

**BÁO CÁO**  
**Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến**  
**Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ Ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình đã ban hành Kế hoạch số 57/KH-UBND ngày 13/01/2023 của UBND tỉnh về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Căn cứ các Nghị quyết nêu trên và Kế hoạch của UBND tỉnh, các cơ quan, tổ chức, ban, ngành, đoàn thể và các địa phương tỉnh Quảng Bình đã ban hành Kế hoạch, tiến hành các hội nghị, hội thảo lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). UBND tỉnh Quảng Bình báo cáo tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cụ thể như sau:

**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**

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ Ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành Kế hoạch số 57/KH-UBND ngày 13/01/2023 tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Thực hiện theo Kế hoạch đề ra, ngày 18/01/2023, UBND tỉnh Quảng Bình đã tổ chức Hội nghị phổ biến các văn bản của Trung ương và Kế hoạch của tỉnh về việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), phổ biến các nội dung cơ bản của Dự thảo và giao trách nhiệm thực hiện cho các cấp, các ngành khẩn trương triển khai thực hiện, báo cáo kết quả thực hiện đảm bảo chất lượng, tiến độ tại Thông báo Kết luận số 237a/TB-VPUKND ngày 27/01/2023. Sau hội nghị, các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố, thị xã trong toàn tỉnh đã nghiêm túc tổ chức tuyên truyền, phổ biến những nội dung của Dự thảo Luật bằng nhiều hình thức, trên các phương tiện thông tin đại chúng và tổ chức lấy ý kiến của các tầng lớp nhân dân vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số 103/STNMT-QLĐĐ ngày 16/01/2023 về việc gửi tài liệu phục vụ Hội nghị triển khai Nghị quyết của Quốc

hội, Chính phủ và Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); giao các phòng, đơn vị trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức lấy ý kiến cán bộ, công nhân viên đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo Kế hoạch số 57/KH-UBND ngày 13/01/2023 của UBND tỉnh tại Công văn số 176/STNMT-QLĐĐ ngày 01/02/2023.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số 271/STNMT-QLĐĐ ngày 14/02/2023 và Công văn số 495/STNMT-QLĐĐ ngày 08/3/2023 đôn đốc các cơ quan, đơn vị, địa phương tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo Kế hoạch số 57/KH-UBND ngày 13/01/2023 của UBND tỉnh; ban hành Quyết định số 109/QĐ-STNMT ngày 20/02/2023 thành lập Tổ tổng hợp ý kiến góp ý Luật Đất đai (sửa đổi) tại Sở.

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

Sau khi có kế hoạch của UBND tỉnh, các cơ quan, ban, ngành, địa phương đã lập Kế hoạch lấy ý kiến góp ý Luật Đất đai (sửa đổi) và tổ chức hội nghị lấy ý kiến cán bộ, công chức, viên chức, người lao động và Nhân dân, tổng hợp ý kiến và gửi báo cáo tổng hợp về Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình để Sở tổng hợp báo cáo UBND tỉnh trình Bộ Tài nguyên và Môi trường theo đúng thời gian quy định.

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

Bên cạnh việc chỉ đạo, hướng dẫn, đôn đốc, UBND tỉnh, các sở, ngành, đơn vị, tổ chức đã tổ chức các hoạt động tuyên truyền, phổ biến và hướng dẫn, vận động các tầng lớp Nhân dân tìm hiểu, tham gia đóng góp ý kiến đối với Dự thảo Luật thông qua nhiều hình thức phù hợp.

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được đăng tải toàn văn trên trang Thông tin điện tử của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Quảng Bình (địa chỉ: [www.dbnd.quangbinh.gov.vn](http://www.dbnd.quangbinh.gov.vn)), Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Quảng Bình (địa chỉ: [www.ubmt.quangbinh.gov.vn](http://www.ubmt.quangbinh.gov.vn)), Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (địa chỉ: [www.quangbinh.gov.vn](http://www.quangbinh.gov.vn)) và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình (địa chỉ: [www.stnmt.quangbinh.gov.vn](http://www.stnmt.quangbinh.gov.vn)) và trang Thông tin điện tử của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã để các cơ quan, tổ chức, cá nhân tiếp cận, nghiên cứu và đóng góp ý kiến.

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

Sau khi UBND tỉnh triển khai các huyện, thành phố, thị xã đã kịp thời tổ chức quán triệt cho các xã, phường, thị trấn để tổ chức rộng rãi trong toàn thể Nhân dân trên địa bàn tỉnh thực hiện góp ý với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Báo Quảng Bình, Đài phát thanh - truyền hình Quảng Bình đã tăng thời lượng và mở các chuyên trang, chuyên mục thông tin, tuyên truyền rộng rãi trong nhân dân để thực hiện góp ý với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Đồng thời đăng tải kịp thời những đóng góp, đề xuất của nhân dân với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Việc lấy ý kiến được tổ chức nghiêm túc, bằng nhiều hình thức như tổ chức hội nghị, hội thảo; mở các chuyên mục trên trang thông tin điện tử của tỉnh, góp ý kiến thông qua Cổng thông tin điện tử của tỉnh Quảng Bình; trang thông tin điện tử của Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Bình, Đoàn đại biểu Quốc

hội tỉnh Quảng Bình, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Quảng Bình và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình, tổ chức họp dân để lấy ý kiến, phát tài liệu dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để người dân nghiên cứu góp ý ... Quá trình triển khai đảm bảo dân chủ, công khai, tiết kiệm và có chất lượng.

### **5. Các đối tượng được lấy ý kiến**

Các đối tượng được lấy ý kiến bao gồm: Cán bộ, công chức, các nhà khoa học trên địa bàn; các hội viên Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Hội cựu chiến binh; công nhân, viên chức của các doanh nghiệp, tổ chức kinh tế; cán bộ, công chức, viên chức của các lực lượng vũ trang; nhân dân ở các xã, phường, thị trấn .... Qua quá trình triển khai thực hiện việc lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai trên địa bàn tỉnh cho thấy, các đối tượng, các tầng lớp nhân dân đều đã được tham gia đóng góp ý kiến vào Dự thảo bằng hình thức góp ý trực tiếp tại các cuộc họp, hội nghị hoặc bằng văn bản gửi đến các cơ quan có thẩm quyền hoặc góp ý trực tiếp trên Trang thông tin điện tử của UBND tỉnh Quảng Bình và Sở Tài nguyên và Môi trường. Trên cơ sở các ý kiến đóng góp, các Sở, ban, ngành, địa phương đã tổng hợp và xây dựng báo cáo gửi UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường).

Các đối tượng đóng góp ý kiến và được tổng hợp vào báo cáo: Qua báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các Sở, ban, ngành, các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, các tổ chức kinh tế; các huyện, thành phố, thị xã ... thì các đối tượng đóng góp ý kiến và được tổng hợp vào báo cáo đa số là cán bộ, công chức, giáo viên, giảng viên, nhà khoa học; hội viên các Hội Luật gia, Hội Cựu chiến binh, Hội Nông dân, Hội phụ nữ, Đoàn Thanh niên ...; công nhân, viên chức, người lao động và nhân dân đang sinh sống tại các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh.

### **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)**

- Đến nay, Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân đã tiếp nhận Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của 62 cơ quan, đơn vị, tổ chức, địa phương.

Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến gửi đến, Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân đã tiến hành tổng hợp các ý kiến một cách trung thực, đầy đủ và khách quan. Theo kết quả tổng hợp, để góp ý cho dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), các cơ quan, đơn vị, tổ chức trực thuộc đã tổ chức 2.744 cuộc hội nghị, hội thảo; đã nhận được 17.285 lượt ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân. Cụ thể như sau:

Chương I. Quy định chung, có 544 lượt ý kiến góp ý.

Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai, có 649 lượt ý kiến góp ý.

Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, có 917 lượt ý kiến góp ý.

Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai, có 864 lượt ý kiến góp ý.

Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, có 1.014 lượt ý kiến góp ý.

Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất, có **746** lượt ý kiến góp ý.

Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, có **887** lượt ý kiến góp ý.

Chương VIII. Phát triển quỹ đất, có **488** lượt ý kiến góp ý.

Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, có **2.713** lượt ý kiến góp ý.

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, có **555** lượt ý kiến góp ý.

Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất, có **4.347** lượt ý kiến góp ý.

Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và Cơ sở dữ liệu về đất đai, có **122** lượt ý kiến góp ý.

Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất, có **2.263** lượt ý kiến góp ý.

Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai, có **121** lượt ý kiến góp ý.

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, có **471** lượt ý kiến góp ý.

Chương XVI. Điều khoản thi hành, có **583** lượt ý kiến góp ý.

- Trên trang thông tin điện tử của Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân (Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình) đã nhận được **135** ý kiến của các cá nhân thống nhất với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); **42** ý kiến của các cá nhân tham gia góp ý.

### **7. Đánh giá chung**

Việc lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tại tỉnh Quảng Bình đã triển khai thực hiện đúng mục đích, yêu cầu, đối tượng, nội dung, hình thức lấy ý kiến theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ; Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đã được tiến hành dân chủ, công khai, khoa học; bảo đảm tiến độ, chất lượng, thiết thực và tiết kiệm; Ý kiến đóng góp của Nhân dân đã được tập hợp, tổng hợp đầy đủ, chính xác và được nghiên cứu tiếp thu, giải trình nghiêm túc để hoàn thiện báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

## **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): Thống nhất như bản Dự thảo.

### **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): Thống nhất như bản Dự thảo.

### **3. Đánh giá chung**

Dự thảo Luật đã thể chế hoá Hiến pháp năm 2013 và 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 3 mục tiêu tổng quát, 6 mục tiêu cụ thể, 6 nhóm giải pháp và 8 nhóm chính sách lớn tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương 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 nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao” và giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển. Phạm vi điều chỉnh dự thảo Luật quy định về quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, quản lý sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

Dự thảo Luật đã đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các quy hoạch quốc gia cũng như quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ không mâu thuẫn lẫn nhau để phát triển.

Dự thảo Luật đã bổ sung các quy định khuyến khích việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn, phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm, công trình trên không theo quy hoạch; bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm như: Nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật, không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng, sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích và những hành vi mà Luật đất đai hiện hành chưa quy định.

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

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

##### 1.1. Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Đề nghị bổ sung điều chỉnh Khoản 4 như sau: “*Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất)* là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất **bằng đất** hoặc **bằng tiền** hoặc bằng lợi ích vật chất khác tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi theo quy định của Luật này.”. Lý do: để thống nhất với các quy định tại Điều 89 của Dự thảo.

Có ý kiến đề nghị quy định rõ cụm từ “*lợi ích vật chất khác*” gồm những gì hoặc không đưa ra khái niệm này, tránh có nhiều cách hiểu khác nhau trong quá trình áp dụng Luật, dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện hoặc không khả thi do không có cơ sở thực hiện.

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 10 về khái niệm “Cộng đồng dân cư”, hoặc bổ sung Điều 5 “Người sử dụng đất” bao gồm: Dòng họ, dòng tộc sử dụng chung thửa đất để xây dựng cơ sở thờ tự theo phong tục truyền thống.

*Lý do:* khái niệm “Cộng đồng dân cư” ở Khoản 10 không bao trùm nội dung này. Những người cùng quê hương, dòng họ nhưng sinh sống các địa phương khác nhau thì có quyền sở hữu chung đối với quyền sử dụng đất cơ sở thờ tự/nhà thờ tổ tiên ông bà (đất do ông bà để lại hoặc do đóng góp tài chính để chung mua và xây dựng).

- Tại Khoản 14, đề nghị điều chỉnh: “*Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng các công trình trong lòng đất*” không nên phân biệt công trình là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất và công trình ngầm được xây dựng riêng biệt; bởi vì trong thực tế thường có sự kết hợp, liên kết, giao thoa hoặc kết nối đặc biệt các công trình xây dựng dưới lòng đất tại các khu vực đô thị hoặc tại các điểm kết nối theo quy hoạch .

- Tại Khoản 23, *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.

Đề nghị điều chỉnh như sau: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận)* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất”. Vì trong dự thảo Luật có nhiều điều, khoản (ví dụ khoản 1 Điều 29) chỉ ghi là “Giấy chứng nhận”.

- Khoản 27: *Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp*: Là cá nhân trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

Đề nghị bỏ nội dung và cụm từ: *không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác*.

Lý do: Vì thực tế một số cán bộ công chức cấp xã, cấp huyện, cán bộ về hưu sinh sống trên địa bàn xã vẫn trực tiếp sản xuất thêm nông nghiệp và có thu nhập ổn định từ nông nghiệp. Hoặc là chồng là cán bộ công chức hưởng lương từ ngân sách nhà nước, còn vợ thì trực tiếp sản xuất nông nghiệp không hưởng lương từ ngân sách nhà nước. Cho nên việc giải thích từ ngữ như khoản 26 điều 3, khi triển khai ra thực tế còn vướng mắc, đặc biệt trong việc công nhận QSD đất nông nghiệp như đất (BHK) cho cho vợ chồng, nên sẽ khó khăn cho việc xác nhận cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp chung cho 2 vợ chồng.

- Tại Khoản 31: Đề nghị bỏ cụm từ “*đất trồng lúa 2 vụ trở lên*”.

Lý do: Một số vùng có đất trồng lúa 2 vụ nhưng năng suất thấp, nhiều địa phương quỹ đất phần lớn là đất trồng lúa 02 vụ nên việc quy định quản lý nghiêm ngặt sẽ không tạo được chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

- Tại Khoản 31: Có ý kiến đề nghị điều chỉnh cụm từ “*khu dân cư tại đô thị và nông thôn*” thành “*khu dân cư tại đô thị và nông thôn trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn, ao hoặc đất sản xuất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư sang đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất*”.

- Tại Khoản 34: Để phù hợp với hành vi lấn đất trên thực tế, tạo cơ sở pháp lý cho việc xử lý vi phạm hành chính đối với trường hợp sử dụng đất vượt quá phần không gian theo chiều thẳng đứng tính từ ranh giới thửa đất được phép sử dụng nhằm chiếm dụng không gian của người sử dụng đất khác, ngăn chặn các hành vi vi phạm về lấn đất và đảm bảo thống nhất với quyền của người sử dụng

đất được quy định tại khoản 2 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 31 dự thảo Luật Đất đai, một số ý kiến đề nghị điều chỉnh lại như sau:

“34. *Lấn đất* là việc người sử dụng đất tự ý chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích hoặc sử dụng vượt quá phần không gian, lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới thửa đất mà mình được phép sử dụng nhưng không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích, không gian, lòng đất bị lấn đó cho phép.”

- Tại Khoản 41: “*Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý*”. Ở về đầu sử dụng thuật ngữ “*thu lại quyền sử dụng đất*” nhưng về sau sử dụng thuật ngữ “*thu lại đất*”. Khái niệm đã liệt kê các trường hợp thu hồi đất nhưng chưa đầy đủ theo các quy định về các trường hợp thu hồi đất.

