

Số: /BC-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2023

BÁO CÁO
Tổng hợp ý kiến tham gia dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)
trên địa bàn tỉnh Bình Định

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Kế hoạch triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) ban hành theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ, UBND tỉnh đã có Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 về việc ban hành Kế hoạch triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn tỉnh đồng thời tổ chức Hội nghị về nội dung này. Sau khi rà soát, tổng hợp, UBND tỉnh kính báo cáo như sau:

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI THỰC HIỆN LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

1. Kế hoạch triển khai

Căn cứ Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Kế hoạch triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) ban hành theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ, UBND tỉnh ban hành Quyết định số 199/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 ban hành Kế hoạch triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn tỉnh Bình Định;

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

UBND tỉnh chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố xây dựng Kế hoạch và tổ chức lấy ý kiến rộng rãi đối với cán bộ, viên chức, người lao động và nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thuộc địa bàn và cơ quan, đơn vị quản lý.

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

Giao trách nhiệm cho Sở Thông tin truyền thông, Đài Phát thanh Truyền hình tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan, đơn vị liên quan, UBND các huyện, thị xã, thành phố đã đăng tải nội dung Kế hoạch triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên các phương tiện thông tin truyền thông: Đưa tin trên Đài truyền hình tỉnh, Đài phát thanh, Báo Bình Định; đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

- Ủy ban MTTQVN tỉnh đã tổ chức tổ chức 02 Hội nghị trực tiếp (vào ngày 24/02/2023 và ngày 28/2/2023) để lấy ý kiến góp ý của các sở, ban, ngành trong tỉnh, các tổ chức thành viên, các Hội đồng tư vấn, một số vị Ủy viên Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh và một số chuyên gia, cá nhân liên quan trong lĩnh vực đất đai; gửi văn bản lấy ý kiến rộng rãi trong cán bộ, Ủy viên Ủy ban MTTQ Việt

Nam tình, nhân sĩ, trí thức, các tôn giáo trên địa bàn tỉnh; Chỉ đạo các đơn vị mặt trận thành viên triển khai công tác lấy ý kiến góp ý của các tầng lớp nhân dân;

- UBND tỉnh đã tổ chức Hội nghị trực tiếp và trực tuyến lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn tỉnh Bình Định;

- Các cơ quan, đơn vị trên địa bàn tỉnh, UBND các huyện, thị xã, thành phố đã tổ chức nhiều hình thức phong phú để lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như: Tổ chức Hội nghị cán bộ chủ chốt của cơ quan, đơn vị; Tổ chức họp trực tuyến, gửi văn bản tham gia ý kiến đối với cán bộ đảng viên, công nhân viên chức, người lao động;

5. Về đối tượng được lấy ý kiến

- Đối với các cơ quan, đơn vị: Cán bộ chủ chốt, công chức, người lao động;

- Đối với Ủy ban MTTQVN tỉnh: Các tổ chức thành viên, các Hội đồng tư vấn, một số vị Ủy viên Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh và một số chuyên gia, cá nhân liên quan trong lĩnh vực đất đai; đồng thời gửi văn bản lấy ý kiến rộng rãi trong cán bộ, Ủy viên Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh, nhân sĩ, trí thức, các tôn giáo, các tầng lớp nhân dân trên địa bàn tỉnh.

- Đối với UBND các huyện, thị xã, thành phố: Bên cạnh đối tượng là cán bộ chủ chốt, công chức, người lao động, còn lấy ý kiến người dân tại địa phương.

II. TỔNG HỢP Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

1. Tổng hợp chung kết quả

Đến nay, qua tiếp nhận ý kiến góp ý đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), tổng hợp kết quả như sau:

Tổng số đã có 51 cơ quan, đơn vị có văn bản góp ý gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường, gồm: Khối các cơ quan cấp tỉnh (26); Các đoàn thể, tổ chức khác (14); UBND cấp huyện (11).

2. Đánh giá chung các ý kiến góp ý

2.1. Về bố cục của dự thảo Luật

Hầu hết các ý kiến thống nhất với bố cục; các chương, điều Luật.

2.2. Về kỹ thuật soạn thảo

Ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cơ bản đảm bảo quy định. Tuy nhiên, còn có một số lỗi chính tả như:

- Đề nghị các nội dung như: Dân chủ, khách quan, công bằng, công khai... cần phải quy định quy trình, nội dung cụ thể hóa như thế nào? Vì đây là Luật, nếu nêu chung như vậy thì không thể thực hiện được;

- Một số khái niệm chưa rõ nội dung, hoặc cách giải thích từ ngữ ở Điều 3 còn nêu chung, rất khó hiểu; một số nội dung dùng thừa từ, từ chưa đúng với tên theo quy định, trong đó có:

- + Thừa chữ “ngày” tại khoản 1, Điều 137;
- + Từ “mua” tại khoản 6 Điều 107 (Luật Đất đai không có nội dung mua đất);
- + Tên cơ quan “Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện” thừa chữ Trung ương;
- Nội dung một số điều khoản chưa thống nhất, chưa cập nhật quy định của pháp luật liên quan, trong đó:
 - + Quy định về yêu cầu “có hộ khẩu thường trú tại địa phương”: đã hủy bỏ sổ hộ khẩu;
 - + Có nội dung dẫn chiếu chưa thống nhất như: quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 211 (*phù hợp với kế hoạch sử dụng đất*) với quy định tại khoản 3, Điều 116 (*phù hợp với quy hoạch sử dụng đất*).

2.3. Đánh giá tổng hợp chung

- Dự thảo Luật Đất đai phù hợp với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng; Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên;
- Cơ bản giải quyết được một số vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai.

Trên cơ sở các báo cáo và nội dung ý kiến góp ý, bên cạnh các ý kiến thống nhất, vẫn còn nhiều ý kiến đề nghị cần nghiên cứu, xem xét sửa đổi một số nội dung của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

- Chương I. Có 39 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương II. Có 02 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương III. Có 24 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương IV. Có 03 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương V. Có 36 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương V. Có 39 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương VII. Có 42 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương VIII. Có 04 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương IX. Có 25 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương X. Có 18 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương XI. Có 30 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương XII. Có 01 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương XIII. Có 26 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương XIV. Có 01 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương XV. Có 09 cơ quan, đơn vị góp ý.
- Chương XVI. Không có ý kiến.

3. Tổng hợp ý kiến góp ý theo từng mục, điều, khoản của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Qua tổng hợp ý các kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, bên cạnh các ý kiến thống nhất đối với nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể các ý kiến, kiến nghị của các cơ quan, đơn vị đối với từng mục, điều, khoản theo Phụ lục đính kèm.

(Chi tiết có Phụ lục tổng hợp ý kiến góp ý kèm theo văn bản này).

4. Tổng hợp nội dung góp ý cơ bản theo từng chủ đề

4.1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Đề nghị tách hệ thống “quy hoạch sử dụng đất” với “kế hoạch sử dụng đất”, trong đó, cần quy định quy hoạch xây dựng có mối liên hệ như thế nào với quy hoạch sử dụng đất cụ thể: căn cứ giao đất, thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất (vì trong dự thảo Luật chưa rõ vai trò quy hoạch xây dựng (Quy hoạch vùng, quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000; tỷ lệ 1/500) trong công tác quản lý đất đai);

- Đề nghị tách riêng nội dung “kế hoạch sử dụng đất” ra khỏi cụm từ “quy hoạch sử dụng đất” trong toàn bộ Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), theo đó, đề nghị điều chỉnh lại các điều, khoản có liên quan cho phù hợp. Đồng thời, bổ sung 01 chương quy định riêng về “Kế hoạch sử dụng đất”, trong đó, đối với Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện và Kế hoạch sử dụng đất các ngành (an ninh, quốc phòng) giao UBND cấp tỉnh và các bộ, ngành căn cứ Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được phê duyệt để thực hiện xây dựng, thẩm định, phê duyệt “Kế hoạch sử dụng đất” của tỉnh, huyện nhằm tránh sự chồng chéo trong công tác thẩm định, phê duyệt “quy hoạch sử dụng đất” và “kế hoạch sử dụng đất”; Đồng thời, cần làm rõ sự đồng bộ “quy hoạch sử dụng đất”, “kế hoạch sử dụng đất” cấp tỉnh, cấp huyện với quy hoạch chuyên ngành trung ương. Theo đó, các nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh xác định chỉ tiêu sử dụng đất, phân vùng chức năng; Quy hoạch xây dựng trên cơ sở chỉ tiêu khoanh định đất đai, mục đích, diện tích... đến từng thửa đất.

- Dự thảo quy định quy hoạch sử dụng đất căn cứ vào định mức sử dụng đất, nhưng chưa có quy định về định mức sử dụng đất;

- Kiến nghị xem lại, hoặc bỏ quy định tại khoản 5 Điều 60 và tại điểm b, c, khoản 7 Điều 65 về “yêu cầu khi lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các công trình, dự án phải xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính”, vì quy định này sẽ rất khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, nhất là với các công trình theo tuyến, việc điều chỉnh dự án thường xảy ra (các nội dung quy hoạch xây dựng đã làm rõ);

- Dự thảo quy định về xác định chỉ tiêu các loại đất được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, điều này rất khó thực hiện; vì chỉ tiêu các loại đất quốc gia đã ấn định trước thì quy hoạch sử dụng đất tỉnh không thể vượt các chỉ tiêu theo quốc gia để phân bổ, trong khi đó lại quy định xác định nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh là mâu thuẫn (không thể vượt hơn chỉ tiêu quốc gia phân bổ); Thực tế quy hoạch sử dụng đất

cấp tỉnh phải căn cứ kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, nên tỉnh muốn phát triển kinh tế thì không có đất để đầu tư, kể cả vấn đề phát triển đô thị hóa.

- Dự thảo quy định quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch; đây là vấn đề trong thực tế không thực hiện được. Vì theo Luật này quy hoạch cấp dưới phải tuân theo quy hoạch cấp trên; trong khi đó quy hoạch cấp trên đang lập chưa phê duyệt thì quy hoạch cấp dưới không thể phê duyệt trước hay đồng thời được. Đề nghị theo thứ tự cần quy định quy hoạch quốc gia, quy hoạch cấp tỉnh, quy hoạch cấp huyện cần có độ trễ về thời gian.

