị hạn chế trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố công khai sau 03 năm kể từ ngày phê duyệt và được tiếp tục cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Chương VI **THU HỒI ĐẤT, TRUNG DỤNG ĐẤT**

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

Tại điểm b khoản 1 quy định các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai: “b) *Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm*”.

Đề nghị sửa đổi là: “b) *Người sử dụng đất có hành vi hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm*” do xác định hành vi cố ý là rất khó nên đề nghị quy định người có hành vi hủy hoại đất mà đã bị xử phạt hành chính mà tiếp tục vi phạm thì thu hồi.

Điều 85. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Tại điểm a khoản 3 quy định: “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi,...*”.

Đề nghị sửa đổi: “*Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân trong khu vực có đất thu hồi, ...*”.

Chương VII

BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

KHI NHÀ NƯỚC THU HỒI ĐẤT

Điều 92. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Tại khoản 1, quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.*”

Đề nghị bỏ cụm từ “**hoặc bằng nhà ở**” và “**quỹ nhà ở**”. Vì không thực hiện bồi thường bằng nhà ở đối với việc thu hồi đất nông nghiệp.

Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất

Đề nghị bổ sung chính sách đối với: Người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, sinh sống chủ yếu bằng sản xuất nông nghiệp khi bị thu hồi đất nông nghiệp mà không còn khả năng chuyên đổi nghề do quá độ tuổi lao động theo quy định mà không có bảo hiểm xã hội, trợ cấp xã hội.

Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở

Tại khoản 1, đề nghị sửa đổi, bổ sung là: “*1. Hộ gia đình, cá nhân có đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử*

dụng đất tại Việt Nam khi Nhà nước thu hồi hết đất đủ điều kiện được bồi thường về đất ở hoặc diện tích còn lại không đủ điều kiện để ở mà không còn nhà ở, đất ở nào khác trên địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở thì được bố trí tái định cư. Lý do: để đảm bảo lợi ích của người dân.

Chương X

ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIÊN VỚI ĐẤT

Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất

Tại Điều 145 quy định “... Trường hợp sau khi cấp Giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý”.

Quy định này chưa bảo đảm quyền lợi của người có tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ vì khi Giấy chứng nhận không còn hiệu lực pháp lý thì họ sẽ không có cơ sở để khởi kiện, yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có). Đề nghị cân nhắc, sửa đổi lại quy định này cho hợp lý.

Thanh tra tỉnh góp ý vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- LĐ Thanh tra tỉnh;
- Phòng TTr GQKNTC&TCD;
- Lưu VT, VP.

**KT. CHÁNH THANH TRA
PHÓ CHÁNH THANH TRA**

Lê Văn Mạnh