Đề nghị điều chỉnh như sau: “*Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật này*”.

- Khoản 42. Sửa cụm từ “*thích ứng biến đổi khí hậu*” thành “*thích ứng với biến đổi khí hậu*” để đảm bảo thống nhất với khoản 1 Điều 14.

- Đề nghị đưa thêm khái niệm: sử dụng đất hỗn hợp, sử dụng đất kết hợp, sử dụng đất đa mục đích, sử dụng đất vào nhiều mục đích để sử dụng thuật ngữ cho phù hợp, tránh chồng chéo.

- Ngoài ra, bổ sung thêm các khái niệm đã nêu trong dự thảo về “*đất xây dựng công trình ngầm*”, “*hủy hoại đất*”, “*giá trị sử dụng đất*”, “*trích lục bản đồ địa chính*”, “*trích đo bản đồ địa chính*”, “*mặt nước chuyên dùng*”, “*tích tụ đất*”, “*bồi hoàn*”, “*lợi ích vật chất khác*”, “*dự án đô thị*”, “*điều kiện tương đương*”, “*Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện thị trường bình thường*”, “*trung dụng đất*”, “*Dự án phát triển kinh tế - xã hội*” để đảm bảo tính thống nhất trong quá trình thực hiện.

#### 1.2. Điều 4. Áp dụng pháp luật

- Tại khoản 1, Điều 4 đề nghị điều chỉnh lại quy định này để đảm bảo về nguyên tắc áp dụng pháp luật quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Cụ thể là: “*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 văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau*”.

- Khoản 2: 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*”. Có ý kiến đề nghị xem xét quy định để đảm bảo về nguyên tắc áp dụng pháp luật đã được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

### 1.3. Điều 5. Người sử dụng đất

- Tại khái niệm “người sử dụng đất” đề nghị bổ sung thêm “...người thuê lại đất của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức kinh tế” và “Tổ chức phi chính phủ nghiên cứu khoa học”.

- Tại Điểm c Khoản 1: Đề nghị định nghĩa rõ hơn để xác định chính xác quy mô của “tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất” nhằm tránh hiểu nhầm để yêu cầu giao đất xây dựng các cơ sở tôn giáo khó kiểm soát (Đó là những tổ chức tôn giáo có tư cách pháp nhân được thành lập hoặc được công nhận theo quy định của pháp luật về tôn giáo). Đề nghị thay đổi cụm từ “tổ chức tôn giáo” thành “cơ sở tôn giáo” vì khi đề cập đến tổ chức tôn giáo là nói đến hệ thống tổ chức rộng lớn, vĩ mô.

- Tại Khoản 2: Có ý kiến đề nghị điều chỉnh thành: “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.”.

+ Có ý kiến đề nghị bỏ Khoản 2, đối tượng sử dụng đất hộ gia đình.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung cụm từ “do đóng góp công sức, tiền của để cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung” vào cuối quy định, nhằm xác định tư cách thành viên gia đình trong sử dụng đất chung của hộ gia đình.

- Khoản 4, đề nghị sửa đổi, bổ sung : “Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ”.

- Theo quy định tại Điều 5 dự thảo thì “cá nhân người nước ngoài” không được xem là người sử dụng đất, không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao. Quy định này có điểm chưa phù hợp với các quy định tại các văn bản pháp luật khác, cụ thể tại điểm b khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở 2014 quy định cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua “mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ”. Khoản 2 Điều 14, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định “cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

- Đề nghị quy định thêm “... người thuê lại đất của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức kinh tế” vì trong thực tế họ là người sử dụng đất nhưng không được xem là người sử dụng đất theo quy định của Luật. Đề nghị bổ sung thêm đối tượng Người sử dụng đất: “Tổ chức phi chính phủ nghiên cứu khoa học”.

### 1.4. Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất

- Tại khoản 3, đề nghị bổ sung thêm cụm từ “quyền sử dụng” và sửa khoản này thành: “Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng,

*ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng đất đã giao hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư”.*

1.5. Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý

Đề nghị đổi các cụm từ: *đất chưa giao, đất chưa cho thuê* bằng cụm từ: *Đất chưa sử dụng*. Vì theo dự thảo Luật thì UBND cấp xã phải chịu trách nhiệm quản lý đất được giao cho các tổ chức khác quản lý là chưa phù hợp.

1.6. Điều 9. Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai

- Tại Khoản 3, đề nghị bỏ từ **“khai hoang”**, vì hiện nay những loại đất này đã thuộc quản lý của nhà nước, không còn diện tích đất chưa quản lý để người dân khai hoang.

1.7. Điều 10. Phân loại đất

- Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định phân loại đất theo từng giai đoạn quy hoạch gồm: Đất dân dụng, đất trường học; đất cây xanh; đất ngoài dân dụng; đất trung tâm nghiên cứu, đào tạo; đất hỗn hợp và đất khác... đề nghị nghiên cứu đảm bảo thống nhất.

- Tại Điểm d Khoản 1: Đề nghị sửa quy định **“Đất chăn nuôi tập trung”** thành **“Đất chăn nuôi”** cho phù hợp thực tiễn.

- Tại điểm đ khoản 2 Điều 10 của Dự thảo đề nghị bổ sung thêm loại đất: đất khu công nghệ cao. Cụ thể: **“đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, **khu công nghệ cao**, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản”**.

- Tại điểm e, khoản 2, Điều 10 đã quy định khá đầy đủ về các loại đất, đề nghị bổ sung 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.

- Có ý kiến đề nghị: Tại khoản 2, đề nghị bổ sung nhóm đất xây dựng trụ sở làm việc của các doanh nghiệp. Do hiện nay các doanh nghiệp phải chịu chi phí tiền thuê đất dịch vụ thương mại với giá cao để làm trụ sở làm việc. Trong khi các doanh nghiệp nhà nước không phải chịu khoản chi phí này, do đó, chưa đảm bảo cạnh tranh bình đẳng giữa khu vực nhà nước và tư nhân. Vì vậy, đề nghị xem xét bổ sung loại đất xây dựng trụ sở làm việc (hiểu theo nghĩa hành chính, không phải nhà xưởng, cơ sở sản xuất) của doanh nghiệp, đồng thời có mức độ thu tiền thuê đất hợp lý đối với nhóm đất này.

1.8. Tại Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất

Đề nghị bổ sung thêm nội dung quy định thẩm quyền của cơ quan xác định loại đất để thuận lợi trong quá trình áp dụng, cụ thể:

Cơ quan xác định loại đất là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức

năng ngoại giao; Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất.

### 1.9. Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

- Tại khoản 5, đề nghị bổ sung thêm **chuyển nhượng**, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật. Vì phải cấm cả hành vi của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật nhằm bảo vệ lợi ích thiết thực của người dân.

- Tại Khoản 11, đề nghị điều chỉnh như sau: “*Không cung cấp, cố tình chậm cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật*”.

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

### 2.1. Mục 1 - Quyền và trách nhiệm của nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

#### 2.1.1. Điều 14. Quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

Có ý kiến đề nghị sửa đổi **khoản 5**, bổ sung thêm quy định trưng dụng đất để làm mặt bằng phục vụ thi công xây dựng công trình Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với diện tích đất ngoài phạm vi quy hoạch bị ảnh hưởng do thi công công trình và hoàn trả lại sau khi thi công, đề nghị điều chỉnh như sau:

“*5. Quyết định trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết và cấp bách để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai; trưng dụng đất để làm mặt bằng phục vụ thi công xây dựng công trình Nhà nước thu hồi đất và hoàn trả lại sau khi thi công.*”

#### 2.1.2. 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

- Nghị quyết số 18/NQ-TW đã nhấn mạnh vai trò của MTTQ Việt Nam trong xây dựng, thực hiện và giám sát chính sách pháp luật về đất đai; Tuy nhiên, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chủ yếu quy định các nội dung về vai trò vận động, thuyết phục khi thu hồi đất, giải phóng mặt bằng ... mà chưa thể hiện quy định về vai trò giám sát, phản biện xã hội.

Có ý kiến đề nghị: Luật Đất đai (sửa đổi) cần quy định rõ vai trò giám sát, phản biện xã hội của MTTQ Việt Nam vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại nội dung của Điều 20.

- Mục 1 của Chương này lại quy định về *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* là chưa hợp lý. Vì vậy, đề nghị sửa tên Chương II thành: “*Quyền và trách nhiệm của nhà nước, Mặt trận và công dân đối với đất đai*”.

### 2.2. Mục 2 - Quản lý nhà nước về đất đai

#### 2.2.1. Điều 21. Nội dung quản lý nhà nước về đất đai

- Tại Khoản 4, đề nghị bỏ từ “các” trong “*các bản đồ địa chính*”.

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

#### 3.1. Mục 1 - Quy định chung

3.1.1. 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*

- Đề nghị sửa nội dung tại điểm b khoản 3 dự thảo Luật về hợp đồng công chứng hoặc chứng thực khi thực hiện giao dịch theo hướng: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản bắt buộc phải được công chứng hoặc chứng thực.

*Lý do:* Việc không quy định bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng kinh doanh bất động sản mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản có thể dẫn đến các giao dịch về bất động sản chưa được bảo đảm an toàn pháp lý, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người dân.

- Tại điểm a khoản 3 Dự thảo đề nghị bổ sung cụm từ “theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực quy định”. Cụ thể: *“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực”*.

*Lý do:* Nhằm xác định rõ việc áp dụng pháp luật về công chứng, chứng thực đối với văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất; tránh trường hợp chưa thống nhất trong việc xác định văn bản pháp luật áp dụng liên quan đến công chứng, chứng thực như trong thời gian vừa qua.

- Đề nghị bỏ điểm d khoản 3 Điều 28 của dự thảo.

*Lý do:* Việc quy định về chủ thể có thẩm quyền thực hiện công chứng, chứng thực phải do pháp luật chuyên ngành về công chứng, chứng thực để đảm bảo phù hợp với quy định về phạm vi điều chỉnh tại Điều 1 của Dự thảo.

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

- Đề nghị hướng dẫn cụ thể nội dung đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với quy định về hồ sơ công chứng/chứng thực hợp đồng, giao dịch tại Luật Công chứng và Nghị định về chứng thực.

- Đề nghị bổ sung quy định: *“...Đối với trường hợp thừa kế thì người nhận thừa kế phải có trách nhiệm thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*.

- *Tại Khoản 1:* Đề nghị điều chỉnh lại như sau: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền của người 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.”*

- Theo dự thảo: ..... 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. Như vậy, trong trường hợp này, người để lại thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện quyền thừa kế là không phù hợp. Đề nghị bổ sung quy định: “**Đối với trường hợp thừa kế thì người nhận thừa kế phải có trách nhiệm thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**”.

### 3.1.3. Điều 30. Nhận quyền sử dụng đất

- Tại Điểm b Khoản 1 đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “**b) Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”.

- Tại Điểm m Khoản 1, đề nghị điều chỉnh cụm từ “**văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất**” thành cụm từ “**văn bản về việc chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất**”.

- Tại Khoản 2, đề nghị bổ sung thêm các quyền còn lại của người sử dụng đất như chia tách, hợp nhất...quyền sử dụng đất.

- Tại Khoản 2: “**Tổ chức trong nước, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 6 Điều 49 và Điều 52 của Luật này**”. Đề nghị có quy định đối với các trường hợp nhận quyền còn lại theo Khoản 1 dự thảo.

- Tại Khoản 3, đề nghị giải thích rõ cụm từ “**Khu vực hạn chế tiếp cận đất đai**” là bao gồm khu vực nào, tiêu chí, điều kiện để xác định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai để thuận tiện trong áp dụng.

### 3.1.4. Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất

- Đề nghị điều chỉnh Khoản 1 như sau: “**1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trên mặt đất, trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.**”.

- Tại Khoản 2 có nêu: “**Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.**”. Đề nghị có quy định đối với các trường hợp đăng ký biến động còn lại tại Khoản 1, Điều 134 Dự thảo.

- Tại Khoản 7 đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “**Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, trưng dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng**”.

### 3.1.5. Điều 32. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề

Đề nghị bổ sung thêm trường hợp chấm dứt quyền đối với bất động sản liền kề theo quy định tại Điều 256 Bộ Luật dân sự 2015.

## 3.2. Mục 2 - Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất

3.2.1. Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm

- Đây là quy định mới cần được cân nhắc, xem xét kỹ, đánh giá tác động của việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm trên các khía cạnh kinh tế, xã hội, hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, việc thẩm định, quản lý và xử lý tài sản thế chấp của các tổ chức tín dụng. Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm cũng có thể dẫn đến khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước trong việc bảo đảm thu đầy đủ khoản tiền thuê đất hàng năm, nhất là trong trường hợp bên thế chấp mất khả năng thanh toán. Ngoài ra, nếu quy định như vậy sẽ thiếu công bằng giữa các trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm. Nhà đầu tư có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ, dẫn đến mất an toàn hệ thống tín dụng; lợi dụng để chuyển nhượng mà không có đầu tư. Có ý kiến tham gia là không quy định cho thế chấp đối với quyền sử dụng đất hàng năm.

Tuy nhiên, cũng có ý kiến cho rằng để tháo gỡ vướng mắc kịp thời về nguồn tài chính nhằm nâng cao năng lực sản xuất, phía thế chấp cam kết có cơ sở trả nợ, bên nhận thế chấp thẩm định được chắc chắn đủ điều kiện cho vay thì quyền sử dụng đất hàng năm cũng có thể cho thế chấp.

- Tại Điểm c Khoản 1, đề nghị bỏ cụm từ “*bán hoặc*”.

### **3.3. Mục 3 - Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất**

#### **3.3.1. Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất**

- Tại Khoản 1 đề nghị bổ sung, sửa đổi như sau: “*Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất*”.

- Tại Khoản 2: Đề nghị điều chỉnh lại như sau: “*đất nhận chuyển quyền thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:*”

- Tại Điểm đ, Khoản 3: Đề nghị bỏ nội dung Điểm đ: “*Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật*”.

### **3.4. Mục 4 - Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất**

#### **3.4.1. Điều 43. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao**

- Tại Khoản 2, đề nghị chỉnh sửa lại như sau: “*2. Trường hợp điều ước quốc tế mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên có quy định*

khác thì tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao có quyền và nghĩa vụ theo điều ước quốc tế đó.”.

### 3.5. Mục 5 - Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất

3.5.1. 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

- Tại Điều a Khoản 1, đề nghị sửa lại: Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất có ghi chú hạn chế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền đổi thửa mà chưa được cấp đổi giấy chứng nhận.