4.2. Về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

- Pháp luật hiện hành có nêu "*đô thị*", "*dự án khu đô thị*", mà không có cụm từ "*dự án đô thị*". Do đó, đề nghị có giải thích từ ngữ "*Dự án đô thị*" để có cách hiểu thống nhất, tránh vướng mắc trong triển khai thực hiện;

- Cần bổ sung công trình ngầm quân sự, các công trình ngầm thuộc nhà nước đầu tư dưới lòng đất, nhưng bờ mặt đất do người dân sử dụng thì có phải thu hồi không?

- Dự thảo về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không có quy định đối với trường hợp các dự án thương mại, dịch vụ, du lịch, điều này chưa có sự thống nhất giữa pháp luật về đầu tư và pháp luật về đất đai;

- Đề nghị bổ sung dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc tại cụm công nghiệp, vì cụm công nghiệp theo quy định có quy mô đến 75 ha, có nơi sử dụng rất nhiều lao động, nên cần có nhà ở cho công nhân lao động tại cụm công nghiệp;

- Đề nghị bổ sung thu hồi đất đối với dự án khai thác vật liệu xây dựng phục vụ các công trình xây dựng quốc gia, của tỉnh, có sử dụng vốn ngân sách Nhà nước;

- Đề nghị bổ sung quy định đất do UBND cấp xã quản lý thuộc thẩm quyền thu hồi đất của cấp huyện;

- Đối với các dự án trọng điểm, có tính chất giải phóng mặt bằng quy mô lớn, yêu cầu về tiến độ nhanh thì UBND cấp tỉnh quyết định giao đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng cấp tỉnh thực hiện hoặc thành lập Hội đồng Ban giải phóng mặt bằng cấp tỉnh thực hiện; các công trình, dự án có giải phóng mặt bằng trên địa bàn cấp huyện nào thì cấp huyện đó thực hiện (kể cả việc lập, thẩm định, phê duyệt giá đất bồi thường, giá đất tái định cư do UBND cấp huyện thực hiện).

- Đề nghị cần quy định rõ thời gian Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Dự thảo cần làm rõ nội dung các quy định, các tiêu chí về “đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” để thực thi được trong thực tiễn;

- Nội dung quy định “phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định pháp luật” trong công tác bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cần được cụ thể để đảm bảo thực thi, nếu không sẽ không thực hiện được, vì mỗi địa phương hay cơ quan có cách làm khác nhau, và cách hiểu khác nhau;

- Đề nghị có quy định cụ thể đất khai hoang theo từng thời kỳ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; trường hợp như thế nào được Nhà nước công nhận là đất khai hoang, các loại giấy tờ theo quy định; cơ quan nào có thẩm quyền cho khai hoang.

- Quy định UBND cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng chưa có nội dung trong trường hợp nào điều chỉnh, bổ sung đơn giá. Do đó, đề nghị cần bổ sung nội dung này;

- Hiện nay, hầu hết đất thuộc HLAT chưa được Nhà nước thu hồi đất nên cần quy định rõ việc bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn (khi không thu hồi đất) để đảm bảo tính khả thi của việc quản lý đất hành lang an toàn;

- Đề nghị bổ sung nội dung ủy quyền cho cấp huyện thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kể cả việc lập, thẩm định, phê duyệt giá bồi thường, giá đất tái định cư đối với các dự án tách nội dung bồi thường với dự án đầu tư thuộc các nguồn vốn ngân sách nhà nước.

4.3. Về phát triển quỹ đất

- Cần có giới hạn mức phân bổ nguồn thu cho Quỹ phát triển đất, tránh tình trạng có địa phương Quỹ phát triển đất vừa được phân bổ nguồn vốn nhiều, vừa huy động được từ các nguồn khác, mất cân đối trong tổ chức hoạt động quản lý nhà nước;

- Đề nghị bổ sung “dự án lấn đầm” vào nội dung tạo quỹ đất.

4.4. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)

- Đối với nội dung “đấu thầu” đề nghị bổ sung quy định giao đất, cho thuê đất cho trường hợp Liên danh nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất;

- Đối với quy định “thẩm định nhu cầu sử dụng đất”, đề nghị gắn với quy hoạch 1/500, vì quy hoạch 1/500 thể hiện chi tiết nhu cầu sử dụng đất, do đó đề nghị thay văn bản thẩm định bằng quy hoạch 1/500 được phê duyệt;

- Nội dung quy định “Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp”, đề nghị tách thành 02 nội dung:

+ Chuyển đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp;

+ Chuyển “đất nông nghiệp gắn liền với nhà ở” sang đất ở (đất vườn, ao trong thửa đất có nhà ở).

Vì quy định, trình tự thủ tục chuyển mục đích và giá đất đối với 2 loại đất này khác nhau. Việc quy định chung “Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp” dễ bị lợi dụng để chuyển đất nông nghiệp (không có nhà ở) sang đất ở;

- Đề nghị cần có giải thích về hình thức thỏa thuận trong cụm từ: “Thỏa thuận về quyền sử dụng đất để thực hiện dự án”. Đồng thời, cần bổ sung quy định giải quyết tranh chấp (nếu có) của thỏa thuận quyền sử dụng đất giữa các bên.

4.5. Về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính, dữ liệu, thông tin đất đai

- Quy định Sổ đăng ký ruộng đất và Sổ địa chính là giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân... Nhưng trên thực tế, nhiều trường hợp diện tích đất của hộ gia đình trong hai loại sổ này có sự khác nhau, do đó đề nghị nên quy định ưu tiên sử dụng Sổ địa chính, nếu chưa có Sổ địa chính thì mới sử dụng Sổ đăng ký ruộng đất;

- Đối với quy định “...*Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình. 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 thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật*”, đề nghị bổ sung nội dung “*phải có danh sách các thành viên trong hộ gia đình được cấp quyền sử dụng đất và danh sách này được ký xác nhận của các thành viên và địa phương và đồng thời được lưu bảo quản trong hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình để làm căn cứ cho việc xác định các thành viên được cấp quyền sử dụng đất trong hộ gia đình*”.

4.6. Về cơ chế, chính sách tài chính, giá đất (Chương XI)

- Đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... (không phân biệt theo địa bàn đầu tư) và miễn tiền thuê đất cho đơn vị sự nghiệp (tự chủ tài chính), các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt;

- Đề nghị quy định nguyên tắc như thế nào là định giá sát với giá thị trường, theo đề nghị nên giao tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp về định giá đất độc lập tiến hành thực hiện để chính xác và đảm bảo công bằng;

- Cần quy định cụ thể, chi tiết hơn về các phương pháp định giá đất trong Luật, để các địa phương có căn cứ triển khai thực hiện thống nhất, đồng bộ. Đồng thời, cần quy định việc định giá đất phải được thực hiện bằng ít nhất 03 phương pháp khác nhau để chọn ra phương pháp tối ưu nhất.

- Việc ban hành Bảng giá đất hàng năm: Để đảm bảo giá đất phù hợp, đề xuất thời gian ban hành bảng giá đất vẫn thực hiện định kỳ là 5 năm hoặc ít nhất từ 03 năm một lần và quy định thêm điều chỉnh bảng giá khi có biến động; bằng phương pháp hệ số cho các nơi có biến động thay đổi tăng hoặc giảm. Thực tế hàng năm ban hành giá đất sẽ không đảm bảo điều kiện thực hiện.

- Quy định “*Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh*”, đề nghị điều chỉnh lại, quy định đại diện lãnh đạo UBND tỉnh làm

chủ tịch Hội đồng cho phù hợp và đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

4.7. Về chế độ quản lý, sử dụng các loại đất

- Dự thảo không có nội dung “Đất Khu kinh tế”, do đó, đề nghị bổ sung nội dung nội dung này để đảm bảo tính liên tục trong quản lý đất đai đất Khu kinh tế;

- Đối với “đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích” đề nghị điều chỉnh tăng thời gian thuê cho phù hợp thời gian sinh trưởng, thu hoạch của các loại cây trồng, vật nuôi; cụ thể: Thời hạn không quá 05 năm cho mục đích trồng cây hàng năm, không quá 10 năm cho mục đích nuôi trồng thủy sản và không quá 30 năm cho mục đích trồng cây lâu năm (do UBND cấp xã đấu giá cho thuê);

- Quy định: “*hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp*” là tương đối thấp, đề nghị điều chỉnh tăng hạn mức lên hoặc không giới hạn hạn mức nhằm khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để tích tụ ruộng đất, thực hiện dự án sản xuất hàng hoá quy mô lớn, nâng cao hiệu quả sử dụng đất; hoặc không quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, thay vào đó sẽ tính thuế lũy tiến khi cá nhân đó nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Quy định “*Kinh phí cho công tác đo đạc bản đồ, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai*”: Đề nghị kinh phí đo đạc bản đồ, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai do kinh phí trung ương thực hiện thống nhất do Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện.

- Đề nghị bổ sung thủ tục hành chính trong Luật; về trình tự thủ tục thực hiện thủ tục hành chính đất đai do Chính phủ quy định; các địa phương chủ động nộp dụng thực hiện, không yêu cầu địa phương xây dựng thủ tục hành chính cho tất cả các nội dung đất đai.

4.8. Phân cấp, giám sát, kiểm soát quyền lực

- Về “Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai”: Đề nghị giữ như quy định hiện hành đối với trường hợp tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được lựa chọn cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân, đương sự có thể được lựa chọn cơ quan giải quyết là Tòa án hoặc Ủy ban nhân dân.

4.9. Về hộ gia đình sử dụng đất

- Dự thảo Luật Đất đai quy định “*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*”. Tuy nhiên, Luật Hôn nhân và gia đình chỉ quy định về khái niệm “*gia đình*”, không quy định về khái niệm “*hộ gia đình*”. Quy định này sẽ gặp trở ngại khi xác nhận những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình.

- Về đối tượng “hộ gia đình” hay “cá nhân” trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân: đa số ý kiến thống nhất đề nghị thực

hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng là cá nhân (vợ, chồng) thay cho hộ gia đình. Tuy nhiên, trường hợp thống nhất thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng là cá nhân (vợ, chồng) thì phải quy định cụ thể điều khoản chuyển tiếp trong Luật để thực hiện.

UBND tỉnh kính báo cáo Bộ Tài nguyên và môi trường về kết quả lấy ý kiến nhân dân góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn tỉnh Bình Định./.