- Tại Điều d Khoản 1: đề nghị điều chỉnh như sau: “Trong thời hạn sử dụng đất hoặc đã hết hạn sử dụng đất đối với đất sản xuất nông nghiệp khi hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

- Tại Khoản 2, đề nghị điều chỉnh như sau: “Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, **tùy theo từng trường hợp cụ thể** người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải **đảm bảo** điều kiện theo quy định tại các Điều 58, 59, 60 và 61 của Luật này”.

Lý do, để xác định khi người sử dụng đất thực hiện quyền nào thì đáp ứng điều kiện tương ứng với từng điều luật cụ thể, quy định như dự thảo sẽ được hiểu là người sử dụng đất phải đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện khi thực hiện các quyền nên sẽ khó khăn khi áp dụng.

- Đề nghị bổ sung các điều kiện thực hiện các quyền khác của người sử dụng đất như quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất, hợp nhất, chia tách...quyền sử dụng đất.

- Tại Khoản 4 của dự thảo, đề nghị quy định đối với cá nhân không tham gia trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp và được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền chấp thuận.

- Đề nghị điều chỉnh cụm từ “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” thành “Điều kiện thực hiện các quyền của người quyền sử dụng đất”.

Vì dự thảo Luật chưa quy định đối với các quyền khác của người sử dụng đất như hợp nhất, chia tách quyền sử dụng đất,...

- Tại Khoản 6: Đề nghị điều chỉnh cụm từ “Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất:” thành “Các trường hợp không được nhận chuyển quyền trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất”.

3.5.2. Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện

- Tại Khoản 3 đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “3. Cá nhân là người dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà

nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ. Cá nhân là người dân tộc thiểu số không có nhu cầu sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì phải trả lại đất cho Nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xem xét giao đất cho người có nhu cầu sử dụng tại địa phương”.

#### 4. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Về tổng thể: Đề nghị cần có quy định cụ thể tiêu chí, nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp. Trong đó: Quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chủ yếu là phân vùng, định hướng và phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cho các địa phương. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải bố trí không gian chi tiết, cụ thể các nhóm loại đất theo tỷ lệ bản đồ phù hợp, phải thể hiện trên nền bản đồ địa chính đối với khu vực quy hoạch chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi công nghiệp.

##### 4.1. Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Tại Khoản 5, đề nghị bỏ cụm từ “*Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất*”.

Lý do: Việc quy định Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất sẽ gây rất nhiều khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức lập cũng như triển khai thực hiện quy hoạch; ngoài quy hoạch sử dụng đất, để triển khai các dự án đầu tư còn có các quy hoạch xây dựng chi tiết thể hiện rõ các khu chức năng, diện tích, ranh giới...

- Tại Khoản 6 và Khoản 7 bị lặp nội dung.

- Tại Khoản 8 đề nghị bỏ từ “*giữa các thế hệ*” và sửa đổi thành: “*8. Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai*”. Lý do: việc “*phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các thế hệ*” không có tiêu chí để xác định và rất khó thực hiện.

##### 4.2. Điều 61. Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Theo nội dung dự thảo quy định tại Khoản 2 Điều 61: “*Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*”. Theo đó, “*quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh*” là một trong những quy hoạch tại địa phương được tiến hành thực hiện song song đồng thời với “*Quy hoạch tỉnh*”. Tuy nhiên hiện nay, theo quy định của Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017 và Khoản 1 Điều 6 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch, đối với cấp tỉnh thì không tổ chức lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh mà được tích hợp vào quy hoạch tỉnh “*thông qua phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện là một nội dung của quy hoạch tỉnh*”.

Vì vậy, đề nghị xem xét đánh giá sự cần thiết lập riêng quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh để tránh trùng lặp nội dung công việc tại Quy hoạch tỉnh và tránh gây lãng phí ngân sách nhà nước.

- Đề nghị bỏ quy định lập Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh. Bởi vì, các cấm cứ để thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong Dự thảo Luật đều căn cứ Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện. Kế

hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chỉ là khâu trung gian, nên việc lập Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sẽ lãng phí nguồn ngân sách nhà nước, dễ phát sinh chông chéo, gây khó khăn cho địa phương trong quá trình thực hiện công tác quản lý Nhà nước về đất đai.

#### 4.3. Điều 62. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Nhiều ý kiến đề nghị điều chỉnh thời kỳ kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại **khoản 2** là 02 năm (hoặc 05 năm hai kỳ) và được rà soát, điều chỉnh hàng năm do Dự thảo quy định được lập hàng năm (như Luật Đất đai năm 2013) là quá ngắn, không đảm bảo việc ban hành quyết định thu hồi đất trong năm thực hiện kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp do theo quy định tại khoản 1 Điều 85 thì trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất biết chậm nhất là 180 ngày (06 tháng), cụ thể:

*“2. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh và thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là 02 năm.”*

#### 4.4. Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Tại Điểm b Khoản 2, có ý kiến đề nghị bổ sung thêm đất công trình, cấp nước sạch, thoát nước mưa, nước thải.

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

- Điểm b, Khoản 7, Điều 65 quy định: *“Danh mục các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn; công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư; công trình ngầm, công trình trên không mà không có cùng mục đích với mục đích sử dụng đất tầng bề mặt; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư, đất sản xuất dự kiến bồi thường cho người có đất thu hồi và phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính”*

Đề nghị bổ sung thêm: *“Các công trình, dự án nằm trong danh mục dự án kêu gọi đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt”* để tạo thuận lợi về pháp lý cho các dự án kêu gọi đầu tư, góp phần rút ngắn thời gian thực hiện.

#### 4.6. Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 62 dự thảo thì kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm. Đồng thời, theo quy định tại khoản 3 Điều 68 dự thảo quy định Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp huyện, UBND cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, UBND cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Theo quy định nêu trên thì kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm và phải được cấp huyện và cấp xã thực hiện lấy ý kiến, quy trình lấy ý kiến rất rộng với nhiều hình thức đa dạng, phong phú như: Niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã, điếm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc quy định lấy ý kiến đối với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là cần thiết, tuy nhiên dự thảo Luật quy định nhiều thủ tục, hình thức rườm rà, rất khó để đáp ứng trong quá trình thực hiện. Do đó, đề nghị xem xét quy định giảm bớt đối tượng, hình thức lấy ý kiến đối với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm.

- Đề nghị bổ sung quy định về việc công khai kết quả lấy ý kiến, giải quyết các ý kiến không đồng ý. Vì Dự thảo mới quy định lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa quy định quy trình thực hiện sau khi lấy ý kiến.

- Tại Điểm a Khoản 3, đề nghị sửa đổi như sau: “*Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp huyện*” để đảm bảo đúng tên của Tổ chức.

- Tại Điểm c Khoản 3, đề nghị nâng thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện lên 45 ngày để nhằm có thời gian cho nhân dân tham gia ý kiến và đảm bảo chặt chẽ.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm đối tượng lấy ý kiến là Hội đồng nhân dân và các tổ chức xã hội nghề nghiệp.

*4.7. Điều 70. Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

- Tại Khoản 3, đề nghị điều chỉnh như sau: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

*Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.*

*Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện. Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt trước ngày 01 tháng 01 hàng năm.”.*

Do Luật Đất đai năm 2013 không có quy định nên thời điểm phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm thường kéo dài, ảnh hưởng đến việc thực hiện thủ tục thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

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

- Tại **khoản 1**, có ý kiến đề nghị quy định rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện hàng năm để kịp thời điều chỉnh, xoá bỏ những quy hoạch treo không còn phù hợp hoặc không có tính khả thi khi thực hiện quy hoạch. Đồng thời, quy định bổ sung cơ quan thực hiện rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử

dụng đất là cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo đầy đủ, thống nhất về thẩm quyền. Cụ thể, đề nghị điều chỉnh như sau:

*“1. Rà soát quy hoạch sử dụng đất được cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại Điều 67 của Luật này thực hiện theo định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn.”*

- Tại Điểm đ và Điểm e Khoản 2 quy định:

*“đ) Do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất;*

*e) Do sự phát triển của khoa học, công nghệ làm thay đổi cơ bản việc thực hiện quy hoạch sử dụng đất;”*

Căn cứ này là chung chung, bởi biến động bất thường của tình hình kinh tế xã hội rất khó lý giải, còn khoa học công nghệ phát triển hàng ngày, hàng giờ. Nếu không có lý do nào khác thì rất có thể lý do này sẽ được ra để điều chỉnh quy hoạch, điều này dẫn đến hệ quả là nếu 5 năm điều chỉnh một lần vì những lý do này thì quy hoạch sử dụng đất sẽ bị phá nát trong khi đó tầm nhìn quy hoạch 30-50 năm. Đề nghị bỏ 02 căn cứ nêu tại điểm đ, điểm e khoản 2 Điều 71 của dự thảo.

- Tại Khoản 3, đề nghị điều chỉnh như sau: *“3. Trong quá trình tổ chức thực hiện có thể điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình hoặc nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng phải đảm bảo không vượt chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất đã được phân bổ và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất”*.

Lý do, khi thay đổi về quy mô, địa điểm, số lượng dự án, công trình sẽ làm thay đổi các chỉ tiêu liên quan, việc quy định không làm thay đổi chỉ tiêu là không phù hợp với thực tiễn, do vậy nên quy định việc điều chỉnh đảm bảo không vượt chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ cho phù hợp trong quá trình áp dụng.

- Tại Khoản 6, có ý kiến đề nghị quy định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi đã được Quốc Hội, Hội đồng nhân dân các cấp thông qua thì không được điều chỉnh, những nhu cầu phát sinh trong quá trình sử dụng đất phải được Quốc Hội, Hội đồng nhân dân các cấp đồng ý cho điều chỉnh thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền tổ chức điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

*4.8. Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

- Đề nghị bổ sung quy định về cơ quan giám sát việc công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để đảm bảo trách nhiệm thực hiện công khai theo quy định.

- Tại Điểm c Khoản 2, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại *“nhà văn hóa thôn, tổ dân phố”*.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung chế tài quy định để đảm bảo giữ bí mật khi triển khai công tác lập quy hoạch sử dụng đất cho đến khi có quyết định phê duyệt quy hoạch, tránh để lọt thông tin ra ngoài nhằm trục lợi, đầu cơ, gây đột biến giá thị trường bất động sản.

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

- Tại khoản 3 quy định: “Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì **người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất** và thu hồi đất theo kế hoạch ...”. Đề nghị nghiên cứu quy định để tránh hiểu nhầm là người sử dụng đất phải có trách nhiệm chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đề nghị điều chỉnh cụm từ “sau 03 năm” thành “sau 02 năm”.

- Tại Khoản 3, đề nghị điều chỉnh như sau: “3. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm, **đào ao, đắp đê, tạo lập tài sản trên đất**; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật.”.

Bổ sung người sử dụng đất không được **đào ao, đắp đê, tạo lập tài sản trên đất** đã có kế hoạch sử dụng đất để hạn chế tình trạng tạo lập thêm tài sản nhằm trục lợi khi thực hiện GPMB, gây lãng phí và làm tăng chi phí bồi thường, hỗ trợ.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi **khoản 4** quy định: Diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất sau 02 năm kể từ ngày phê duyệt mà chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất phải điều chỉnh hoặc hủy bỏ.

### 5. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất

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

- Tại Khoản 4, đề nghị điều chỉnh như sau: “**Làm ga, cảng quân sự, cầu kiểm soát biên phòng**”.

- Đề nghị điều chỉnh Khoản 5 như sau: “5. **Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh và lao động sản xuất, xây dựng kinh tế**”.

#### 5.2. Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

- Có ý kiến đề nghị bỏ đoạn: “**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, nông thôn; giải quyết các vấn đề chính sách xã hội, bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản văn hóa, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo, nhằm phát triển kinh tế của đất nước, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân.**”.

Lý do: Khái niệm trên đúng nhưng không thể bao quát đầy đủ được và phần sau của Dự thảo đã quy định cụ thể dự án nào thuộc dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Việc quy định dự án **sử dụng các loại đất không phải là đất ở** tại điểm

h và điểm I Khoản 2 sẽ gây ra rất nhiều khó khăn, bất cập, nếu quy định như Dự thảo thì Dự án lấy từ các loại đất khác là chủ yếu nhưng chỉ có xen lẫn một lô đất ở là không thực hiện được, và trên thực tế có nhiều thửa đất ở nằm xen kẽ, rải rác trong diện tích đất nông nghiệp..., do đó nên bỏ quy định *sử dụng các loại đất không phải là đất ở*; Đồng thời, Dự thảo quy định “*Dự án đô thị*” mà chưa quy định rõ tiêu chí xác định Dự án đô thị là dự án như thế nào sẽ rất khó áp dụng. Vì vậy, đề nghị:

+ Tại điểm h Khoản 2 bổ sung, sửa đổi là: *Dự án Khu đô thị*; đồng thời đề nghị quy định rõ tiêu chí xác định dự án Khu đô thị.

+ Tại điểm i Khoản 2 sửa lại: *Dự án khu dân cư nông thôn*.

+ Tại điểm a Khoản 3 sửa lại: *Dự án nhà ở thương mại*.

- Dự án đầu tư xây dựng được phân loại theo công năng sử dụng và tính chất chuyên ngành của công trình bao gồm các loại dự án quy định tại Phụ lục IX, ban hành kèm theo Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ. Theo quy định của Luật Xây dựng và Nghị định 15/2021/NĐ-CP, chỉ có khái niệm “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị”, “dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại nông thôn” mà không có khái niệm “dự án đô thị”, dự án khu dân cư nông thôn”. Do đó, đề nghị xem xét để quy định đảm bảo tính thống nhất, tránh vướng mắc khi áp dụng.

- Đề nghị quy định cụ thể nội dung tại Điểm h, i, Khoản 2 về việc thu hồi đất dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở và dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở.

- Nhiều ý kiến đề nghị cần quy định cụ thể, giải thích rõ **điểm h khoản 2** “h) Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở” và **điểm i khoản 2** “i) Dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở” gồm những dự án nào, có trùng với “*dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư*” tại khoản 1 hay “*Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở*” tại điểm a khoản 3 Điều này hay không để có cơ sở thực hiện do theo quy định của Dự thảo thì rất khó xác định.

- Đề nghị gộp các tiêu chí, điều kiện thu hồi đất tại khoản 4 vào khoản 3 và chuyển khoản 5 thành khoản 4, như sau:

“3. *Dự án, công trình phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện thu hồi đất bao gồm:*

a) *Dự án nhà ở thương mại chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;*

b) *Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản;*

c) *Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn gồm dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch.”*

4. *Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của*

điều này thực hiện theo quy định tại Điều 121 và Điều 128 của Luật này.”

- Đề nghị bỏ quy định: “*Trường hợp phải thu hồi đất ở quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 81 Luật này thì việc thu hồi đất căn cứ vào văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người*” vì đã được quy định tại điểm đ Khoản 2 Điều 81.

- Có ý kiến đề nghị: đối với các dự án thuộc lĩnh vực xã hội hóa (giáo dục, y tế, môi trường...) thì dự thảo Luật Đất đai không quy định các nội dung liên quan đến việc thu hồi đất, cho thuê đất như được Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án. Do đó, Đề nghị bổ sung việc Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với: “Dự án khuyến khích xã hội hóa về lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, môi trường...”. Lý do: Hiện nay Đảng và Nhà nước chủ trương xã hội hóa lĩnh vực như giáo dục, dạy nghề, y tế, môi trường... để tạo nguồn vốn lớn từ khu vực tư nhân nhằm mang lại nhiều lợi ích thiết thực, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân, giảm gánh nặng cho ngân sách Nhà nước.

- Có ý kiến đề nghị tại khoản 2 Điều 78 quy định một trong các trường hợp được nhà nước thu hồi đất “*Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung*”. Tuy nhiên, dự thảo Luật không nêu rõ dự án khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp nêu trên là các dự án trong các khu vực trên hay chỉ là dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, cụm công nghiệp nên sẽ gây rất nhiều khó khăn trong quá trình triển khai thực hiện các dự án đầu tư riêng lẻ trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

- Có ý kiến đề nghị xem xét bỏ dự án khu nhà ở thương mại, khu nhà ở đô thị ra khỏi danh mục dự án công trình thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Vì đây là hoạt động kinh tế đơn thuần do chủ đầu tư là các doanh nghiệp bất động sản thực hiện. Việc nhà nước tham gia vào quá trình thu hồi đất để chuyển giao cho các chủ đầu tư thực hiện dự án có thể làm phát sinh tranh chấp, khiếu kiện của người sử dụng đất. Đề nghị cần quy định theo hướng chủ đầu tư phải thực hiện việc thỏa thuận với người sử dụng đất theo hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nếu diện tích đất đó phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

- Tại khoản 1 Điều 80 dự thảo quy định liệt kê các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, tại điểm i của khoản này lại quy định cụ thể, chi tiết nội dung về việc xử lý đối với 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 là chưa hợp lý trong tổng thể nội dung quy định tại điều luật này. Do đó, đề nghị tách nội dung tại điểm i khoản 1 Điều 80 dự thảo thành một điều riêng và dẫn chiếu điều này để quy định là một trong những trường hợp bị thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai.

- Đề nghị sửa đổi khổ cuối cùng của điểm i Khoản 1 như sau:

“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 việc xây dựng theo đúng dự án đầu tư đã được phê duyệt và đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước chấm dứt hoạt động dự án đầu tư.

Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác theo quy định của pháp luật. Người nhận chuyển quyền sử dụng đất, mua tài sản gắn liền với đất được Nhà tiếp tục cho thuê đất.

Khi hết thời hạn 24 tháng từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất”.

Lý do: Để đảm bảo nâng cao hiệu lực, hiệu quả xử lý các dự án chậm tiến độ, hạn chế tình trạng khiếu kiện của nhà đầu tư khi bị thu hồi đất (do Nhà nước đã cho thời gian để xử lý sau khi chấm dứt dự án đầu tư mà vẫn không xử lý); đồng thời, phù hợp với quy định tại Điều 15b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (được (bổ sung tại Khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ).

- Tại Điểm đ Khoản 1, một số ý kiến đề nghị có quy định chi tiết hơn về nội dung “Đất được Nhà nước giao để quản lý mà bị lấn, chiếm”.

- Đề nghị bổ sung các chế tài cụ thể, rõ ràng hơn để cơ sở triển khai thực hiện thuận lợi các quy định tại Điểm g Khoản 1 (Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành), Điểm h Khoản 1 (Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 36 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng).

- Đa số ý kiến đề nghị sửa đổi Điểm h Khoản 1 thành: “Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục đối với đất trồng cây hàng năm, 24 tháng đối với đất sản xuất nông nghiệp còn lại mà không đưa đất vào sử dụng và đã bị xử phạt vi phạm hành chính”. Theo dự thảo Luật thời hạn 36 tháng và đã bị xử phạt vi phạm hành chính thì quá dài, ảnh hưởng đến quá trình sản xuất các hộ liên kế và của cộng đồng, không phát huy được hiệu quả sử dụng đất.

+ Đa số ý kiến đề nghị sửa đổi tại Điểm i Khoản 1: giảm thời gian chậm tiến độ “48 tháng” xuống “24 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.

5.4. Điều 81. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người

- Tại Điểm đ, Khoản 1 đề nghị bổ sung, sửa đổi như sau: “đ) Đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và các loại đất khác trong khu vực bị ô nhiễm môi trường không có khả năng tiếp tục sử dụng theo mục đích đã xác định”.

5.5. Điều 83. Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia,

*công cộng*

- Tại Khoản 1 đề nghị bổ sung dấu “,”, sửa đổi thành: “1. Trước khi ban hành quyết định thu hồi đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải gửi văn bản thông báo thu hồi đất cho người có đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản...”.

5.6. Điều 84. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất đã thu hồi

- Tại Điểm a Khoản 1, có ý kiến đề nghị quy định cụ thể Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng là “Trung tâm Phát triển quỹ đất” được thành lập ở cấp tỉnh và cấp huyện (không thực hiện sáp nhập vào Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh như Dự thảo hiện nay) và không giao Chính phủ quy định. Cụ thể, đề nghị điều chỉnh như sau:

“1. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm:

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cấp huyện;”.

- Tại Điểm b Khoản 1 đề nghị bỏ cụm từ “đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi” trong Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập. Đây là người bị thu hồi đất, quá trình thực hiện đã lấy ý kiến, do đó không nên bắt buộc phải có thành phần này.

5.7. 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 2 và Điểm a Khoản 3: đề nghị bổ sung thời gian thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

- Tại Điểm d Khoản 2: Có ý kiến đề nghị điều chỉnh như sau: “Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày được vận động, thuyết phục mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất vẫn không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc”.

- Có ý kiến góp ý tại Điểm a Khoản 4: Cần làm rõ hơn cụ thể từ “sau khi có quyết định” thời gian là bao nhiêu thì phù hợp và đồng bộ trong việc áp dụng của các cơ quan chức năng. Đề nghị cần quy định mốc thời gian cụ thể như: Sau khi có quyết định chậm nhất là 30 ngày.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi điểm a khoản 4 quy định việc ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày (như Luật Đất đai năm 2013) để thuận lợi trong quá trình thực hiện do phương án tái định cư đã có trong phương án bồi thường và người có đất thu hồi đã được hỗ trợ thuê nhà ở:

“4. Việc quyết định thu hồi đất và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được quy định như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày;”.

- Tại Khoản 6, đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: “6. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ hoặc **không bố trí tái định cư** hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý.”.

- Một số ý kiến đề nghị bổ sung quy định khi làm các thủ tục thu hồi đất để GPMB các công trình, dự án phải thực hiện việc lấy ý kiến của người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; sau khi tiếp thu các ý kiến thì phải công khai lại nhiệm vụ, phương án bồi thường.

- Tại khoản 6 quy định: “Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư...”, đề nghị bổ sung quy định: “Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư và chính sách bồi thường, hỗ trợ...”. Việc bổ sung quy định nêu trên nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân trước khi thu hồi, đảm bảo mọi điều kiện để người dân có cuộc sống tốt đẹp tại nơi ở mới, đảm bảo nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất được quy định tại khoản 2 Điều 89. Đồng thời, góp phần hạn chế việc khiếu nại, khiếu kiện trong công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

#### 5.8. Điều 87. Cường chế thực hiện quyết định thu hồi đất

- Điểm a Khoản 2: Đề nghị quy định bổ sung thời hạn thuyết phục vận động trước khi ban hành Quyết định cưỡng chế.

- Điểm c, Khoản 5: Đề nghị chỉnh lý lại nội dung như sau: “**Lực lượng Công an nhân dân có trách nhiệm tham gia bảo đảm an ninh, trật tự** trong quá trình tổ chức thi hành cưỡng chế thu hồi đất” để bảo đảm thống nhất trong cách dùng từ theo Luật Công an nhân dân năm 2018.

#### 5.9. Điều 88. Trưng dụng đất

- Tại Điểm a, Khoản 7 đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “a) Người có đất trưng dụng, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trưng dụng được bồi thường thiệt hại trong trường hợp đất trưng dụng bị hủy hoại hoặc bị thiệt hại về thu nhập do việc trưng dụng đất trực tiếp gây ra”.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm d và điểm đ khoản 7 quy định “Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất để làm mặt bằng phục vụ thi công xây dựng công trình Nhà nước thu hồi đất và hoàn trả lại sau khi thi công” và “tiền bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất được lấy từ kinh phí thực hiện dự án” đối với trường hợp trưng dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đã được kiến nghị bổ sung tại khoản 5 Điều 14, như sau:

“d) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất trưng dụng thành lập Hội đồng để xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất gây ra; **Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm xác định mức bồi thường thiệt hại do thực hiện trưng dụng đất để làm mặt bằng phục vụ thi công xây dựng công trình Nhà nước thu hồi đất và hoàn trả lại sau khi thi công** trên cơ sở văn bản kê khai của người sử dụng

đất và hồ sơ địa chính. Căn cứ vào mức bồi thường thiệt hại do Hội đồng, *Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng* xác định, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định mức bồi thường;

đ) Tiền bồi thường thiệt hại do việc trưng dụng đất gây ra được ngân sách nhà nước chi trả một lần, trực tiếp cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày hoàn trả đất; *trường hợp trưng dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất được lấy từ kinh phí thực hiện dự án chi trả cho người có đất trưng dụng trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền quyết định mức bồi thường.*”

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

### 6.1. Mục 1 - Bồi thường về đất, chi phí đầu tư còn lại vào đất

#### 6.1.1. Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất

- Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi bị Nhà nước thu hồi đất: Khoản 2 Điều 89 của dự thảo quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Vậy thế nào là “*thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ*”, tiêu chí nào xác định thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ dự thảo Luật chưa có quy định. Đề nghị bổ sung làm rõ khái niệm *thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ*. Quy định này để đảm bảo rõ ràng, thuận tiện và khả thi khi áp dụng trong thực tiễn hoặc quy định thêm điều khoản giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này.

- Tại Điều 89 của dự thảo quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất. Theo đó, đề nghị bổ sung nguyên tắc: “*Việc bố trí tái định cư phải bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội*”. Vì thực tiễn thời gian qua, trong quá trình thực hiện hỗ trợ, tái định cư cho người dân có một số nơi chưa thỏa đáng, tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai vẫn còn diễn ra và một trọng những nguyên nhân dẫn đến tình trạng trên là ở các khu tái định cư mới, điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng về xã hội như: đường giao thông, điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường, trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ thiếu sự đồng bộ, nhiều nơi không đảm bảo chất lượng, thậm chí không sử dụng được. Vì vậy, việc bổ sung vào dự thảo nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi nội dung: “*việc bố trí tái định cư phải bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội*” là rất cần thiết, đúng với tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII 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 nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

- Tại Khoản 2, đề nghị bỏ cụm từ “*đảm bảo thu nhập*”, do việc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất không quyết định đến thu nhập của người có đất thu hồi và điều chỉnh như sau: “*2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải*

*bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.”*

- Khoản 2 Điều 89 Dự thảo Luật đề nghị bổ sung đối tượng được bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất quy định: Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm **người có đất bị thu hồi** có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Theo quy định này, thì người được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư là **người có đất bị thu hồi**. Tuy nhiên, trong thực tế, nhiều người không phải là người có đất bị thu hồi, nhưng lại là người trực tiếp sử dụng đất, là lao động chính trong gia đình; họ có quan hệ hôn nhân hoặc quan hệ nuôi dưỡng và đang sống chung, cùng hộ gia đình với người có đất bị thu hồi trong một thời gian, như: con dâu hoặc con rể, vợ hoặc chồng của người có đất bị thu hồi (đất được cấp trước khi con dâu, con rể, vợ, chồng về sống chung). Khi bị thu hồi đất, nhiều trường hợp những người này chính là người bị tác động và ảnh hưởng trực tiếp, mất việc làm, thu nhập, nhưng chưa được đề cập, quy định trong Dự thảo với tư cách là đối tượng được bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

Vì vậy, nhiều ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng này vào Khoản 2 Điều 89 cũng là đối tượng được bồi thường, hỗ trợ. Tuy nhiên cũng cần bổ sung các quy định về điều kiện được bồi thường, hỗ trợ cho chặt chẽ, như: (1) Là con dâu, con rể, vợ hoặc chồng của người có đất bị thu hồi; (2) Là người đang trực tiếp sử dụng đất mà bố mẹ chồng hoặc bố mẹ vợ, chồng hoặc vợ là người có đất bị thu hồi; (3) Sống cùng hộ gia đình với người có đất bị thu hồi từ 1 năm trở lên, tính đến thời điểm đất bị thu hồi.

- Tại Khoản 3, đề nghị bổ sung “Trường hợp có biến động lớn về giá đất trên thị trường tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường thì điều chỉnh giá đất bồi thường phù hợp với tình hình giá thực tế” để đảm bảo quyền lợi cho người dân.

- Tại Khoản 4 có ý kiến đề nghị sửa đổi thành: “Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và **phê duyệt phương án** phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất”.

6.1.2. 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 3: Đề nghị xem xét lại mốc thời gian là: trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hay trước ngày 01 tháng 07 năm 2014 để phù hợp mốc thời gian quy định tại Điều 137 (khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất).

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về căn cứ xác định giá đất cụ thể trong trường hợp sử dụng để tính tiền bồi thường cho người sử dụng đất theo hướng “dựa trên mức giá trung bình của hai loại giá đất trước và sau khi bị thu hồi đất”; do thực tế cho thấy nhiều trường hợp thu hồi đất của người sử dụng đất là đất nông nghiệp, sau đó trao lại cho các chủ đầu tư và chuyển thành đất phi nông nghiệp. Mức chênh lệch giữa giá đất nông nghiệp với giá đất phi nông nghiệp là rất lớn. Điều này sẽ khắc phục được thực trạng vấn đề người dân bị thu hồi đất nông nghiệp được nhận, trả với mức giá quá thấp, sau đó đất trao lại

cho chủ đầu tư, chuyển mục đích thành đất thương mại, dịch vụ với sự tăng lên giá trị của đất gấp nhiều lần.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định bồi thường, hỗ trợ đối với đất trồng lúa, đất được giao theo Nghị định 64/CP giữa các địa phương phải thống nhất, giá đất không có sự chênh lệch nhằm bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư.