Nơi nhận:

- BTNMT (b/c);
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- CT, PCT TT: N.T.Thanh;
- CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, K4, K16.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tuấn Thanh

Phụ lục: TỔNG HỢP Ý KIẾN GÓP Ý ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)
(Kèm theo Báo cáo số /BC-UBND ngày tháng năm 2023 của UBND tỉnh Bình Định)

STT	Tên, nội dung điều khoản góp ý	Nội dung góp ý	Ghi chú
(1)	(2)	(4)	(5)
	Điều 3. Giải thích từ ngữ	- Giải thích thuật ngữ “Hồ sơ địa chính”, “Kí gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp”, “Trách nhiệm công dân”; - Bổ sung khái niệm “thời hạn sử dụng đất” vào trước hai khái niệm “điều chỉnh thời hạn sử dụng đất” và “gia hạn sử dụng đất”. - Nên bổ sung, làm rõ một số cụm từ: “Thời điểm hình thành thửa đất”; “đất khai hoang”; “tự khai hoang”. - Kiến nghị sửa đổi khoản 50 thành “<i>Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai</i>” thành “<i>Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai</i>”. - Đề nghị dự thảo Luật chỉ đề cập vấn đề mang tính chất định khung còn quy định chi tiết thuộc về các văn bản như Nghị định, Thông tư... (quy định làm biên dạng địa hình, suy giảm chất lượng đất hay gây ô nhiễm đất mức độ nào thì được xem là huỷ hoại đất? - Đề nghị bổ sung cụm từ “Thủ tướng Chính phủ” sau cụm từ “Quốc hội” (tại Khoản 30). - Đề nghị điều chỉnh khoản 5 thành: “5. Chi phí đầu tư vào đất còn lại là chi phí hợp lý đã đầu tư trực tiếp vào đất có nguồn gốc sử dụng hợp pháp và phù hợp với mục đích sử dụng đất, có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất còn chưa thu hồi được”. Tại điểm a, khoản 6: thừa 1 chữ “quyền”; - “Dự án đô thị”, trong các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành không có khái niệm “dự án đô thị” mà chỉ có “dự án khu đô thị, đô thị”. - “Đất tôn giáo”, cần quy định rõ Đất tôn giáo là đất công trình thờ tự của các tổ chức tôn giáo, tránh tình trạng lợi dụng yếu tố đất tôn giáo cho mục đích sử dụng đất khác như du lịch tâm linh. - “Hồ sơ địa chính”, thì hồ sơ gồm những tài liệu gì? thể hiện nội dung gì?- “Thời hạn sử dụng đất”, “Ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp”, “Nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp”, “Thỏa thuận về quyền sử dụng đất”, “Không gian sử dụng đất, đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không”, các khái niệm trên cần giải thích rõ nội dung, điều kiện, quy định cụ thể là gì. - Tại Khoản 4, quy định: “<i>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 tiền hoặc bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất khác... </i>”. Đề nghị thay từ “<i>Bồi hoàn</i>” bằng từ “Bồi thường” để nội dung được chuẩn xác hơn. Nội dung viết lại là: “<i>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 thường cho người sử dụng đất bằng tiền hoặc bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất khác... </i>”. - Bổ sung, giải thích thêm về khái niệm “Người Việt Nam định cư ở nước ngoài” (cần xác định rõ là người gốc Việt Nam đang cư trú, sinh sống tại nước ngoài hay phải là người gốc Việt Nam, có quốc tịch Việt Nam?). - Bổ sung, giải thích cụ thể về khái niệm “Cơ quan đăng ký đất đai” (có phải là văn phòng đăng ký đất đai ở cấp tỉnh và chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ở cấp huyện không? Hay còn cơ quan nào khác nữa?) để thống nhất trong cách hiểu và thực hiện;	

		- Khoản 3: đề nghị điều chỉnh thành: “Đất để xây dựng công trình ngầm là phần đất để xây dựng các công trình trong lòng đất”; - Khoản 45: khái niệm “<i>Thửa đất</i>” cần được nghiên cứu bổ sung theo hướng không gian 3 chiều. - Đề nghị bổ sung, làm rõ một số cụm từ: “<i>Thời điểm hình thành thửa đất</i>”; “<i>đất khai hoang</i>”; “<i>tự khai hoang</i>”. - Đề nghị một số giải thích từ ngữ cần rõ nghĩa, nội dung để thực hiện tính cách hiểu khác nhau, cụ thể: - Khoản 4. Bồi thường quy định đất khi Nhà nước thu hồi đất: bồi thường (bằng lợi ích khác là chung chung không rõ nghĩa) - Khoản 5. Chi phí đầu tư vào đất còn lại... (có căn cứ chứng minh): nên nêu rõ căn cứ giấy tờ gì? - Khoản 26. Quy định cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là phù hợp luật cư trú hiện nay, nhưng thực tế trong quá trình thực hiện luật đất đai 2013 thì có hộ gia đình trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp và thực tế đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, luật sửa đổi không đề cập giải quyết kiểm tra có trong trường hợp này đề nghị cần có giải thích rõ. - Khoản 36. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất: thực tế là cho thuê đất, nên thống nhất cụm từ: (thuê quyền sử dụng đất) và (thuê đất). - Đề nghị xem xét bỏ các từ ngữ tại: khoản 30; khoản 31, khoản 32. Vì các khái niệm trên thuộc nội dung công tác lập Quy hoạch sử dụng đất. Mặt khác, việc dự thảo định nghĩa “<i>Khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyên mục đích sử dụng đất là khu vực không được thay đổi mục đích sử dụng đất</i>” là gây ra sự mâu thuẫn, vì trong trường hợp quy hoạch công trình an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, các dự án nằm trong khu vực “<i>quản lý nghiêm ngặt</i>” thì không thể không chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch.	
	Điều 4. Áp dụng pháp luật	- Quy định tại khoản 1 Điều 4 của dự thảo Luật chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, theo đó: “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”. Do đó, đề nghị điều chỉnh nội dung tại khoản 1 Điều 4 của dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp; - Quy định tại Điều 4 dự thảo Luật Đất đai chưa phù hợp và thống nhất với nguyên tắc áp dụng pháp luật khi quy định tại Khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và nguyên tắc áp dụng pháp luật chung, pháp luật chuyên ngành. Do đó, đề nghị nghiên cứu điều chỉnh lại nội dung này để đảm bảo về nguyên tắc trong áp dụng pháp luật. - Kiến nghị sửa đổi Khoản 1 Điều 4 quy định: “<i>Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai....</i>” cho phù hợp với khoản 3, Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. - Quy định tại khoản 1 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là chưa phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Đề nghị điều chỉnh lại thành “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. - Tại khoản 2: cần nêu rõ nội dung khoản này, vì thực tế giữa Luật đất đai, Luật đất đai, kinh doanh bất động sản, luật nhà ở,... có sự mâu thuẫn, do đó nên quy định trong từng trường hợp nên áp dụng luật đất đai, trường hợp nào áp dụng luật khác; vì thực tế nội dung này rất vướng mắc trong thực thi pháp luật.	
	Điều 5. Người sử dụng đất	- Khoản 2 Điều 5 Dự thảo quy định “<i>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</i>”. Vậy trong quy định trên, cơ quan nào có thẩm quyền xác nhận những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình. Ngoài ra, Điều 3 Luật Hôn nhân và gia đình chỉ quy định về khái niệm “<i>gia đình</i>”, không quy định về khái niệm “<i>hộ gia đình</i>”. Do đó, Ban soạn thảo nên xem xét, quy định lại cho phù hợp.	

	- Dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất. "Việc này gây khó khăn khi công chứng. Nói hộ gia đình nhưng không biết hộ là ai? Có nơi xác định hộ khẩu tại thời điểm đó, có nơi xác định hộ khẩu hiện tại. Có người khiếu nại vì không có trong hộ khẩu nhưng cũng là thành viên trong hộ gia đình, cùng làm kinh tế... Vì vậy nên bỏ khái niệm "hộ gia đình sử dụng đất". - Đề nghị bổ sung 02 khoản: <i>7. Những người đang chiếm hữu, sử dụng đất mà có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 113 Dự thảo Luật Đất đai năm 2023 có các quyền và nghĩa vụ như người sử dụng đất.</i> <i>8. Người đang chiếm hữu, sử dụng đất mà không có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 113 là những người chiếm hữu, sử dụng đất không có căn cứ pháp luật. Người chiếm hữu, sử dụng đất không có căn cứ pháp luật có một số quyền, và nghĩa vụ theo quy định của Luật này".</i> - Kiến nghị: "Cá nhân hóa" trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cần bỏ đối tượng "hộ gia đình", vì việc cấp đất cho hộ gia đình gây khó khăn trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc tất cả các thành viên trong hộ phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng mới hợp pháp. - Đề nghị bổ sung thêm tại Điểm c, Khoản 01 nội dung: "Người sử dụng đất là tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người đứng đầu các cơ sở tôn giáo; để phù hợp với Khoản 4, Điều 7 (Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất). Theo đó, tại Khoản 4, Điều 7 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), bổ sung nội dung: Người đại diện tổ chức tôn giáo, người đứng đầu các cơ sở tôn giáo đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo". - Cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật vì nếu bỏ sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của những người đã cấp đất theo hộ gia đình. Tại Khoản 2 quy định: "2. 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 (sau đây gọi là hộ gia đình)." Kiến nghị khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ghi hộ gia đình mà thể hiện tên tất cả các thành viên trên giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất. - Tại Tiêu đề "Người sử dụng đất", đề nghị thay từ "Người" bằng từ "Đối tượng" để nội dung được phù hợp hơn, vì trong các chủ thể sử dụng đất không chỉ có người mà còn có các tổ chức, cộng đồng... Nội dung viết lại là: "Đối tượng sử dụng đất". - Tại Khoản 1, Điểm c quy định: "Người sử dụng đất là tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc". Tuy nhiên, tại Điều 7, Khoản 4 lại quy định: "Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất là người đại diện tổ chức tôn giáo". Trên thực tế có trường hợp một số Trụ trì của Chùa (người trực tiếp sử dụng đất) tự ý lấn chiếm, hiến tặng, chuyển nhượng mà không có sự thống nhất của người đứng đầu của tổ chức tôn giáo. Do đó, đề nghị nghiên cứu, quy định thống nhất về việc chủ thể sử dụng đất và chịu trách nhiệm của tổ chức tôn giáo, người đại diện tổ chức tôn giáo hay người trực tiếp sử dụng đất tôn giáo. - Tại Khoản 2: Đa số các ý kiến đề nghị bỏ "Hộ gia đình sử dụng đất" là phù hợp, vì trên thực tế, việc xác minh các thành viên trong hộ gia đình gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất, nhiều trường hợp thành viên không có trong hộ khẩu nhưng cũng là thành viên sinh sống trong hộ gia đình, cùng làm kinh tế... - Đề nghị định nghĩa rõ hơn nội dung "tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất" nhằm tránh hiểu nhầm. 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.	
--	--	--