## **6.2. Mục 2 - Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh.**

**6.2.1. Điều 98. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất.**

- Tại Khoản 3 đề nghị bổ sung, sửa đổi thành: “3. Việc **bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, ...**”.

**6.2.2. Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi.**

- Tại Khoản 1 Điều 100, có ý kiến cho rằng, giá trị kết tinh vào cây trồng bao gồm nhiều chi phí (vật chất và công lao động), kể cả tài sản vô hình (như thương hiệu sản phẩm). Do đó, đề nghị có quy định ngoài bồi thường thiệt hại về cây trồng, cần hỗ trợ thêm một tỷ lệ phù hợp (từ 10 - 20%) để hỗ trợ người sản xuất nông nghiệp tái sản xuất.

- Tại khoản 2, quy định vật nuôi là thủy sản mới được bồi thường thiệt hại. Quy định này là chưa đầy đủ, bởi vì, vẫn có các loại vật nuôi khác bị ảnh hưởng khi nhà nước thu hồi đất cần được bồi thường thiệt hại. Do vậy, có ý kiến đề nghị ngoài vật nuôi là thủy sản Dự thảo Luật nên bổ sung thêm các loại vật nuôi khác được bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất.

**6.2.3. Điều 103. Bồi thường thiệt hại đối với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn**

- Đề nghị bổ sung, điều chỉnh như sau: “**Khi Nhà nước xây dựng công trình có hành lang bảo vệ an toàn mà không thu hồi đất nằm trong phạm vi hành lang an toàn thì người sử dụng đất đủ điều kiện được bồi thường về đất theo quy định tại Điều 90 của Luật này được bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.**”.

Lý do: Để đảm bảo công bằng với các trường hợp thu hồi đất, vì các trường hợp thu hồi đất chỉ được bồi thường khi đủ điều kiện bồi thường về đất. Ví dụ, trong cùng một thửa đất không đủ điều kiện bồi thường về đất, khi thu hồi đất thì phần thu hồi không được bồi thường, nhưng phần diện tích bị hạn chế khả năng sử dụng đất lại được bồi thường, dẫn đến mâu thuẫn.

- Đề nghị bổ sung thêm quy định: “**Việc sử dụng đất hành lang sau khi được bồi thường thiệt hại phải đảm bảo các tiêu chí kỹ thuật an toàn cho công trình có hành lang bảo vệ**”.

Lý do: Để đảm bảo tính chặt chẽ trong sử dụng đất hành lang không thu hồi.

## **6.3. Mục 3 - Hỗ trợ**

**6.3.1. Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất**

Tại Điểm b Khoản 1 đề nghị quy định rõ cơ quan nào chịu trách nhiệm cho người có đất thu hồi có việc làm, có thu nhập ổn định để đảm bảo đời sống.

6.3.2. Điều 105. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

- Tại Khoản 1 đề nghị điều chỉnh như sau: “1. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất nông nghiệp để bồi thường thì ngoài việc được bồi thường bằng tiền còn được hỗ trợ đào tạo **nghề để chuyển đổi nghề**, tìm kiếm việc làm.

Trường hợp người được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm trong độ tuổi lao động có nhu cầu được đào tạo nghề thì được nhận vào **học tại các cơ sở đào tạo nghề**; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh.”

- Đề nghị bổ sung quy định giao UBND cấp tỉnh quy định và công bố công khai danh mục các ngành nghề và cơ sở đào tạo nghề phục vụ việc hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề khi Nhà nước thu hồi đất để người có đất thu hồi lựa chọn do Luật Đất đai năm 2013 đã có quy định nhưng không cụ thể nên trên thực tế từ trước đến nay nhiều địa phương chỉ thực hiện hỗ trợ bằng tiền mà không có trường hợp nào được đào tạo nghề để chuyển đổi nghề.

- Tại Khoản 1 có ý kiến đề nghị bổ sung khi nhà nước thu hồi đất thì đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp cũng được hỗ trợ giá trị bằng với giá trị quy đổi thành tiền trên 01 mét vuông đất như đền bù, hỗ trợ đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

#### 6.4. Mục 4 - Tái định cư

##### 6.4.1. Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư

- Tại Khoản 1: Theo quan điểm tại Nghị quyết 18/NQ-TW: “Đối với trường hợp thu hồi đất mà phải bố trí tái định cư thì phải **hoàn thành** bố trí tái định cư trước khi thu hồi đất”. Đây là quan điểm rất nhân văn, hợp với nguyện vọng, mong muốn của người dân. Vì vậy, đề nghị bổ sung cụm từ “hoàn thành” vào điều khoản này và sửa lại như sau “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và **hoàn thành** dự án tái định cư thì mới tiến hành thu hồi đất*”. Mặc dù chỉ bổ sung 1 cụm từ “hoàn thành” nhưng sẽ làm thay đổi bản chất của quy định, đảm bảo đúng tinh thần của Nghị quyết 18 - người dân phải có chỗ ở trước khi thu hồi đất, tạo sự đồng thuận cho người dân.

Ngoài ra, nếu Luật không quy định rõ thì Nghị định hướng dẫn thi hành Luật cần có quy định rõ việc xử lý đối với các trường hợp như: Nếu phần lớn người dân đồng thuận với việc thu hồi đất và tái định cư nhưng nếu chỉ vài hộ không đồng thuận thì việc bố trí tái định cư được thực hiện như thế nào? Ví dụ: quy định tỉ lệ phần trăm của người đồng thuận là bao nhiêu (ví dụ 95-98%) thì tiến hành bố trí tái định cư và tiến hành các biện pháp cưỡng chế các hộ dân còn lại, có như thế mới không ảnh hưởng đến quyền lợi của phần lớn các hộ dân và tổng thể phát triển chung của quy hoạch. Thứ hai, với tình trạng tiến độ xây dựng chậm như hiện nay thì hiện thực hóa việc “**hoàn thành dự án tái định cư trước khi thu hồi đất**” là một quá trình rất dài và khó khả thi, bởi lẽ quá trình tiến hành các thủ tục xây dựng các khu tái định cư không hề đơn giản, vẫn phải tuân thủ những nguyên tắc về lựa chọn nhà đầu tư, đấu thầu, về

cấp phép... vốn dĩ rất phức tạp và liên quan tới rất nhiều luật khác. Vì thế, đề nghị quy định rõ cơ chế đặc biệt nào với các dự án tái định cư để tiến hành quy trình thủ tục được nhanh gọn, tránh tình trạng như hiện nay, nhiều dự án tái định cư kéo dài nhiều năm vẫn chưa thực hiện xong.

- Tại Điều 106 Dự thảo Luật đã quy định các điều kiện đảm bảo khi thực hiện tái định cư, tuy nhiên, trong thực tế khó hội đủ các điều kiện theo quy định cụ thể. Vì vậy, để triển khai các dự án tái định cư có hiệu quả, phù hợp với phong tục, tập quán của Nhân dân, đại đa số ý kiến đề nghị cần quy định tại Điều 106 việc lấy ý kiến của Nhân dân trước khi triển khai xây dựng các khu tái định cư để tránh tình trạng làm xong khu tái định cư nhưng các hộ dân không chịu di dời đến ở.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm một khoản tại Điều 106 quy định “*Nguồn vốn lập và thực hiện dự án tái định cư là nguồn vốn của dự án*”.

## **7. Chương VIII. Phát triển quỹ đất**

### *7.1. Điều 112. Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất*

- Tại khoản 1, đề nghị xem lại khái niệm “*dự án tạo quỹ đất*” do việc quy định dự án tạo quỹ đất bao gồm các dự án tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 78 là chưa phù hợp, vì trong thực tế còn có các dự án trong đó không tạo được quỹ đất.

### *7.2. Điều 113. Quỹ phát triển đất*

- Tại Khoản 1, đề nghị điều chỉnh thành: “*Quỹ phát triển đất là quỹ tài chính Nhà nước ngoài ngân sách do UBND cấp tỉnh thành lập để tiếp nhận nguồn vốn Ngân sách Nhà nước cấp, huy động từ các nguồn hợp pháp khác, sử dụng ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy định tại Điều 111 của Luật này; ứng vốn tạo lập quỹ đất nông nghiệp quy định tại Khoản 6 Điều 115 của Luật này*”.

- Tại Khoản 3, đề nghị điều chỉnh như sau: “*Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương để bổ sung vốn điều lệ cho Quỹ phát triển đất*”.

### *7.3. Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất*

- Tại khoản 1 đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: “*1. Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp cấp huyện được thành lập theo quy định của pháp luật.*”.

Lý do: Thực tế quá trình triển khai thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thì đa số các công trình, dự án do UBND cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo thẩm quyền. Do vậy, việc quy định Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc UBND cấp huyện sẽ thuận lợi trong việc chỉ đạo, giải quyết công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Thực tiễn cho thấy công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng rất phức tạp, thường ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các công

trình, dự án do vậy cần phải huy động hệ thống chính trị ở cơ sở khi giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

- Tại Khoản 2, đề nghị bổ sung, điều chỉnh như sau: “2. *Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 112 của Luật này; thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác; tổ chức thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý, khai thác quỹ đất; tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp và các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.*”.

- Tại Khoản 2, có ý kiến đề nghị bổ sung, điều chỉnh như sau: “2. *Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 112 của Luật này; thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác; thực hiện thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất đối với Người có tài sản đấu giá được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện giao thực hiện các dự án tạo quỹ đất; quản lý, khai thác quỹ đất; tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp và các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.*”.

## **8. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

### **8.1. Mục 1 - Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

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

- Tại Khoản 2: Đề nghị quy định bổ sung thêm căn cứ: *Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.*

Lý do: Để phù hợp với quy định tại các Điều 30, Điều 31 và Điều 32 Luật Đầu tư năm 2020.

- Đề nghị điều chỉnh khoản 3 như sau: “*Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở hoặc thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo hạn mức do Chính phủ quy định*”.

8.1.2. Điều 118. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

- Đề nghị bổ đối tượng là “hộ gia đình” tại khoản 1 Điều 118 dự thảo.

- Quy định tại Khoản 6 chưa giải quyết tình trạng cơ sở tôn giáo sử dụng đất quy mô khá lớn, đề nghị cần bổ sung thêm quy định về hạn mức đất cơ sở tôn giáo.

8.1.3. Điều 120. Cho thuê đất

- Tại điểm a Khoản 2: Đề nghị quy định rõ trường hợp *Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao* được thuê đất

trả tiền một lần cho cả thời gian thuê là trường hợp Nhà đầu tư thuê đất để đầu tư toàn bộ hạ tầng để cho thuê lại, hay bao gồm cả trường hợp các dự án đầu tư riêng lẻ thuê đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp...? Bởi vì, hiện nay các địa phương vẫn phải cho thuê đất để thực hiện các dự án riêng lẻ trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp do không có nhà đầu tư thuê đất thực hiện dự án hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp để cho thuê lại. Do vậy, đề nghị ban soạn thảo nghiên cứu quy định rõ để tránh vướng mắc trong quá trình áp dụng.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi **điểm a, điểm b khoản 2** quy định Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất theo định kỳ 05 năm (không cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) đối với trường hợp: “*sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối*” và “*đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao*” nhằm tạo điều kiện cho người thuê đất vừa phát triển sản xuất vừa đảm bảo giá theo thời điểm.

#### 8.1.4. Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất

Đề nghị quy định rõ các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép (đăng ký biến động) có nhất thiết phải phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hay không.

#### 8.1.5. Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Có ý kiến đề nghị nên giới hạn thẩm quyền chuyển đổi diện tích đất trồng lúa cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh một mức nhất định. Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng phải thì phải do cơ quan Trung ương chấp thuận để đảm bảo tính chặt chẽ, tránh tình trạng rừng phòng hộ, rừng đặc dụng có thể bị lợi dụng để chuyển đổi mục đích, gây hậu quả về môi trường.

- Có ý kiến đề nghị Nhà nước cần xem xét quy định tiêu chí, điều kiện cho thuê đất đối với trường hợp liên quan đến đối tượng người nước ngoài xin thuê đất để đảm bảo an ninh quốc gia vì khi cho thuê đất là mất đi quyền kiểm soát vấn đề an ninh trong vùng đất cho thuê; thời gian cho thuê 50 năm là quá dài đề nghị rút ngắn lại.

#### 8.1.6. Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

- Tại điểm a Khoản 2 quy định thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện: “*a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định*”.

Thực tiễn trong thời gian qua, UBND cấp huyện không thực hiện được thủ tục giao đất, cho thuê đất cho các dự án có sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp (đặc biệt các dự án chăn nuôi gia súc, gia cầm) của hộ gia đình cá nhân

do 2 nguyên nhân: (i) thủ tục phê duyệt đánh giá tác động môi trường của dự án chăn nuôi phải có chủ trương đầu tư; (ii) UBND cấp huyện không có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nông nghiệp có sử dụng đất đề nghị nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư. Vì vậy, để tạo sự thống nhất trong quá trình thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất đề nghị chỉnh sửa nội dung này như sau:

*“a) Giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư với diện tích từ 0,5 héc ta trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi quyết định”.*

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi **khoản 3** quy định chuyển thẩm quyền cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn từ **UBND cấp xã thành UBND cấp huyện** để thống nhất với thẩm quyền thu hồi đất tại Điều 82 của Luật này, do đất thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê nhưng UBND cấp xã không có năng lực xử lý việc đấu giá, không có thẩm quyền định giá nên thực tế chưa làm đúng quy định; việc xử lý hợp đồng cho thuê đất gặp khó khăn, không thu hồi được trong trường hợp người sử dụng đất vi phạm pháp luật hoặc không chịu giao trả đất khi hết thời hạn cho thuê do UBND cấp xã không có thẩm quyền thu hồi đất.

*8.1.7. Điều 124. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*

- Đề nghị bổ sung đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án phi nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay hết hạn sử dụng đất thì được gia hạn và phải chuyển sang thuê đất.

- Đề nghị quy định bổ phương án giải quyết đối với trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân để thực hiện dự án phi nông nghiệp nhưng nay không tiếp tục thực hiện dự án đầu tư thì quyền sử dụng đất.

**8.2. Mục 2 - Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất**

Theo quy định tại Điều 125, Điều 126, Điều 127, Điều 128 thì việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện tất cả các Dự án đều phải thực hiện thông qua hình thức đấu giá, bao gồm: Các Dự án trong Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp; Các dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thực hiện trên khu đất chưa được giải phóng mặt bằng, do các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Vì vậy, đề nghị bổ sung thêm nội dung cho thuê đất không thông qua đấu giá để thực hiện các dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp đối với các khu đất chưa được giải phóng mặt bằng, dự án thực hiện trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp...

*8.2.1. Điều 125. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất*

- Tại Khoản 1: Đề nghị xem lại dẫn chiếu Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại **Điều 118** chứ không phải Điều 127 của dự thảo Luật (Điều 127 dự thảo Luật quy định đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư).

- Tại điểm e Khoản 2, đề nghị bổ sung cụm từ “**đất thương mại, dịch vụ**” và sửa lại như sau: “e) Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, **đất thương mại, dịch vụ** của người đang sử dụng”.

Lý do: Để đảm bảo các đối tượng thu hồi đất được bồi thường, hỗ trợ đất để tiếp tục ổn định sản xuất, kinh doanh.

- Tại Điểm đ, Khoản 2 có sử dụng thuật ngữ “hộ khẩu thường trú” là không phù hợp với quy định của Luật Cư trú năm 2020; do vậy, đề nghị rà soát dự thảo Luật để thay thế cụm từ “hộ khẩu thường trú” bằng “nơi thường trú”.

- Tại khoản 2 Điều 125 của dự thảo quy định các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trong đó tại điểm d, đ, g, l có quy định giao đất cho hộ gia đình thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; hộ gia đình 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; hộ gia đình có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao quy định tại Điều 7 của Luật này; hộ gia đình do được bồi thường bằng đất theo quy định của Luật này và quy định của các pháp luật khác có liên quan, do được hỗ trợ tái định cư theo quy định của Luật này... Đề nghị xem xét các quy định nêu trên cho phù hợp với quy định tại Điều 5 của dự thảo Luật và chỉ áp dụng giao đất ở hộ gia đình, cá nhân thuộc vùng đặc biệt khó khăn.

Vì theo quy định tại Điều 5 dự thảo thì người sử dụng đất gồm: Tổ chức trong nước; **Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành**; Theo quy định nêu trên thì người sử dụng đất là **Hộ gia đình sử dụng đất phải có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành**. Còn hộ gia đình sử dụng đất không có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không còn là chủ thể sử dụng đất theo tinh thần dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi **điểm d khoản 1** quy định không giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã không có đất ở, chưa được giao đất ở đối với các xã thuộc thành phố, thị xã (thực tế tại thành phố Đồng Hới điều kiện của các xã, phường không khác nhau nhiều, xã và phường có vị trí xen kẽ nhau, một số xã nằm ở trung tâm thành phố nên thực tế Luật Đất đai năm 2013 có quy định nhưng không thực hiện mà chỉ giao đất ở thông qua đấu giá). Cụ thể như sau:

“d) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở, **trừ các xã thuộc thành phố, thị xã;**”

### 8.2.2. Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất

- Dự thảo Luật Đất đai chỉ quy định việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất chứ chưa quy định chặt chẽ, bắt buộc phải đấu giá đối với đất do doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng khi chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, chưa quản lý được một số trường hợp cho thuê đất, lập dự án cho hoạt động thương mại dịch vụ, có thời hạn sử dụng đất dài (có thể 50 năm), sau một thời gian thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, để tránh phải đấu giá đất.

*Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất*

- Tại Điểm b Khoản 4, có ý kiến đề nghị sửa đổi quy định trường hợp trong khu vực đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất có diện tích đất do Nhà nước quản lý *chiếm tỷ lệ thấp hơn 50% tổng diện tích đất của dự án* thì được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất để tránh tình trạng nhà đầu tư chỉ thỏa thuận được phần diện tích đất chiếm tỷ lệ nhỏ so với tổng diện tích của dự án nhưng lại được giao, cho thuê không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án. Cụ thể:

*“b) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ thấp hơn 50% tổng diện tích đất của dự án thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất;”*

## 9. 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

### 9.1. Mục 1 - Hồ sơ địa chính

#### 9.1.1. Điều 129. Hồ sơ địa chính

- Tại Điểm g Khoản 2, hồ sơ địa chính được sử dụng để *“cung cấp thông tin cho nhà đầu tư có nhu cầu tiếp cận đất đai”*. Tuy nhiên, kiến nghị cơ quan soạn thảo quy định rõ những nội dung được công khai và cung cấp cho người dân; không công khai, cung cấp những thông tin về nhân thân của người được giao quản lý đất, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất để phù hợp với quy định tại Điều 38 Bộ Luật Dân sự.

### 9.2. Mục 2 - Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

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

- Đề nghị bổ sung quy định về Cơ quan đăng ký đất đai ở cấp tỉnh là Văn phòng Đăng ký đất đai, ở cấp huyện là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai do Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa có quy định về Cơ quan đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

#### 9.2.2. Điều 133. Đăng ký lần đầu

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điểm a Khoản 1 như sau: *“Thửa đất đang sử dụng ổn định mà chưa đăng ký”*.

- Đề nghị bổ sung quy định về đăng ký khi có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm.

### 9.2.3. Điều 134. Đăng ký biến động

- Tại Điểm a, Khoản 1, đề nghị điều chỉnh thành: “...nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất”.

- Điểm d Khoản 1: Đề nghị điều chỉnh từ “Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký” thành “Đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận; đăng ký thay đổi, **hủy nội dung đã đăng ký** về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký”.

Vì thực trạng có nhiều trường hợp tài sản gắn liền với đất sau khi chứng nhận quyền sở hữu thì phá hủy, dỡ bỏ (nhà ở, công trình xây dựng), khai thác (cây lâu năm, rừng) nhưng chưa có quy định về việc hủy nội dung đã đăng ký về tài sản gắn liền với đất này.

- Tại khoản 2 đề nghị sửa thành “Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k, l khoản 1 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất, **tài sản gắn liền với đất là di sản thừa kế.**”.

### 9.2.4. Điều 135. Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất

- Tại Khoản 4: “Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”

Đề nghị quy định rõ thời điểm xác nhận của UBND xã tại thời điểm lập giấy tờ chuyển nhượng hay tại thời điểm lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nói trên.

### 9.2.5. Điều 136. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Tại Khoản 5, có ý kiến đề nghị cần quy định cụ thể trường hợp Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là “chùa, đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ” có hiện trạng công trình như thế nào thì được công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận do hiện nay có tình trạng đình, chùa của cộng đồng dân cư (đình làng) chỉ còn móng công trình, vẫn thuộc quyền sử dụng của cộng đồng dân cư nhưng không cấp được Giấy chứng nhận do không đang sử dụng, nhưng xây lại thì không được do không có Giấy phép xây dựng (do không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

- Đề nghị bổ sung Khoản 6. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

### 9.2.6. Điều 137. Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

- Tại Khoản 1, đề nghị điều chỉnh cụm từ “có hộ khẩu thường trú” thành cụm từ “có nơi đăng ký thường trú” vì hiện nay sổ hộ khẩu đã không còn sử dụng và thay thế bằng các loại giấy tờ khác.

- Tại Khoản 1: "*Hộ gia đình... không phải nộp tiền sử dụng đất*". Đối với nội dung này có ý kiến đề nghị bổ sung vùng không phải thuộc diện vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn cũng được công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Nhằm để bảo vệ quyền lợi sử dụng đất bình đẳng giữa các vùng.

- Tại Khoản 2, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định đất sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 để đảm bảo phù hợp với thời điểm sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai (đất sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2014 về sau thì không được công nhận quyền sử dụng đất), cụ thể như sau:

*"2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì được công nhận quyền sử dụng đất nếu có các điều kiện như sau:"*.

- Tại Khoản 3: Đề nghị bổ sung: nêu rõ hơn cụm từ được *tạm thời quản lý* là quản lý bằng biện pháp nào, lập danh sách để quản lý hay ghi nhận thửa đất đó vào hồ sơ gì trong hồ sơ địa chính. Hoặc bổ sung giải thích từ ngữ cụm từ "*tạm thời quản lý*" hoặc giao cho chính phủ quy định chi tiết Điều này.

- Đề nghị bổ sung Khoản 4. Chính phủ quy định chi tiết điều này.

*9.2.7. Điều 138. Công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất*

- Tại Điểm b Khoản 2, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính và xử lý đối với trường hợp không phù hợp quy hoạch, cụ thể như sau:

*"b) Tổ chức phải bàn giao phần diện tích đã sử dụng làm đất ở cho Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý; trường hợp đất ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì người sử dụng đất ở được công nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trường hợp đất ở đang sử dụng không phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định; trường hợp doanh nghiệp nhà nước sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đã được Nhà nước giao đất mà doanh nghiệp đó cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng một phần quỹ đất làm đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì phải lập phương án bố trí lại diện tích đất ở thành khu dân cư trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất phê duyệt trước khi bàn giao cho địa phương quản lý."*

*9.2.8. Điều 139. 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*

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 5, quy định các trường hợp đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì không phải nộp tiền sử dụng đất (do theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 phải

nộp tiền sử dụng đất nên không đảm bảo công bằng giữa những người sử dụng đất từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nhất là trường hợp không có giấy tờ cấp đất); trường hợp đất sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau phải nộp tiền sử dụng đất, cụ thể như sau:

*“5. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 4 Điều này và **không phải nộp tiền sử dụng đất**; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này và **phải nộp tiền sử dụng đất**.”*

#### *9.2.9. Điều 140. Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất*

- Tại Khoản 2, có ý kiến đề nghị sửa đổi quy định thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai để đảm bảo thống nhất với quy định quản lý cơ quan đăng ký đất đai và phù hợp với thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại khoản 7 Điều 143 (do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện).

### *9.3. Mục 3 - Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

*9.3.1. 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 4 Điều 143 của dự thảo quy định: “Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, *trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người*”, đề nghị xem xét lại nội dung quy định: “*trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người*”. Bởi vì, hiện nay Luật không quy định rõ thỏa thuận này được thực hiện bằng hình thức như thế nào, gây khó khăn trong quá trình áp dụng, đặc biệt là việc xác định tài sản chung, tài sản riêng của vợ, chồng khi thực hiện các giao dịch và các hoạt động khác có liên quan đến quyền sử dụng đất mà vợ, chồng có thỏa thuận ghi tên một người trên Giấy chứng nhận.

- Tại Khoản 4, đề nghị điều chỉnh, bổ sung như sau: “*Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng và ghi cả mối quan hệ là vợ và chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.*

*Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu”.*

Lý do: Vì thực tế hiện nay trên giấy chứng nhận QSD đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ và chồng không thể hiện mối quan hệ vợ chồng trên giấy chứng nhận, cho nên quá trình thực hiện thủ tục hành chính sẽ thêm phiền hà cho người dân, vì khi giao dịch thủ tục hành chính người dân phải phô tô công chứng thêm các giấy tờ để chứng minh mối qua hệ là vợ chồng như giấy kết hôn, giấy khai sinh...vv. Cho nên đề xuất bổ sung quy định ghi mối quan hệ là chồng và vợ lên trên giấy chứng nhận, để đơn giản hóa thủ tục hành chính và giảm số lượng giấy tờ cho người dân trong giao dịch.

- Tại Khoản 4, có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “*nếu có yêu cầu*” ở cuối câu.

- Tại Khoản 5 dự thảo Luật quy định: “*Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận do các thành viên này tự thoả thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Theo quy định trên, thành viên hộ gia đình sẽ được xác định bởi sự tự thoả thuận của các thành viên này. Tuy nhiên trên thực tế, đối với trường hợp phân chia di sản, mặc dù người yêu cầu công chứng/chứng thực cung cấp giấy tờ chứng minh quan hệ thừa kế, có xác nhận của cơ quan công chứng/chứng thực vào văn bản thoả thuận phân chia di sản và có sự xác minh của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp cần thiết, tuy nhiên vẫn xảy ra trường hợp bỏ sót, giấu giếm người được hưởng di sản thừa kế, bỏ sót người thừa kế,... Như vậy, trường hợp xác định thành viên hộ gia đình thông qua việc tự thoả thuận của các thành viên này thì có đảm bảo cơ sở để ghi tên trên Giấy chứng nhận hay không và dễ dẫn đến phát sinh tranh chấp, khiếu nại, tố cáo trên thực tế.

Trong khi đó, khoản 2 Điều 235 dự thảo Luật quy định: “*Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 5 của Luật này phải lập văn bản thoả thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất*”; Khoản 3 Điều 234 dự thảo Luật quy định: “*...Trước khi chuyển mục đích sử dụng đất các thành viên của hộ gia đình phải lập văn bản thoả thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định các thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho các thành viên của hộ gia đình*”. Như vậy, cách xác định thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình khi cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình (khoản 5 Điều 143 dự thảo) thì chỉ dựa trên sự tự thoả thuận của các thành viên hộ gia đình, trong khi tham gia giao dịch dân sự, chuyển mục đích sử dụng đất thì dựa trên văn bản thoả thuận có xác nhận của công chứng/chứng thực (khoản 2 Điều 235, khoản 3 Điều 234 dự thảo). Đồng thời, việc quy định sử dụng văn bản thoả thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất có đủ cơ sở hay không? Bởi cơ quan công chứng/chứng thực không phải là cơ quan có thẩm quyền xác nhận thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất trong hộ gia đình có bao nhiêu thành viên, trong khi hiện nay cũng chưa có văn bản nào hướng dẫn cụ thể về việc xác định thành viên trong hộ gia đình.

Có ý kiến đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét, quy định thống nhất và cụ thể về cơ sở, quy trình và cơ quan có thẩm quyền xác nhận thành viên trong hộ gia đình có quyền sử dụng đất chung để thuận lợi trong việc xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình và hạn chế tối đa phát sinh tranh chấp, khiếu nại khi áp dụng pháp luật.

- Đề nghị bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều vướng mắc, khó khăn ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất.

- Tại Khoản 7, có ý kiến đề nghị sửa đổi, quy định cụ thể cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do việc quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ là chưa cụ thể nên căn cứ Luật Đất đai chưa xác định được thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân. Trường hợp quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân do UBND cấp huyện thực hiện thì đề nghị quy định chuyển Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thuộc UBND cấp huyện để đảm bảo thuận lợi, hiệu quả trong việc chỉ đạo, thực hiện do Luật Đất đai năm 2013 quy định Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận; UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân là không thống nhất, bất cập do UBND cấp huyện không quản lý Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

*9.3.2. Điều 144. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*

- Tại Khoản 4 đề nghị điều chỉnh thành "4. Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.". Vì: Thời gian từ khi thông báo thu hồi đất đến khi có quyết định thu hồi đất rất ngắn nên để tránh các vấn đề này sinh liên quan đến bồi thường, giải phóng mặt bằng thì cần không cấp Giấy chứng nhận ngay từ khi có thông báo thu hồi đất.

- Tại Khoản 4, có ý kiến đề nghị dự thảo Luật bổ sung quy định đối với trường hợp thu hồi đất chưa có quyết định thu hồi nhưng đã có các bước tiến hành thu hồi như kế hoạch kiểm đếm, thông báo thu hồi,... thì người sử dụng đất có được thực hiện các quyền đối với thửa đất hay không.