		- Tại khoản 2: đề nghị bỏ nội dung “hộ gia đình sử dụng đất”, vì <i>dự thảo luật có.... nên hộ gia đình, có điều chỉnh quyết định cá nhân.</i>	
	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” vào sau cụm từ “cho cộng đồng dân cư”.	
	Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý	Cần bổ sung mặt nước biển quản lý như thế nào? Công trình nước ngầm dưới biển....	
	Điều 9. Nhà nước khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai	- Khoản 3 Điều 9 Dự thảo quy định Nhà nước khuyến khích “<i>Khai hoang, phục hồi đất bị thoái hóa, lấn biển, đưa diện tích đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước hoang hóa vào sử dụng theo quy định của Luật này</i>”. Tuy nhiên, trong toàn Dự thảo chưa có điều khoản nào quy định cụ thể thế nào là “<i>đất có mặt nước hoang hóa</i>”; do đó, đề nghị Ban soạn thảo xem xét và có sự chỉnh sửa cho phù hợp. - Khoản 3: đề nghị cần quy định như thế nào là khai hoang, lấn biển (quy định nào cho phép,... thủ tục hành chính và nghĩa vụ,...để tránh người sử dụng đất tự sử dụng.	
	Điều 10. Phân loại đất	- Cần quy định rõ điều kiện, quy mô khi xây dựng các công trình, đặc biệt là nhà nghỉ, lán trại cho người lao động, vì dễ phát sinh trường hợp xây dựng nhà ở trái phép. - Tại Điểm d, Khoản 1, Điều 10: “<i>Đất chăn nuôi tập trung</i>” đề nghị sửa đổi thành “<i>Đất chăn nuôi trang trại</i>”. - Kiến nghị bổ sung nội dung “<i>đất xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép dưới quy mô chăn nuôi trang trại</i>” vào sau cụm từ “<i>Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất</i>” tại điểm g, Khoản 1, Điều 10. - Tại điểm “e”, khoản 2, Điều: kiến nghị thêm từ “đất” vào trước cụm từ “<i>công trình thủy lợi</i>”; bỏ cụm từ “<i>khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá</i>”, vì công trình này đã quy định trong công trình phòng, chống thiên tai theo Luật Phòng, chống thiên tai). - Tại Khoản 3, Điều 10: Kiến nghị thêm cụm từ “<i>(trừ đất thuộc nhóm đất lâm nghiệp quy định</i>” nhằm thống nhất trong việc phân loại đất lâm nghiệp với Luật Lâm nghiệp. - Tại Khoản 2, Điểm e: đề nghị thêm từ “đất” vào trước “<i>công trình thủy lợi</i>” để nội dung được đầy đủ. Nội dung viết lại là “đất công trình thủy lợi”. Đồng thời, đề nghị bỏ cụm từ “<i>khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá</i>” vì loại đất này thuộc loại đất công trình phòng, chống thiên tai (theo định nghĩa tại Điều 3, Khoản 5, Luật Phòng, chống thiên tai năm 2013) và đã được quy định tại Điểm này. - Tại Khoản 3, đề nghị bổ sung thêm cụm từ “trừ đất thuộc nhóm đất lâm nghiệp” vào sau cụm từ “<i>rừng cây</i>” và viết lại là: “<i>Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa giao, chưa cho thuê gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi, núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây trừ đất thuộc nhóm đất lâm nghiệp... chưa sử dụng và các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng</i>”. Để nội dung được đầy đủ, vì theo Luật Lâm nghiệp có quy định: “<i>hiện trạng đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng có thể có rừng và chưa có rừng (nhưng vẫn thuộc đất quy hoạch các loại rừng)</i>. Nếu phân loại nhóm đất như trên thuộc nhóm đất chưa sử dụng sẽ không thống nhất về loại đất, diện tích khi điều tra, thống kê, phân loại đất giữa 2 ngành Tài nguyên môi trường và Nông nghiệp phát triển nông thôn (cùng một thửa đất nhưng mỗi ngành sẽ thống kê thuộc loại đất	

		khác nhau). - Đề nghị bổ sung và phân loại đất lâm nghiệp như sau: “Đất lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất (gồm: Đất rừng trồng, đất rừng sản xuất tự nhiên), đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng” để phù hợp với thực trạng quản lý, sử dụng hiện nay và quản lý chặt chẽ hơn đất có rừng tự nhiên, tránh hiểu nhầm của người dân trong sử dụng nhóm đất này; - Đề nghị sửa điểm d, khoản 1 từ “Đất chăn nuôi lập trung” thành “Đất chăn nuôi” cho sát với thực tiễn vì chưa đề cập đến đất chăn nuôi nhỏ lẻ.; - Đề nghị bổ sung điểm đ, khoản 2 loại đất “đất khu công nghệ cao”; - Đề nghị nghiên cứu bổ sung các loại đất đối với công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải tại điểm e, khoản 2. Đồng thời, rà soát bổ sung trong nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các loại đất của các công trình này. - Điểm g, khoản 1: Cần quy định rõ điều kiện, quy mô khi xây dựng các công trình, đặc biệt là nhà nghỉ, lán trại cho người lao động, vì dễ phát sinh trường hợp xây dựng nhà ở trái phép. - Điểm c, khoản 1: Đề nghị điều chỉnh thành: “Đất lâm nghiệp là đất nằm trong khu vực quy hoạch lâm nghiệp, gồm: đất rừng tự nhiên; đất rừng trồng; đất chưa có rừng”, nhằm tránh chồng chéo với quy hoạch lâm nghiệp.	
	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. - Khoản 2: cần quy định trong điều luật như Luật đất đai 2013; trường hợp cần chi tiết hơn thì Chính phủ quy định thêm, không nên để Chính phủ quy định vì khi Luật có hiệu lực, chưa có nội dung sẽ vướng mắc trong thực hiện.	
	Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm	- Tại Khoản 13, quy định nghiêm cấm đối với hành vi “<i>Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai</i>”. Đề nghị làm rõ, cụ thể về nội dung “Phân biệt đối xử về giới” để có sự thống nhất chung về cách hiểu và triển khai thực hiện (cần phân biệt rõ là “giới tính” hay “ranh giới” hay là gì?). - Khoản 5: Đề nghị bổ sung hành vi “chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nhằm nhằm bảo vệ lợi ích thiết thực cho đời sống của người dân. - Khoản 2 (quy định về trường hợp đất không có giấy tờ trong căn cứ để xác định loại đất theo quy định của Chính phủ): Đề nghị nội dung này cần quy định trong điều luật như Luật đất đai 2013; trường hợp cần chi tiết hơn thì Chính phủ quy định thêm, không nên để Chính phủ quy định vì khi Luật có hiệu lực, chưa có Nghị định sẽ vướng mắc trong thực hiện.	
	Điều 15. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai	- Trường hợp thực hiện các dự án phát triển kinh tế, xã hội thì phải phân loại, làm rõ quy mô của từng loại dự án để áp dụng loại dự án nào thì Nhà nước tiến hành thu hồi, loại dự án nào phải thỏa thuận với chủ thể sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng đất thực hiện dự án, tránh bị lợi dụng gây ra các tiêu cực làm thiệt thòi cho chủ sử dụng đất.	
	Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số	- Tại Khoản 3 Thủ tướng Chính phủ đã ban hành chính sách về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào, nhưng tại Khoản 4 giao UBND cấp tỉnh thực hiện theo chính sách đất đai nữa, đề nghị chỉ giao tỉnh thực hiện theo chính sách chung Chính phủ; trường hợp cụ thể cần thiết thì quy định mức đất giao theo quỹ đất tại địa phương.	
	Điều 27. Quyền chung của người sử dụng đất	Đề nghị bổ sung cụm từ “<i>có nguồn gốc sử dụng hợp pháp</i>” tại khoản 2 thành: “2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất <i>có nguồn gốc sử dụng hợp pháp</i>”.	
	Điều 28. Quyền chuyển	- Điểm a khoản 3 Điều 28 quy định “<i>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, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này</i>”. Tuy nhiên, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc bỏ từ “<i>chứng thực</i>” trong quy định nêu trên để đảm	

	đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất	bảo phù hợp với quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Quy định trên sau khi chỉnh sửa là: “<i>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 <u>công chứng</u>, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này</i>” (chỉnh sửa phần in đậm, gạch chân). Tương tự như vậy, tại các điểm khác trong khoản này, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc bỏ từ “<i>chứng thực</i>” để đảm bảo theo quy định nêu trên. - Đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm một Khoản quy định về việc cho mượn quyền sử dụng đất và cầm cố quyền sử dụng đất. Vì trên thực tế, hai hình thức giao dịch này rất phổ biến, nên cần quy định đầy đủ vào Luật để tránh tạo kẽ hở trong pháp luật, dẫn đến các hành vi vi phạm pháp luật, chiếm đoạt tài sản. - Tại điểm a, b khoản 3: đề nghị bổ sung cụm từ “theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực”; - Đề nghị bỏ điểm d, khoản 3, vì 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 quy định. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng nên giữ nguyên như Dự thảo để thuận tiện cho người dân lựa chọn được thuận lợi, vì lâu nay đã được quy định và thực hiện tại Điểm d, Khoản 3, Luật Đất đai năm 2013 không vướng mắc gì.	
	Điều 29. Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất	- Tại khoản 1 Điều 29, đề nghị Ban soạn thảo xem xét chỉnh sửa quy định “<i>Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất <u>khi có Giấy chứng nhận</u></i>” thành “<i>Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất <u>khi có tên trong Giấy chứng nhận</u></i>” (chỉnh sửa phần in đậm, gạch chân) để nội dung quy định được rõ ràng, dễ hiểu. Đồng thời, để đảm bảo tính thống nhất giữa các điều khoản trong Dự thảo, Ban soạn thảo cần quy định cụ thể “<i>Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất <u>khi có tên trong Giấy chứng nhận trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 47 Luật này</u></i>” (chỉnh sửa phần in đậm, gạch chân). - Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: Cần bổ sung nội dung người mua nhà ở hình thành trong tương lai, vì Luật dự thảo chưa có Điều khoản nào quy định về nội dung này.	
	Điều 30. Nhận quyền sử dụng đất	- Khoản 3: Đối với khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì việc nhận quyền sử dụng đất cần quy định cụ thể là hạn chế như thế nào? Hạn chế về những nội dung gì vào Điều Luật.	
	Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất	- Kiến nghị làm rõ quy định về “độ sâu trong lòng đất người sử dụng đất được quyền sử dụng” trong nội dung Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất vì liên quan đến các quyền sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm. - Kiến nghị bổ sung cụm từ “<i>để Nhà nước giao đất và công nhận quyền sử dụng đất</i>”) tại khoản 2, Điều 31. - Tại Khoản 1, quy định “<i>đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không...</i>”. Đề nghị quy định cụ thể hơn (<i>về độ sâu, chiều cao phải tuân thủ là bao nhiêu? theo quy định của văn bản nào?...</i>) để dễ thực hiện và thống nhất với các văn bản quy phạm pháp luật khác. - Tại Khoản 2, đề nghị bổ sung cụm từ: “<u>để nhà nước giao đất và công nhận quyền sử dụng đất</u>” vào sau từ “đất đai” và viết lại là: “<i>Thực hiện kê khai đăng ký đất đai để nhà nước giao đất và công nhận quyền sử dụng đất; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng...</i>” để nội dung được đầy đủ, phù hợp. Vì thực tế hiện nay, có nhiều người trồng rừng nhưng không đăng ký đất đai theo quy định, khi khai thác tiêu thụ gỗ sẽ gặp khó khăn, vướng mắc trong việc xác định chủ rừng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trồng rừng. - Tại khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ “trên mặt đất” trước cụm từ “trong lòng đất”, vì trong phạm vi ranh giới thửa đất thì sẽ có công trình công cộng trên mặt đất, trên không và trong lòng đất.	