*Điều 146. Đình chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp*

- Tại Điểm d, Khoản 2: "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.”*

Theo quy định tại Khoản 9, Điều 2 của Dự thảo thì chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác **thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.**

Đề nghị dự thảo Luật có quy định đối với các trường hợp chuyển quyền còn lại tại Khoản 1, Điều 30.

- Tại Điều d Khoản 2, có số ý kiến đề nghị bổ sung thêm cụm từ “*người nhận chuyển quyền đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai*” ở cuối, cụ thể như sau:

*“d) 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 đất, 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 và người nhận chuyển quyền đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.”*

## **10. Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất**

### **10.1. Mục 1 - Tài chính về đất đai**

#### *10.1.1. Điều 147. Các khoản thu tài chính từ đất đai*

- Khoản 1: Đề nghị bổ sung Thuế sử dụng đất vào khoản 1 vì tại Điều 154 có đưa ra quy định Bảng giá đất được sử dụng để tính thuế sử dụng đất.

#### *10.1.2. Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất*

- Việc quy định điều tiết nguồn thu từ đất quy định tại Điều 148 còn chông chéo với Luật Ngân sách, vì vậy đề xuất nguồn thu từ đất thực hiện theo Luật Ngân sách (giao lại cho các địa phương chủ động).

#### *10.1.3. Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

Vừa qua, trong các quy định của Luật, Nghị định quy định phải xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung nhưng không quy định rõ cách tính, công thức tính nên mỗi địa phương hiểu và xác định cách tính tiền khác nhau dễ dẫn đến áp dụng không đúng. Vì vậy, đề nghị quy định rõ phương pháp tính, các thông số liên quan, công thức tính rõ ràng, thống nhất để các địa phương, các ngành áp dụng thống nhất trong cả nước.

- Tại Khoản 3, đề nghị bổ sung quy định truy thu tiền sử dụng đất trong trường hợp, tổ chức, cá nhân đang sử dụng đất thuộc đối tượng phải nộp tiền thuê đất hàng năm nhưng từ trước đến nay chưa được nhà nước cho thuê đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Nay công nhận quyền sử dụng đất thuê thì phải truy thu, để đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả và công bằng.

- Tại Khoản 4: Quy định này mâu thuẫn với Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3. Vì khi chưa có Quyết định giao đất, cho thuê đất thì chưa có căn cứ để xác định diện tích, mục đích, thời hạn sử dụng đất để xác định giá đất tính tiền sử dụng đất.

Vì vậy, đề nghị sửa Khoản 4 như sau:

“4. Việc xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải được tổ chức thực hiện từ 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.

Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm **tăng** hệ số sử dụng đất nhưng không làm thay đổi diện tích đất sử dụng thì phải xác định lại giá đất tại thời điểm cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung”.

Đồng thời, đề nghị ghi rõ cách xác định lại giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng làm tang hệ số sử dụng đất.

10.1.4. Điều 151. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất

- Tại Điểm a, Khoản 1, có ý kiến đề nghị nghị bổ sung quy định nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích từ đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất thành đất ở, cụ thể như sau:

“1. Khi chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 1 Điều 121 của Luật này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê bằng mức chênh lệch giữa tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đất; trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm thành đất ở thì mức nộp bằng 100% tiền sử dụng đất của đất ở.”.

10.1.5. Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

- Tại Điểm a Khoản 1, đề nghị sửa đổi như sau: “a) Sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh thuộc ngành nghề ưu đãi đầu tư hoặc tại địa bàn ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng vào mục đích **đất** thương mại, dịch vụ;”.

## 10.2. Mục 2 - Giá đất

10.2.1. Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

- Khoản 2. Đề nghị quy định rõ “trong một khoảng thời gian nhất định” là bao nhiêu vì bình quân của các mức giá giao dịch thực tế trong các khoảng thời gian khác nhau sẽ khác nhau.

10.2.2. Điều 154. Bảng giá đất

- Theo quy định tại dự thảo, Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm và công bố công khai vào ngày 01/01 của năm. Đây là quy định mới so với Luật Đất đai hiện hành, trên cơ sở bỏ quy định khung giá đất do Chính phủ quy định. Tuy nhiên, việc xây dựng Bảng giá đất là một khối lượng công việc rất

lớn, đòi hỏi phải đầu tư nhiều thời gian, nguồn lực, kinh phí, nếu quy định phải ban hành hàng năm thì rất khó thực hiện. Do đó, đề nghị xem xét quy định như Luật Đất đai hiện hành hoặc quy định rút ngắn hơn (Bảng giá đất ban hành 03 năm một lần), vì bên cạnh Bảng giá đất, hàng năm căn cứ tình hình thực tiễn UBND tỉnh quy định hệ số điều chỉnh giá đất, như vậy, để khắc phục các bất cập trong bảng giá đất, hàng năm đã có hệ số điều chỉnh giá đất bổ trợ.

- Tại Điểm đ khoản 3 đề nghị bổ sung cụm từ “**dự án đầu tư**” và sửa thành: “*Tính tiền sử dụng đất tăng thêm đối với những trường hợp dự án đầu tư chậm đưa đất vào sử dụng, không đưa đất vào sử dụng*”.

### 10.2.3. Điều 155. Giá đất cụ thể

- Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm **điểm e** quy định: “*e) Tính tiền sử dụng đất để chi trả cho người có quyền sử dụng đất bị Nhà nước thu hồi để giao cho các tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật phát triển đô thị*”. Vì khi Nhà nước xác định giá đất để bồi thường, hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi thì giá đất chỉ xác định theo giá thị trường khu vực đó, nhưng sau khi giao đất cho doanh nghiệp xây dựng hạ tầng kỹ thuật thì giá đất khu vực đó được nâng cao gấp nhiều lần giá đất khi tính bồi thường, hỗ trợ cho người dân. Việc này đã gây ra bất bình, chây lỳ, các hộ có đất bị thu hồi không chịu chấp nhận làm chậm quá trình giải phóng mặt bằng để tạo điều kiện thực hiện dự án.

### 10.2.3. Điều 156. Hội đồng thẩm định giá đất

- Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể cấp tỉnh đề nghị quy định Lãnh đạo UBND tỉnh làm chủ tịch Hội đồng do Hội đồng gồm nhiều thành viên thuộc các Sở, ngành khác nhau.

- Đề nghị quy định chung Hội đồng thẩm định Bảng giá đất và Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể vì thành phần 2 Hội đồng này đều giống nhau.

### 10.2.4. Điều 157. Tư vấn xác định giá đất

Điểm a, Khoản 1. Đề nghị bổ sung, điều chỉnh thành: “*a) Khi xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất và xác định giá đất cụ thể*”.

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

### 11.1. Điều 159. Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai

- Tại Khoản 2, đề nghị điều chỉnh lại như sau: “*Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai; tăng cường tính minh bạch thông tin đất đai, tạo điều kiện thuận lợi cho việc tiếp cận thông tin của công dân; kết nối, chia sẻ dữ liệu với cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương tạo nền tảng phát triển Chính phủ điện tử, hướng tới Chính phủ số, nền kinh tế số và xã hội số*”. Vì việc công khai thông tin là một trong những trách nhiệm quan trọng của Nhà nước trong quản lý đất đai và phù hợp với Luật Tiếp cận thông tin 2016.

## 12. Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất

### 12.1. Mục 1 - Thời hạn sử dụng đất

#### 12.1.1. Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn

- Tại Khoản 3 quy định: “*Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa*

bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm". Đề nghị quy định rõ dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm là dự án như thế nào để thuận tiện trong áp dụng, quy định như Dự thảo sẽ không có cơ sở để áp dụng.

- Tại Khoản 3 dự thảo Luật quy định: "... Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất".

Như vậy, dự thảo Luật cho phép hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi hết hạn sử dụng đất thì không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Trong khi đó, Điều 49 dự thảo Luật lại quy định một trong các điều kiện để 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 là "trong thời hạn sử dụng đất". Đồng thời, đối với các hợp đồng, giao dịch liên quan đến thực hiện quyền của người sử dụng đất phải công chứng/chứng thực, khi tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng/chứng thực, các cơ quan này sẽ khó kiểm soát trường hợp nào Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hay có quyết định thu hồi đất. Do đó, tại Khoản 3 đề nghị sửa đổi như sau: "Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 170 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì phải thực hiện thủ tục gia hạn quyền sử dụng đất nhưng không quá 50 năm, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất.

- Tại Khoản 3, có ý kiến điều chỉnh như sau: "1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 170 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp thực hiện các quyền của người sử dụng đất hoặc Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất."

- Tại Khoản 4, có ý kiến đề nghị điều chỉnh lại như sau: "4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 50 năm..."

- Tại Khoản 5: Có ý kiến đề nghị điều chỉnh thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không quá 10 năm hoặc 20 năm để người dân yên tâm đầu tư sản xuất.

- Có ý kiến đề nghị quy định thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là ổn định lâu dài. Vì theo Nghị quyết số 18 NQ/TW, ngày 16/6/2022 của BCH Trung ương

Đảng khoá XIII về quản lý đất đai (mục 2 tại II. Quan điểm): không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân.

### **12.2. Mục 2 - Chế độ sử dụng đất**

Về quy định các loại đất: cần có khái niệm từng loại đất và quy định các tiêu chí cụ thể để xác định các loại đất; tên các loại đất cần thống nhất với các tiêu chí trong quy định về chế độ sử dụng các loại đất.

#### **12.2.1. Điều 170. Hạn mức giao đất nông nghiệp**

- Tại Khoản 4, đề nghị điều chỉnh lại như sau: “4. *Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.*

*Trường hợp cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 03 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.*

*Trường hợp cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 15 héc ta.”.*

#### **12.2.2. Điều 171. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân**

- Có ý kiến đề nghị: Khoản 1 Điều 171 dự thảo Luật đã quy định nâng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp (Theo Luật Đất đai 2013 thì không quá 10 lần, như vậy cao hơn 5 lần so với Luật hiện hành). Tuy nhiên, đề nghị nếu có thể thì xem xét nâng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hơn nữa để tạo điều kiện phát triển các dự án đầu tư nông nghiệp sử dụng công nghệ cao, sạch, sản xuất trên quy mô lớn, tập trung, đem lại hiệu quả cao về kinh tế.

- Có ý kiến cho rằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp là không cần thiết mà phải căn cứ vào điều kiện quy mô đất đai, quy mô dân số của từng vùng miền và điều kiện quy mô sản xuất nông nghiệp của từng cá nhân, hộ gia đình để phát huy hiệu quả sản xuất.

#### **12.2.3. Điều 173. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích**

- Tại khoản 5, đề nghị quy định giao Chính phủ quy định cụ thể việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn và giao Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể việc lập hồ sơ, xây dựng cơ sở dữ liệu, công tác theo dõi, quản lý, hình thức cho thuê đất để có cơ sở thực hiện do các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 không quy định nên việc thực hiện không thống nhất, không đúng quy định, việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất gặp khó khăn.

- Đề nghị quy định bổ sung thêm nội dung sử dụng đất công ích (5%) để thực hiện các dự án phi nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Điểm a, Khoản 2 quy định: “*Xây dựng các công trình công cộng của xã, phường, thị trấn bao gồm công trình văn hóa, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí công cộng, y tế, giáo dục, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và các công trình công*

cộng khác theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”. Đề nghị: bỏ cụm từ “theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” để đảm bảo áp dụng thống nhất mà không cần quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

- Có ý kiến đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 3 lại thành: “3. Đối với diện tích đất chưa sử dụng vào các mục đích quy định tại khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, **chăn nuôi** theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm tùy theo mục đích sử dụng đất và được xem xét gia hạn cho thuê lại thời gian sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất nếu cá nhân, tổ chức sử dụng đất có nhu cầu”.

Lý do: Bổ sung mở rộng mục đích sử dụng đất, nhằm tạo điều kiện cho người dân phát triển sản xuất chăn nuôi, đối với những quỹ đất phù hợp với chăn nuôi. Và khi hết thời hạn sử dụng đất nếu như chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì xem xét cho cá nhân, tổ chức, được tiếp tục hợp đồng, nhằm tạo điều kiện cho người dân trong việc sử dụng đất để phát triển kinh tế trong địa phương.

#### 12.2.4. Điều 178. Đất rừng sản xuất

- Tại Điểm a Khoản 2 đề nghị bổ sung, điều chỉnh như sau: “a) Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp cư trú hợp pháp trên địa bàn cấp xã nơi có đất rừng sản xuất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 170 của Luật này. Đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất rừng sản xuất vượt hạn mức giao đất thì phải chuyển sang thuê đất”.

- Tại điểm d, đề nghị bỏ cụm từ “đối với diện tích đất rừng sản xuất xen kẽ trong diện tích đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ” và sửa thành “d) Ban quản lý rừng đặc dụng, ban quản lý rừng phòng hộ”.

Lý do, hiện nay, nhiều địa phương vẫn đang giao các diện tích đất rừng sản xuất là rừng trồng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên không nằm xen kẽ với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ cho các ban quản lý rừng phòng hộ quản lý. Do vậy, đề nghị chỉnh sửa để phù hợp với thực tiễn công tác quản lý, bảo vệ rừng hiện nay ở các địa phương.

- Tại Khoản 5 quy định: “5. Tổ chức kinh tế, **hộ gia đình**, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích khác theo quy định tại Điều 209 của Luật này nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng đất rừng sản xuất.”. Đề nghị bỏ đối tượng hộ gia đình vì theo quy định tại Khoản 3 Điều 178, đối tượng cho thuê không có “hộ gia đình”.

#### 12.2.5. Điều 180. Đất rừng đặc dụng

Tại khoản 2, điều này quy định: Căn cứ điều kiện cụ thể, ban quản lý rừng đặc dụng phối hợp với chính quyền địa phương lập dự án di dân, tái định cư trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để di dân ra khỏi phân khu bảo vệ nghiêm ngặt của rừng đặc dụng.

Đề nghị xem lại quy định này. Lý do: Như VQG Phong Nha - Kẻ Bàng có Bản Đòng nằm trọn trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt. Tuy nhiên đây là bản đồng bào Bru-Vân Kiều đã sinh sống ổn định hàng chục năm, trước khi thành

lập khu bảo tồn và sau đó là VQG Phong Nha – Kẻ Bàng. Vì vậy, việc di dời dân ở đây là không khả thi. Hiện nay BQL VQG Phong Nha – Kẻ Bàng đang lập dự án thành lập vùng đệm trong đối với khu vực Bản Đòng để thuận lợi cho công tác quản lý, đồng thời tạo điều kiện cho người dân ở đây tham gia bảo vệ rừng, tham gia hoạt động du lịch góp phần ổn định đời sống người dân.

#### 12.2.6. Điều 182. Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm

- Tại Khoản 1, đề nghị thêm cụm từ “không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh quốc gia” vào cuối khổ.

#### 12.2.7. Điều 186. Tích tụ đất nông nghiệp

- Có ý kiến cho rằng: Tích tụ ruộng đất có quy định: Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ. Vậy đề nghị không quy định hạn mức đối với nhận chuyển nhượng.

- Có ý kiến đề nghị tại Khoản 2. Các phương thức tích tụ đất nông nghiệp: Nên bổ sung thêm phương thức thuê/cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp. Đồng thời, quy định rõ thời gian thuê/cho thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp.

#### 12.2.8. Điều 189. Đất ở tại đô thị

- Có ý kiến đề nghị bổ sung nội dung: Không cho xây dựng cơ sở thờ tự, tín ngưỡng, tôn giáo trong đất ở đô thị và vùng quy hoạch đất ở đô thị.

- Tại Khoản 5 quy định: “5. Việc chuyển đất ở sang đất xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và tuân thủ các quy định của pháp luật về trật tự, an toàn, bảo vệ môi trường đô thị.”.

Có ý kiến cho rằng, với quy định này thì các hộ dân đang sử dụng đất ở tại đô thị kết hợp kinh doanh, buôn bán, kinh doanh cũng phải báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền cập nhật vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất thương mại, dịch vụ mới được tiến hành buôn bán, kinh doanh. Điều này không phù hợp, gây ra quá nhiều hạn chế quyền sử dụng đất của người dân.

#### 12.2.9. Điều 202. Đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên

- Điểm c, khoản 1, đề nghị sửa đổi như sau: “Đối với đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh, di sản thiên nhiên bị lấn chiếm, hủy hoại hoặc có nguy cơ bị hủy hoại, sử dụng không đúng mục đích, sử dụng trái pháp luật thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất phải kịp thời áp dụng các biện pháp ngăn chặn, bảo vệ và báo cáo ngay với cơ quan cấp trên trực tiếp”. Để đảm bảo tính thống nhất với Luật Di sản văn hóa năm 2001 và Luật Di sản văn hóa sửa đổi, bổ sung năm 2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### 12.2.10. Điều 203. Đất tôn giáo

- Khoản 2 quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo”. Đề nghị quy định cụ thể hạn mức giao đất tôn giáo trong Luật để thống nhất trong cả nước. Đối với trường hợp vượt hạn mức,

phải chuyển sang thuê đất theo quy định. Việc giao cho UBND cấp tỉnh quy định theo từng địa phương sẽ tạo nên rất nhiều bất cập trong công tác quản lý.

#### 12.2.11. Điều 204. Đất tín ngưỡng

- Có ý kiến đề nghị bổ sung đất từ đường, nhà thờ các dòng họ vào loại hình đất tín ngưỡng.

#### 12.2.12. Điều 208. Đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý, sử dụng

- Điểm c Khoản 2 Điều 208 quy định Đất công trình sự nghiệp công lập thuộc loại đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước sử dụng được giao đất không thu tiền sử dụng đất nhưng điểm b khoản 3 Điều 208 lại quy định Đất công trình sự nghiệp công lập thuộc loại đất do các cơ quan, tổ chức của Nhà nước sử dụng được giao đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Theo quy định này, thì đều là Đất công trình sự nghiệp công lập nhưng vừa giao đất không thu tiền vừa giao đất theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Như vậy, có sự mâu thuẫn, không thống nhất giữa khoản 2 và khoản 3 Điều 208. Đề nghị xem xét lại quy định này.

#### 12.2.13. Điều 209. Đất sử dụng đa mục đích

- Khoản 2. Việc sử dụng đất sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau phải bảo đảm các nguyên tắc sau đây: a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

Đề nghị cần quy định rõ hơn về nội dung này: Khi xem xét yếu tố phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì lấy theo mục đích đất nào? Mục đích chính hay cả mục đích chính và cả mục đích kết hợp? Vì trong Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không có quy định loại đất đa mục đích.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc khuyến khích người sử dụng đất đa mục đích bằng cách ưu đãi về nghĩa vụ tài chính đối với mục đích sử dụng thứ 2, thứ 3 của thửa đất để làm tăng hiệu quả sử dụng đất trong những trường hợp sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến mục đích chính và môi trường sinh thái, không làm ảnh hưởng việc sử dụng đất của người khác.

#### 12.2.14. Điều 211. Tách thửa đất, hợp thửa đất

- Tại Điểm c khoản 1 dự thảo quy định: “Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp thực hiện hợp thửa với thửa đất liền kề quy định tại điểm b khoản này”. Tuy nhiên, trường hợp bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật thì phải được cơ quan, tổ chức, cá nhân tôn trọng; cơ quan, tổ chức, cá nhân hữu quan phải nghiêm chỉnh chấp hành (Hiến pháp năm 2013). Do đó, kiến nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại nội dung này đồng thời quy định rõ quy trình xử lý, giải quyết đối với trường hợp không thực hiện tách thửa nêu trên.

- Đề nghị bổ sung quy định việc tách thửa đối với đất ở: Các thửa đất sau khi tách phải tiếp giáp hoặc có lối đi ra đường giao thông hiện hữu. Lý do: Để đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 254 Bộ Luật Dân sự và tránh phát sinh khiếu kiện, khiếu nại về lối đi.

### 13. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai

#### 13.1. Điều 214. Các thủ tục hành chính về đất đai

Đề nghị bổ sung thêm thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận.

### 14. 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

#### 14.1. Mục 2-Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

##### 14.1.1. Điều 224. Hòa giải tranh chấp đất đai

- Đề nghị bổ sung quy định và làm rõ trách nhiệm của UBND cấp xã trong việc không tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai; Đồng thời, người sử dụng đất có quyền bỏ qua bước hoà giải tranh chấp đất đai tại UBND cấp xã nếu hết thời hạn hoà giải mà UBND cấp xã không tiến hành hoà giải hoặc không có điều kiện hoà giải.

Lý do: Thực tiễn có nhiều trường hợp đã hết thời hạn hoà giải tranh chấp đất đai mà UBND cấp xã không tiến hành hoà giải hoặc không có điều kiện hoà giải thì người sử dụng đất không thể nộp đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự vì thiếu biên bản hoà giải tranh chấp đất đai.

- Đề nghị bổ sung hoà giải thương mại có thể được sử dụng trong hoà giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng hoà giải.

- Điều b, Khoản 2: “2. Hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã: b) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức việc hòa giải tranh chấp đất đai tại địa phương mình; trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã và các tổ chức thành viên của Mặt trận, các tổ chức xã hội khác. Thủ tục hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 45 ngày, kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai”.

Như vậy, trong quá trình tổ chức thực hiện phải phối hợp với các tổ chức xã hội khác. Vậy thì các tổ chức xã hội khác là tổ chức nào? Cần phải được quy định cụ thể.

##### 14.1.2. Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

- Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, đa số ý kiến đồng ý thẩm quyền giải quyết của Tòa án như Dự thảo. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị sửa đổi theo hướng quyền được lựa chọn giữa Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân khi giải quyết tranh chấp đất đai.

- Tại khoản 1 Điều 225 của dự thảo quy định: UBND các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan để làm căn cứ cho toà án giải quyết theo thẩm quyền là đúng quy định. Tuy nhiên, trong thực tiễn, có nhiều vụ án tranh chấp đất đai kéo dài, Tòa án phải ra quyết định tạm đình chỉ vụ án vì UBND không cung cấp, chậm cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ tài liệu, chứng cứ hoặc không có văn bản trả lời cho Tòa án. Vì vậy, đề xuất nghiên cứu, bổ sung vào điều này nội dung như sau: “Trong trường hợp không cung cấp được tài liệu chứng cứ thì phải thông báo bằng văn bản cho toà án biết, trong đó ghi rõ lý do của việc không cung cấp được tài liệu chứng cứ”.

- Tại khoản 1, Điều 225, có ý kiến đề nghị bổ sung như sau: "*Trường hợp Ủy ban nhân dân các cấp không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thì phải thông báo bằng văn bản cho Tòa án biết, trong đó ghi rõ lý do của việc không cung cấp được tài liệu chứng cứ; nếu quá thời hạn mà không được cung cấp tài liệu, chứng cứ hoặc văn bản trả lời thì Tòa án đề nghị cơ quan quản lý cấp trên trực tiếp chỉ đạo thực hiện*".

#### 14.1.3. Điều 226. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai

- Đề nghị bỏ khoản 2, sửa lại khoản 3 và nhập nội dung khoản 3 với khoản 1 thành:

*"1. Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại lần đầu đến người đã ra quyết định hành chính hoặc cơ quan có người có hành vi hành chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.*

*Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết lần đầu hoặc quá thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết thì có quyền khiếu nại lần hai đến Thủ trưởng cấp trên trực tiếp của người có thẩm quyền giải quyết khiếu nại lần đầu hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Trường hợp người khiếu nại không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại lần hai hoặc hết thời hạn quy định mà khiếu nại không được giải quyết, thì có quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.*

*Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu nại quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về khiếu nại. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính".*

### 14.2. Mục 3 - Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

14.2.1. Điều 230. Trách nhiệm trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định trách nhiệm của các bộ, ngành, cơ quan trung ương trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.

- Tại Điểm b Khoản 1 quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời những vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai là không phù hợp với thực tế (do không thể phát hiện được vi phạm và thuộc trách nhiệm của cơ sở), trùng lặp với trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã tại điểm c khoản 1. Do vậy, đề nghị quy định trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện tương tự như của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại điểm a khoản 1 hoặc giữ nguyên như Điều 208 Luật Đất đai năm 2013 để tránh tình trạng Ủy ban nhân dân cấp xã ỷ lại, không thực hiện tốt công tác xử lý vi phạm về quản lý, sử dụng đất.

## 15. Chương XVI. Điều khoản thi hành

15.1. Điều 234. Quy định chuyển tiếp

Đề nghị bổ sung thêm quy định giao Chính phủ quy định việc xử lý chuyển tiếp các nội dung đang thực hiện trước thời điểm Luật này có hiệu lực mà nay không phù hợp với Luật này.

## 16. Các ý kiến về nội dung khác

16.1. Về hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất.

- Đề nghị bỏ từ “hộ gia đình” trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ghi tên chủ sử dụng đất là ông và bà, vì trong giao dịch liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải cần có các chữ ký thừa kế của các thành viên trong gia đình, tuy nhiên các thành viên hộ gia đình đi làm ăn xa, khó khăn trong ký văn bản để giao dịch.

16.2. Đối với các quy định mới phù hợp với thực tiễn của cơ chế quản lý kinh tế thị trường như đấu thầu dự án có sử dụng đất đề nghị cần có cơ chế quản lý chặt chẽ, quy định việc xác định giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trong đấu thầu dự án, việc tính giá đất sau khi có kết quả đấu thầu, vì nếu không có quy định chặt chẽ dễ phát sinh tình huống tiêu cực do chỉ là sự thỏa thuận giữa Nhà nước và nhà đầu tư trúng thầu, không đảm bảo tính cạnh tranh - nguyên tắc của thị trường. Đối với quy định cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm có thể dẫn đến khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước trong việc bảo đảm thu đầy đủ khoản tiền thuê đất hàng năm, nhất là trong trường hợp bên thế chấp mất khả năng thanh toán. Đề nghị có cơ chế chặt chẽ, đánh giá tác động của vấn đề này trên các khía cạnh kinh tế, hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, việc thẩm định, quản lý và xử lý tài sản thế chấp của các tổ chức tín dụng để quy định chặt chẽ hơn trong dự thảo Luật.

16.3. Đề nghị bổ sung chính sách ưu tiên cho quân nhân xuất ngũ trở về địa phương khi đấu giá Quyền sử dụng đất.

16.4. Chương II của dự thảo Luật quy định về Quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai. Nhưng Điều 20 Mục 1 của Chương này lại quy định về *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 là chưa hợp lý. Vì vậy, đề nghị sửa tên Chương II thành: “Quyền và trách nhiệm của nhà nước, **Mặt trận** và công dân đối với đất đai”.

16.5. Dự thảo Luật đã quy định vai trò, trách nhiệm giám sát của các chủ thể (Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân). Theo đó, Điều 218 quy định về Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp về quản lý và sử dụng đất đai; Điều 219 giám sát của công dân đối với việc quản lý, sử dụng đất đai. Tuy nhiên, giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, các tổ chức thành viên của Mặt trận thì lại quy định tại khoản 3 Điều 20 dự thảo Luật. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu, cân nhắc để bố cục các nội dung, quy định cho phù hợp, đầy đủ.

16.6. Về sự tham gia Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hội đồng thẩm định giá đất của Ủy ban Mặt trận: để đảm bảo tính khách quan, độc lập trong hoạt động giám sát và để quyền giám sát của Mặt trận thực sự được phát huy, đề nghị nên thành lập Hội đồng giám sát riêng, độc lập, song song với Hội

đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hội đồng thẩm định giá đất. Có như vậy, việc giám sát của Mặt trận mới được phát huy.

16.7. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chuyên trực thuộc UBND huyện để thuận lợi cho công tác quản lý, thực hiện các thủ tục hành chính.

16.8. Đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư mà các chủ đầu tư không thỏa thuận được với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng đất thực hiện dự án thì cơ quan nhà nước thực hiện thu hồi đất, kinh phí bồi thường hỗ trợ do chủ đầu tư chi trả để triển khai dự án theo kế hoạch đã phê duyệt.

16.9. Nhiều ý kiến đề nghị bổ sung quy định "*Chủ đầu tư không được khởi công, không giao thầu để xây dựng công trình khi chưa thực hiện giải phóng mặt bằng hoặc quy định phải thực hiện hoàn thành một tỷ lệ nhất định về giải phóng mặt bằng*" để hạn chế tình trạng chậm tiến độ thực hiện dự án mà nguyên nhân do chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

16.10. Tòa án nhân dân là cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật Đất đai, tuy nhiên, các Bản án của Tòa án nhân dân không có thông báo, quyết định về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ tuyên hủy Giấy chứng nhận. Do vậy, khi thi hành Bản án của Tòa án nhân dân tuyên hủy Giấy chứng nhận thì không có văn bản hướng dẫn cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp hay không và không thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại Điều 146 của Luật này. Do vậy, nhiều ý kiến đề nghị quy định việc thu hồi Giấy chứng nhận theo Bản án của Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền tại Luật này, nếu thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định thì bổ sung thêm một khoản tại Điều 146 để quy định cụ thể.

Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp./.

**Nơi nhận:**

- Ủy ban kinh tế của Quốc hội;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CVKT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Đoàn Ngọc Lâm**