		Đồng thời, đề nghị cần nghiên cứu làm rõ , bổ sung về “độ sâu trong lòng đất” và “chiều cao trên không” được hiểu như thế nào?, “quyền sử dụng đất” có bao gồm quyền sử dụng đối với trong lòng đất và chiều cao trên không gian?; căn cứ xác định, quy trình, thủ tục chứng nhận quyền sử dụng về “độ sâu trong lòng đất” và “chiều cao trên không?” đối với tổ chức, cá nhân được giao quyền sử dụng như thế nào?	
	Điều 33. Quyền được lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất	- Điều 33 chỉ quy định tổ chức thuộc đối tượng đã thuê đất hàng năm, nhưng theo Luật lần này thuộc đối tượng trả tiền thuê đất 1 lần thì được chuyển sang nộp tiền thuê đất 1 lần; nhưng không có quy định ngược lại, nếu đã được Quyết định cho nộp 1 lần, nhưng nay thuộc thuê đất hàng năm thì được chuyển sang nộp tiền thuê đất hàng năm (thực tế có trường hợp tổ chức không có đủ khả năng tài chính nộp 1 lần).	
	Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	- Khoản 1 Điều 34 quy định “ <i>Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này</i> ” và khoản 7 Điều 27 quy định quyền chung của người sử dụng đất là “ <i>Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này</i> ”. Như vậy, theo quy định tại khoản 1 Điều 34 thì tổ chức trong nước được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này. Trong khi đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 34 thì “ <i>Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất</i> ”. Như vậy, khoản 1 và khoản 2 Điều 34 quy định không thống nhất về quyền của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Ban soạn thảo rà soát, quy định lại cho phù hợp.	
	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	- Đề nghị cần làm rõ việc thu ngân sách nhà nước đối với thu nhập phát sinh từ hoạt động bán hoặc cho thuê quyền thuê trong Hợp đồng thuê đất. - 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 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. Do đó, không nên 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.	
	Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất để	Đây là vấn đề mới (Luật 2013 chưa có), cần quy định trên mặt đất do tổ chức, cá nhân sử dụng đất; dưới ngầm do tổ chức, cá nhân khác thì quyền nghĩa vụ tài chính như thế nào? Ngoài ra, đề nghị bổ sung công trình ngầm dưới mặt nước biển, mặt nước đầm, sông,...	

	xây dựng công trình ngầm, công trình trên không		
1	Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất	- Điểm d Khoản 3: Việc thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê, trong dự thảo luật chưa quy định rõ về “quyền thuê lại đất trong hợp đồng”. Kiến nghị làm rõ “quyền thuê lại đất trong hợp đồng” trong Luật Đất đai sửa đổi 2023. Quyền thuê đất trả tiền hàng năm cần quy định rõ cơ chế tài chính thu chi, cơ quan theo dõi, đánh giá khi thực hiện quyền này. Nếu nhà đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính trong năm thuê đất thì có được quyền thế chấp quyền cho thuê hay không.	
	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	- Không nên giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. - Điểm a khoản 1, đề nghị điều chỉnh thành: “a) Có Giấy chứng nhận <i>hoặc đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận</i> đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này”. - Tại Khoản 2, đề nghị bổ sung cụm từ “<i>tùy theo từng trường hợp cụ thể</i>” trước cụm từ “<i>người sử dụng đất khi thực hiện các quyền...</i>”.	
	Điều 50. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm	- Tại Khoản 2, Điểm c, đề nghị thêm cụm từ “trừ trường hợp đã xử lý và khắc phục xong” sau cụm từ “dự án trước đó” và nội dung được viết lại là: “<i>Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó, trừ trường hợp đã xử lý và khắc phục xong</i>”, để tạo điều kiện cho những trường hợp đã từng vi phạm pháp luật nhưng đã chịu trách nhiệm và khắc phục xong hậu quả được tham gia. - Quy định tổ chức kinh tế,... được bán tài sản gắn liền với đất thuê đã hoàn thành việc xây dựng theo quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư được phê duyệt,...như vậy, trường hợp xây dựng hoàn thành 1 phần công trình thì có được bàn giao tài sản xây dựng xong không? Mặt khác, chưa xây dựng công trình xong nhưng dự án vay vốn ngân hàng mất khả năng trả nợ thì ngân hàng phát mãi thu hồi tài sản để bán cho tổ chức khác không? Đề nghị quy định nội dung này.	
	Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện	- Kiến nghị bổ sung khoản 4 Điều 52. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có điều kiện như sau: “<i>Cá nhân không phải là đồng bào dân tộc thiểu số, nhưng thuộc hộ nghèo, cận nghèo, ở các vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn 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</i>”.	
	Điều 53. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất	- Điểm a, Khoản 1: Đối với khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị thì chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành dưới hình thức phân lô; Đây là quy định rất khó thực hiện trong thực tế, nên không có nội dung chuyển tiếp các dự án đang thực hiện trước và sau Luật có hiệu lực, đề nghị cần có nội dung xử lý chuyển tiếp trong Luật hoặc giao Chính phủ quy định trong Nghị định;	

	trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê		
	Điều 54. Địa giới hành chính	- Đề nghị bổ sung thêm về xử lý tranh chấp địa giới hành chính	
	Điều 55. Đo đạc, lập bản đồ địa chính	- Quy định cấp tỉnh có trách nhiệm lập bản đồ địa chính; Thực tế cho thấy phần lớn một số địa phương có nguồn thu ngân sách lớn, cân đối thực hiện được, nhưng có nhiều địa phương chưa cân đối thu chi, nên việc cân đối ngân sách đo đạc lập bản đồ xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai rất khó khăn; nên thống nhất việc đo đạc bản đồ địa chính xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cần thống nhất cả nước sớm; Mặt khác, tại Điều 159 (hệ thống thông tin quốc gia về đất đai), Điều 160 (hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai) được thiết lập ở Bộ Tài nguyên và Môi trường, do đó đề nghị: “Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai nên giao Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện thống nhất toàn quốc”.	
	Điều 56. Hoạt động điều tra, đánh giá đất đai	- Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện thống nhất toàn quốc.	
	Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	- Cần phải có quy định cụ thể đối với quyền của người sử dụng đất trong vùng đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. - Quy định tại khoản 5 Điều 60 “<i>quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện đến từng thửa đất</i>” và tại điểm b, khoản 7 Điều 65 “<i>yêu cầu khi lập kế hoạch sử dụng đất, các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn, diện tích để đấu giá quyền sử dụng đất phải xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính</i>”. Quy định này sẽ rất khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, nhất là với các công trình theo tuyến, việc điều chỉnh dự án thường xảy ra. - Đề nghị bổ sung quy định điều chỉnh khi nhập đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã cho thống nhất với chủ trương của Bộ chính trị; - Bổ sung cụ thể về thời gian xây dựng, thông qua, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện. - Đề nghị tách nội dung kế hoạch sử dụng đất ra khỏi quy hoạch sử dụng đất. Bổ sung 01 Chương quy định về công tác lập, thẩm định, phê duyệt kế hoạch sử dụng đất. Phân cấp cho UBND cấp tỉnh và các ngành chịu trách nhiệm thẩm định và phê duyệt kế hoạch sử dụng đất.	
	Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	- Quy định tại khoản 5 “<i>quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện đến từng thửa đất</i>” và tại điểm b, khoản 7 Điều 65 “<i>yêu cầu khi lập kế hoạch sử dụng đất, các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn, diện tích để đấu giá quyền sử dụng đất phải xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính</i>”. Quy định này sẽ rất khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện, nhất là với các công trình theo tuyến, việc điều chỉnh dự án thường xảy ra. - Tại khoản 5: đề nghị bỏ cụm từ “Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất”. - Đề nghị tách hệ thống quy hoạch sử dụng đất với kế hoạch sử dụng đất, trong đó cần quy định quy hoạch xây dựng có mối	.

		quan hệ như thế nào với quy hoạch sử dụng đất cụ thể: căn cứ giao đất, thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất (vì trong dự thảo Luật chưa rõ vai trò quy hoạch sử dụng đất trong công tác quản lý đất đai); - Đề nghị bổ sung 01 chương quy định riêng về “Kế hoạch sử dụng đất”, trong đó, đối với Kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và Kế hoạch sử dụng đất các ngành giao UBND cấp tỉnh và các bộ, ngành căn cứ “Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được phê duyệt”, thực hiện xây dựng, thẩm định, phê duyệt “Kế hoạch sử dụng đất” của tỉnh, bộ, ngành mình.	
	Điều 61. Về hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	- Bổ sung thêm 01 khoản mới như sau: “6. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã.” - Bổ sung thêm nội dung lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã. - Điều 61 của dự thảo quy định: “<i>quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện....</i>” nhưng chưa quy định lập ở cấp xã. Nhiều ý kiến đề nghị bổ sung thêm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã để chính quyền cấp xã chủ động sắp xếp, bố trí, quy hoạch đất đai phù hợp với nhu cầu sử dụng của địa phương. - Đề nghị tách hệ thống quy hoạch với kế hoạch sử dụng đất, trong đó cần quy định quy hoạch xây dựng có mối quan hệ như thế nào với quy hoạch sử dụng đất cụ thể: căn cứ giao đất, thuê đất chuyển mục đích sử dụng đất (vì trong dự thảo Luật chưa rõ vai trò quy hoạch sử dụng trong công tác quản lý đất đai).	
	Điều 62. Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	- Điều chỉnh, bổ sung khoản 1 như sau: “Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch sử dụng đất cấp xã là từ 20 năm đến 30 năm”. - Tại Khoản 1, quy định: “...<i>Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm</i>”. Đề nghị nên quy định về tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất đối với đất quốc gia, đất quốc phòng, an ninh, đất cấp tỉnh, cấp huyện với con số cụ thể là bao nhiêu (ví dụ: đất quốc gia, đất quốc phòng, an ninh là 40 năm; đất cấp tỉnh là 30 năm; đất cấp huyện là 20 năm) để đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất trong cả nước. - Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm như Luật đất đai 2013 là phù hợp; Không nên quy định tầm nhìn từ 30 năm đến 50 năm; mà quy định rõ mốc thời gian cuối là đến năm bao nhiêu. Theo đó, sửa quy hoạch sử dụng đất đến năm bao nhiêu, tầm nhìn đến năm bao nhiêu (không ghi như Dự thảo là tầm nhìn đến từ 20 đến 30 năm; Trường hợp, quy định như dự thảo thì phải có quy định nội dung lập tầm nhìn như thế nào?	
	Điều 64. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh	- Sửa đổi, bổ sung điểm c, khoản 1 như sau: “c) ...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; dự án đã được cấp có thẩm quyền cho chủ trương nghiên cứu, khảo sát để bổ sung vào quy hoạch ngành, thực hiện trong kỳ kế hoạch sử dụng đất theo từng năm và đến từng đơn vị hành chính ...”. - Kiến nghị bổ sung “<i>đất công trình phòng, chống thiên tai</i>” sau cụm từ “<i>đất thủy lợi</i>” tại Điểm b, Khoản 2, Điều 64. - Điểm b, khoản 2: Đề nghị bổ sung đất: công trình cấp nước sạch, công trình thoát nước mưa, nước thải. - Điểm e, Khoản 1: nêu căn cứ quy hoạch sử dụng đất căn cứ vào định mức sử dụng đất, nhưng dự thảo Luật không có điều nào quy định về định mức sử dụng đất như thế nào; - Điểm b, Khoản 2: quy định xác định chỉ tiêu các loại đất được phân bổ trong quy hoạch sử dụng đất quốc gia và diện tích các loại đất theo nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh, điều này rất khó thực hiện; vì chỉ tiêu các loại đất quốc gia đã ấn định trước thì quy hoạch sử dụng đất tỉnh không thể vượt các chỉ tiêu theo quốc gia để phân bổ, trong khi đó lại quy định xác định nhu cầu sử dụng đất cấp tỉnh là mâu thuẫn (không thể vượt hơn chỉ tiêu quốc gia phân bổ); Thực tế quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh phải căn cứ kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của tỉnh, nên tỉnh muốn phát triển kinh tế thì không có đất để đầu tư, kể cả vấn đề phát triển đô thị hóa - Tại điểm đ, Khoản 2: bổ sung thêm khu vực lấn đầm (khu vực lấn biển, đầm)	

		- Tại Khoản 3: căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; và tại điểm a (nội dung kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh: nội dung này đề nghị lập kế hoạch sử dụng đất kỳ đầu cấp tỉnh cùng với lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; kỳ sau 5 cuối lập cùng với điều chỉnh quy hoạch, vì tách kế hoạch với quy hoạch riêng sau đó trình Trung ương phải 2 lần rất khó khăn thực hiện khi lập chung chỉ trình Trung ương 1 lần; - Tại điểm c, Khoản 4: nội dung kế hoạch sử dụng đất trong đó có xác định dự án đã có chủ đầu tư, trong khi đó tại Chương 9 quy định căn cứ đấu giá đất, giao đất, cho thuê đất và kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, như vậy khi đấu giá, đấu thầu thì mới xác định được chủ đầu tư; Theo đó kế hoạch sử dụng đất phải làm trước rồi mới đấu giá, đấu thầu, mới xác định được chủ đầu tư sử dụng đất; như vậy quy định tại điểm c quy định lập kế hoạch sử dụng đất căn cứ vào dự án có chủ đầu tư là mâu thuẫn.	
	Điều 65. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện	- Điểm e, khoản 2: xác định ranh giới, vị trí, diện tích đất khu vực hạn chế sử dụng đất liên quan đến nhà đầu tư nước ngoài. Nội dung này quy định ở văn bản khác, không nên đưa vào điều Luật, dễ hiểu nhầm Nhà nước phân biệt trong nước và nhà đầu tư nước ngoài; - Khoản 3 quy định địa phương là đô thị, đã có quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo Luật quy hoạch đô thị sử dụng đất, nhưng phải lập kế hoạch sử dụng đất; điều này là không thể thực hiện được; vì tại Khoản 5 quy định căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là quyền sử dụng đất; mặt khác, dự thảo Luật này không có điểm nào nên mối quan hệ giữa hệ thống quy hoạch đất đai với hệ thống quy hoạch chung đô thị và theo quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu không có nội dung xác định chỉ tiêu sử dụng đất hay nói cách khác về nội dung quyền sử dụng đất theo luật này với quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu theo Luật quy hoạch là khác nhau; - Qua nội dung điểm 4 lại quy định những khu vực còn lại,...thì quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải cập nhật định hướng và hệ thống đô thị. Điều này cho thấy sự cần thiết phải kết hợp quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch đô thị trở thành hệ thống quy hoạch thống nhất trên đơn vị hành chính cấp huyện và cần xem xét lại nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện để tránh mâu thuẫn 2 hệ thống quy hoạch này. - Tại điểm b, Khoản 7 quy định đối với đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án phía đồng thời lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch 1/2000; đề nghị bỏ quy hoạch 1/2000 vì theo Luật quy hoạch chỉ quy hoạch 1/500 là chi tiết hơn; mặt khác khi lập quy hoạch 1/2000 đấu giá, đấu thầu xong, mới lập quy hoạch 1/500 sẽ dễ xảy ra thay đổi về nghĩa vụ tài chính vì quy hoạch 1/2000 chưa thể chi tiết để xác định giá đất chính xác.	
	Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh	- Tại Tiêu đề: “<i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh</i>”, đề nghị thay đổi dấu “,” sau từ “quốc phòng” bằng dấu “;” cho phù hợp. Nội dung viết lại là: “<i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh</i>”. - Đề nghị sửa lại thành: “Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh”.	
	Điều 67. Trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	- Quy định quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt trong năm đầu tiên của kỳ quy hoạch; đây là vấn đề trong thực tế không bao giờ làm được. Vì theo Luật này quy hoạch cấp dưới phải tuân theo quy hoạch cấp trên; trong khi đó quy hoạch cấp trên đnag lập chưa phê duyệt thì quy hoạch cấp dưới không thể phê duyệt trước hay đồng thời được. Đề nghị theo thứ tự cần quy định quy hoạch quốc gia, quy hoạch cấp tỉnh, quy hoạch cấp huyện cần có độ trễ về thời gian.	
	Điều 68. Lấy ý	- Tại điểm a, khoản 3 , kiến nghị bỏ cụm từ “Trung ương” trong cụm từ “Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện”	

kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	(thừa chữ Trung ương); - Đề nghị sửa cụm từ “Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện” thành “Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp huyện”; - Tại Điều 68, Khoản 3, Điểm a quy định hình thức lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua việc công khai 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, niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã, phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn, tổ chức Hội nghị, Hội thảo... Tuy nhiên, đối với 02 hình thức “<u>tổ chức hội nghị, hội thảo</u>” mất nhiều thời gian của người dân, nhưng hiệu quả, chất lượng không cao. Do đó, đề nghị bỏ 02 hình thức lấy ý kiến này. Ngoài ra, cũng tại Điểm a quy định “<i>Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã...</i>”. Đề nghị bỏ từ “<u>Trung ương</u>” và bổ sung từ “Việt Nam” sau từ “Tổ quốc” để nội dung được chính xác. Nội dung viết lại là: “<i>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 Việt Nam cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã...</i>”; - Bổ sung quy định cụ thể về trình tự, thủ tục, nội dung lấy ý kiến, thời gian lấy ý kiến và chính quyền tiếp thu chỉnh sửa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.	
Điều 71. Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	- Tại điểm đ khoản 2 Điều 71 của Dự thảo quy định “<i>Do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất</i>”. Đề nghị làm rõ nội hàm về biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất để tránh tình trạng các địa phương liên tục điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; - Thực trạng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất những năm qua "thường xuyên bị điều chỉnh, thiếu ổn định, trong đó không ít trường hợp có lợi ích nhóm". Do đó, đề nghị quy định chặt chẽ nội dung này trong dự thảo luật Đất đai sửa đổi. Thẩm quyền thay đổi quy hoạch cấp tỉnh phải được cơ quan quy hoạch cấp quốc gia cho phép và thẩm quyền thay đổi quy hoạch cấp quận/ huyện phải do cấp tỉnh quyết định, tránh "cấp nào tự thay đổi, điều chỉnh quy hoạch cấp đó". Dự thảo quy định việc lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất thực hiện ở 3 cấp gồm quốc gia, tỉnh, huyện; và 2 quy hoạch ngành là Quốc phòng và An ninh tiến hành quy hoạch từ trên xuống từ Quốc gia trở xuống, nội dung này chưa hợp lý, vì việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải làm từ huyện lên mới sát thực tế và khả thi. - Kiến nghị quy định cụ thể việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vừa đảm bảo chặt chẽ vừa phù hợp với nhu cầu thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của địa phương (Tại Khoản 4, Điều 71). - Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 thành: “1. Rà soát quy hoạch sử dụng đất được <i>cơ quan tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại Điều 67 của Luật này</i> 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 Khoản 6, quy định: “<i>Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó</i>”. Có ý kiến cho rằng, dự thảo chỉ đề cập đến cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chứ chưa quy định về cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do đó, đề nghị bổ sung thêm quy định “cơ quan chịu trách nhiệm thực hiện rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”. - Đề nghị sửa khoản 3 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”.	
Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế	- Tại Khoản 1, quy định: “<i>Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai</i>”. Đề nghị bổ sung thêm nội dung “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất điều chỉnh” vì quy hoạch, kế hoạch sau khi được điều chỉnh phê duyệt cũng phải được công bố công khai đến	

	hoạch sử dụng đất	Nhân dân.	
	Điều 74. Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	- Tại khoản 5 Điều 74 của văn bản Dự thảo quy định “<i>Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường</i>”. Đề nghị điều chỉnh thành “<i>Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và phải thực hiện công bố công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường</i>”. - Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện. Nhưng đề nghị cần rút ngắn thời gian thu hồi để nếu không thực hiện để người sử dụng đất có điều kiện và thực hiện đầy đủ, kịp thời các quyền của mình. Đồng thời, quy định xử lý trách nhiệm đối với tổ chức, cá nhân, đơn vị không thực hiện hoặc thực hiện chậm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội cũng như quyền lợi của người sử dụng đất. - Đề nghị bổ sung khoản 3 quy định cụ thể về thu tiền chuyển mục đích quyền sử dụng đất để thuận tiện trong quá trình áp dụng. Có thể cho ghi nợ đối với hộ nghèo, hộ cận nghèo, gia đình chính sách. - Khoản 2 Quy định trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nội dung này là bảo vệ quyền người dân, nhưng thực tế nếu thực hiện dễ xảy ra vi phạm, vì nơi đã có quy hoạch Nhà nước thu hồi đất nếu thực hiện các quyền người dân: Mua bán, chuyển nhượng, chia tách thửa đất, chuyển mục đích, thuê chấp,... thì dễ lợi dụng chạy chính sách để trục lợi. Để bảo vệ quyền người dân và không để lợi dụng thì chỉ cho các quyền cụ thể như: chuyển nhượng nguyên thửa đất, sửa chữa nhà ở, được thế chấp ngân hàng. Các quyền còn lại hạn chế không nên thực hiện và người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất; - Tại Khoản 5 quy định: Hàng năm, UBND cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công khai việc hủy bỏ, thu hồi đất, chuyển mục đích đất đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trên trang thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường. Nội dung này là nâng cao trách nhiệm trong quản lý Nhà nước bảo vệ quyền người dân; nhưng quy định tỉnh làm là không phù hợp. Vì quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lập trình cấp tỉnh phê duyệt (và phải thuê người lập) do đó nên giao cấp huyện rà soát đề nghị UBND tỉnh hủy bỏ, thu hồi, như vậy nâng cao trách nhiệm cơ quan lập và thực hiện.	
	Điều 77. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh	- Đề nghị bổ sung cụm từ “và lao động sản xuất, xây dựng kinh tế” vào sau khoản 5 và sửa lại thành: “5. <i>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 kết hợp với quốc phòng</i>”. - Khoản 2 quy định căn cứ quân sự: cần bổ sung công trình ngầm quân sự dưới lòng đất, nhưng bờ mặt đất do người dân sử dụng thì có phải thu hồi không.	
	Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng	- Đối với thu hồi đất vì mục đích an ninh quốc phòng: Đã cụ thể hóa song với nhà công vụ, nhà khách nên tuân theo quy định về nhà ở xã hội trong Luật Nhà ở. Đối với thu hồi đất và phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia (Điều 78 Dự thảo) cần quy định rõ tỷ lệ của chung cư thương mại và nhà ở xã hội vì hiện nay mô hình chung cư có cả thương mại và nhà ở xã hội. - Đề nghị, cần bổ sung Điều luật quy định rõ trình tự, thủ tục và điều kiện đối với trường hợp thu hồi đất không thuộc trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội, vì lợi ích quốc gia, công cộng; - Bổ sung giải thích từ ngữ đối với thuật ngữ “dự án đô thị” để có cách hiểu thống nhất, tránh vướng mắc trong triển khai,	

	đồng thời cần xác định khái niệm “dự án đô thị” có phải là “dự án đầu tư xây dựng khu đô thị” theo quy định tại Nghị định 15/2021/NĐ-CP hay không. - Bổ sung khoản 2 Điều 78 điểm mới như sau: “<i>Dự án sản xuất công nghiệp có quy mô lớn thực hiện trên địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng không nằm trong ranh giới các dự án nêu tại điểm g khoản 2 Điều này. Chính phủ quy định chi tiết điểm này</i>”. Vì đối với các địa bàn kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì việc kêu gọi các nhà đầu tư tiềm năng đến đầu tư dự án sản xuất công nghiệp có quy mô lớn là rất khó khăn. Do đó, nhà nước cần có chính sách hỗ trợ phù hợp trong việc thu hồi đất để khuyến khích, thu hút các nhà đầu tư nhằm góp phần giải quyết công ăn việc làm cho người dân và phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Tuy nhiên việc xác định dự án sản xuất công nghiệp có quy mô lớn tùy thuộc vào từng giai đoạn phát triển kinh tế xã hội của đất nước nên đề nghị Chính phủ quy định chi tiết điểm này. - Pháp luật hiện hành chỉ có khái niệm “<i>đô thị</i>”, “<i>dự án khu đô thị</i>”, mà không có khái niệm “<i>dự án đô thị</i>”. Do vậy, nếu Dự thảo đặt ra khái niệm mới “<i>Dự án đô thị</i>” so với pháp luật hiện hành thì cần bổ sung giải thích từ ngữ cho thuật ngữ này để có cách hiểu thống nhất, tránh vướng mắc trong triển khai thực hiện. - Tại Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng thì không có quy định đối với trường hợp các dự án thương mại, dịch vụ, du lịch, điều này gây mâu thuẫn giữa pháp luật về đầu tư và pháp luật về đất đai. - Đề nghị khi thu hồi đất cần quy định các doanh nghiệp lấy đất làm dự án cần phải có sự thỏa thuận với người sử dụng đất bị thu hồi, đặc biệt là liên quan đến giá cả đền bù. - Tại Khoản 2: + Điểm d, quy định “<i>Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo</i>”. Đề nghị Nhà nước nên sử dụng quỹ đất Nhà nước đang quản lý để cấp, không nên thu hồi đất thuộc sở hữu của Nhân dân, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của Nhân dân. + Điểm h và Điểm i, quy định Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, cộng đồng đối với: Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở; dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở. Có ý kiến đề nghị nên xem xét, thu hồi luôn đất ở trong các dự án đô thị, khu dân cư nông thôn, để thống nhất trong việc chỉnh trang đô thị, phù hợp với xu hướng phát triển chung. + Đề nghị bổ sung một Điểm mới: “<i>Dự án xây dựng để thực hiện nghiên cứu khoa học, Trung tâm ứng dụng khoa học</i>” để nội dung được đầy đủ, vì đây cũng là một trong những lĩnh vực quan trọng cần ưu tiên để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. - Khoản 2: đề nghị bổ sung “Dự án khu dân cư đô thị” và làm rõ khái niệm “Dự án đô thị”, quy định rõ về quy mô của khu đô thị, đơn vị ở của khu đô thị, tỷ lệ đất xây dựng nhà ở xã hội; - Đề nghị xem xét lại quy định tại Điểm h Điểm i, Khoản 2, vì sẽ phát sinh một số trường hợp trên thực tế trong phạm vi quy hoạch có một số lô đất ở xen kẽ thì sẽ không thực hiện được. - Tại Khoản 2: + Điểm a, thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng cần bổ sung dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp (thêm cụm công nghiệp) vì cụm công nghiệp theo quy định có quy mô đến 75 ha, có nơi sử dụng rất nhiều lao động, nên có nhà ở công nhân. + Điểm k: bổ sung thêm dự án lấn đầm trong nhóm dự án công trình để phát triển kinh tế xã hội,...(dự thảo mới nêu lấn biển). + Điểm h (dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở) và điểm i (Dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở): Như vậy, đất ở là không được thu hồi. Thực tế trong 1 khu vực đô thị hay khu dân cư nông thôn có đất ở không thu hồi bồi thường mà phải nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, góp vốn là khó thực hiện được; vấn đề người dân là bồi thường thỏa đáng, theo thị trường, chứ không phải thu hồi hay không, do đó để vừa thực hiện được thu hồi	
--	--	--

		đất vừa đảm bảo quyền lợi người dân thì trường hợp này phải bồi thường xứng đáng. - Khoản 3: Điểm c đề nghị bổ sung vật liệu xây dựng phục vụ các công trình xây dựng quốc gia của tỉnh có sử dụng vốn ngân sách Nhà nước; - Khoản 4: Điểm 4 đề nghị bổ sung vật liệu xây dựng (như nội dung điểm c, khoản 3).	
	Điều 80. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai	- Cần làm rõ hơn điểm i, khoản 1, theo hướng bổ sung “Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ <u>hoàn thành dự án</u> ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi <u>toàn bộ diện tích</u> đất được giao hoặc cho thuê mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”. - Theo dự thảo tại điểm e, khoản 1 Điều 80 quy định về thu hồi đất do vi phạm về pháp luật đất đai có nêu “đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của luật này, mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn chiếm thì chúng ta thu hồi”. Việc phân biệt đất có chuyển quyền hay đất không được phép chuyển quyền là chưa phù hợp, vì đã là đất lấn chiếm thì chúng ta có trách nhiệm thu hồi khi để lấn chiếm”. - Kiến nghị đối với điểm i, khoản 1, cần làm rõ hơn theo hướng bổ sung “Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi <i>toàn bộ diện tích đất được giao hoặc cho thuê</i> mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.” - Kiến nghị sửa đổi, bổ sung điểm i, khoản 1 thành “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 <i>việc xây dựng theo đúng dự án đầu tư đã được phê duyệt</i> và đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”. - Điểm h, Khoản 1: đề nghị sửa cụm từ “Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng...” thành cụm từ “Đất sản xuất nông nghiệp giao cho cá nhân, tổ chức sử dụng, nếu không trực tiếp sử dụng...” (hiện nay có cá nhân, hộ giao đất sản xuất nhưng không sản xuất mà cho thuê lấy chênh lệch). Tại điểm d Điều 80 quy định “Đất được nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm” thì bị thu hồi. Nay kiến nghị sửa đổi, bổ sung thành: “Đất được nhà nước giao để quản lý mà không đưa vào sử dụng để bị lấn, chiếm” thì bị thu hồi. - Điểm i, khoản 1: Đề nghị sửa lại 24 tháng trong trường hợp chậm tiến độ dự án thì Nhà nước thu hồi đất không bồi thường, trừ trường hợp do bất khả kháng.- Đề nghị bổ sung nội dung thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai nhưng tài sản gắn liền với đất, giá trị quyền sử dụng đất đã thuê chấp ngân hàng xử lý như thế nào? Vì thực tế vấn đề này gặp nhiều vướng mắc. - Tại Điểm g, khoản 1: + bổ sung “tài chính” sau từ “thực hiện nghĩa vụ”; + bổ sung “cơ quan có thẩm quyền” vào sau cụm từ “đã bị” Sửa thành “Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước và đã bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt”; - Tại điểm i, khoản 1: quy định phải hoàn thành chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 hàng năm phát hiện vi phạm,...đề nghị quy định thời hạn chậm nhất 12 tháng kể từ ngày có thông báo nộp tiền chậm nộp do cơ quan thuế thông báo. - “...Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án..., trừ trường hợp do bất khả kháng”...quy định này rất khó thực hiện vì dự án chậm cần xem cả dự án hay 1 phần dự án chậm, đề nghị cần có quy định chỉ xử lý phần dự án chậm, phần đã đầu tư xây dựng xong thì không bị xử lý thu hồi đất.	
	Điều 81. Thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất,	- Sửa đổi quy định tại điểm d, Khoản 1, Điều 81 theo hướng phân biệt từng trường hợp cụ thể “các trường hợp 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 gồm:....đất có nguồn gốc do nhà nước trực tiếp quản lý được nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn...”	

	có nguy cơ đe dọa tính mạng con người		
	Điều 82. Thẩm quyền thu hồi đất	- Đề nghị sửa đổi điểm d khoản 2 Điều 82 như sau: <i>“d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm a, b và c khoản này.”;</i> - Quy định Cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất “tôn giáo” trong khoản 1 điều này là do UBND tỉnh cấp; nhưng tại điểm d khoản 2 điều này quy định UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi là chưa phù hợp. Kiến nghị sửa đổi: Đưa điểm d khoản 2 thuộc thẩm quyền UBND tỉnh quyết định thu hồi. - Tại Khoản 2: + Điểm a, quy định: <i>“Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định thu hồi đất đối với cộng đồng dân cư”</i>. Đề nghị nghiên cứu, cụ thể hoá nội dung “cộng đồng dân cư” là những chủ thể, đối tượng, thành phần nào trên thực tế, để địa phương dễ hiểu, dễ áp dụng thực hiện. + Điểm d, quy định UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất đối với trường hợp: Trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp tỉnh và UBND cấp huyện là chưa hợp lý, dễ phát sinh những trường hợp lạm quyền, sai phạm trong công tác quản lý. Đề nghị điều chỉnh lại theo hướng UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện đối với trường hợp này cho phù hợp và chặt chẽ. - Tại điểm c khoản 2, đề nghị bổ sung đất do UBND cấp xã quản lý thuộc thẩm quyền thu hồi đất cấp huyện.	
	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	- Theo dự thảo tại khoản 1 Điều 83 quy định thời gian thông báo thu hồi đất 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, tuy nhiên dựa trên thực tế, một số dự án cần được rút ngắn thời gian thông báo. Bởi trong trường hợp có nhiều hộ bị thu hồi đất, trong đó có 02 loại đất trên cùng một thửa đất và người dân đã đồng ý, đồng thuận cùng nhóm đất nông nghiệp thì chúng ta không cần thiết theo đúng quy định 180 ngày. - Về thời gian thông báo thu hồi đất, đề nghị rút ngắn hơn, đất nông nghiệp 30 ngày, đất phi nông nghiệp 90 ngày.	
	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 b khoản 1 Điều 84 bổ sung thêm thành viên của Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập đối với từng dự án (phần gạch chân): Lãnh đạo Ủy ban nhân dân làm Chủ tịch; đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp; đại diện cơ quan Tài chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã có đất bị thu hồi; <u>đại diện Ban Thanh tra nhân dân và Trưởng thôn, tổ dân phố (khu phố, khối phố) nơi có đất bị thu hồi;</u> đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi. Một số thành viên khác do Chủ tịch Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương. - Tại Khoản 2, đề nghị bổ sung từ “Phối hợp với” vào trước cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã” và nội dung viết lại là: <i>“Cơ quan được quy định tại điểm a khoản 1 Điều này phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã có đất có trách nhiệm quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất do Nhà nước đã thu hồi nhưng chưa giao, chưa cho thuê”</i>, để xác định rõ đơn vị chủ trì, tránh tình	

		trạng không đơn vị nào chủ động trong công tác quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất. - Đề nghị quy định rõ tổ chức thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng do UBND cấp huyện thực hiện trong địa bàn quản lý. Trường hợp dự án đi qua nhiều địa phương cấp huyện thì dự án thuộc địa bàn nào, UBND cấp huyện chịu trách nhiệm thực hiện trên địa bàn đó. - Ngoài ra, đối với các dự án trọng điểm, có tính chất giải phóng mặt bằng quy mô lớn, yêu cầu về tiến độ nhanh thì UBND cấp tỉnh quyết định giao đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng cấp tỉnh thực hiện hoặc thành lập Hội đồng Ban giải phóng mặt bằng cấp tỉnh thực hiện. - Thực hiện bồi thường do cấp huyện thực hiện, giao trách nhiệm UBND cấp huyện lập thẩm định, phê duyệt giá bồi thường, tái định cư, trường hợp cấp tỉnh thực hiện do UBND cấp tỉnh lập, thẩm định, phê duyệt.	
2	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	- Khoản 3 Điều 85 quy định “<i>Đối với trường hợp thu hồi để đầu tư xây dựng công trình trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định quỹ đất bố trí tái định cư, bồi thường bằng đất trong khu vực dự án và phải thống nhất với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản trước khi tổ chức đầu tư xây dựng công trình</i>”. Theo quy định này thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng <u>phải thống nhất với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư</u> hay là <u>phải thống nhất với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản về việc đầu tư xây dựng công trình</u>. Ban soạn thảo nên xem xét làm rõ nghĩa của quy định trên để dễ áp dụng thực hiện (vì khi đã thực hiện xong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà còn phải thống nhất với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản về việc đầu tư xây dựng công trình trước khi tổ chức đầu tư xây dựng công trình là không phù hợp, không đảm bảo tính khả thi khi áp dụng thực hiện). - Tại điểm d khoản 2 Điều 85 của Dự thảo quy định “<i>Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong khu vực có đất thu hồi không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng tổ chức vận động, thuyết phục để người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện</i>”. Đề nghị quy định rõ nội dung, hình thức và số lần tổ chức vận động, thuyết phục, vì có liên quan đến việc ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc và quyết định cưỡng chế thu hồi đất đối với các trường hợp này nếu không phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định. - Về thời gian niêm yết: cần quy định rõ trong Luật không quá 10 ngày. - Quy định tại Khoản 4 Điều 85 dự thảo luật đã khắc phục quy định quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt cùng 1 ngày. Tuy nhiên, từ “sau khi” vẫn còn chung chung, chưa xác định thời gian cụ thể. Góp ý quy định tại điểm a, khoản 4, Điều 85 cần quy định rõ thời gian. - Tại điểm a, khoản 3 Điều 85 bổ sung thêm phần in nghiêng với nội dung sau: “<i>Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh phương án trình cơ quan có thẩm quyền; đối với trường hợp ý kiến khác thì tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến gửi cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết cho phù hợp với nguyện vọng chính đáng của nhân dân</i>”; - Khoản 3, điểm a: Đề nghị sửa cụm từ “bồi thường bằng đất trong khu vực dự án...” bằng cụm từ “...bồi thường bằng đất trong khu vực dự án hoặc ngoài khu vực dự án, giá trị đất được bồi thường phải bằng hoặc hơn giá trị đất bị thu hồi trước khi có dự án”; - Đề nghị nêu rõ thời gian trong vòng bao nhiêu ngày từ ngày có quyết định thu hồi đất thì phải ban hành quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và trong vòng bao nhiêu ngày từ ngày có quyết định phê duyệt phương án	

	bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải tham mưu ban hành quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho từng hộ gia đình, cá nhân để gửi đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. - Quyết định thu hồi đất sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đề nghị có quy định thời gian cụ thể thay vì dùng từ “sau khi”. - Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư.....” đề nghị sửa thành: “Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành khu tái định cư...” (bỏ từ bố trí). - Tại Khoản 2, Điểm d, quy định: “<i>Trong thời hạn 10 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... thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc...</i>”. Có ý kiến cho rằng thời hạn 10 ngày là quá ngắn. Cần có một lộ trình theo từng mốc thời gian cụ thể từ khi Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức họp phổ biến đến khi vận động thuyết phục người dân và cưỡng chế bắt buộc. Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, xem xét điều chỉnh phù hợp. - Tại khoản 3, Điểm a quy định: “<i>Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi</i>”. Đề nghị bổ sung thêm nội dung: Việc tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi phải có ít nhất 80% số hộ bị ảnh hưởng do thu hồi đất tham dự họp. Trường hợp, số người dân tham dự họp không đủ tỷ lệ 80% thì tổ chức lập phương án giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lấy ý kiến các hộ chưa đi họp bằng phiếu lấy ý kiến hoặc hình thức khác phù hợp, để đảm bảo sự đồng thuận, khả thi khi triển khai thực hiện. Cũng tại Khoản 3, Điểm a, quy định: “<i>Đối với trường hợp thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất thì trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định quỹ đất bố trí tái định cư, bồi thường bằng đất trong khu vực dự án...</i>”. Đề nghị bổ sung thêm nội dung “nếu không có đất thì bồi thường bằng tiền” sau từ “dự án” để nội dung được đầy đủ. Nội dung viết lại là: “<i>Đối với trường hợp thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất thì trong phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải xác định quỹ đất bố trí tái định cư, bồi thường bằng đất trong khu vực dự án, nếu không có đất thì bồi thường bằng tiền...</i>”. - Tại Khoản 5 quy định: “<i>Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng trong khi chưa giao đất, cho thuê đất</i>”. Tuy nhiên, theo Khoản 1 Điều 84 lại quy định: “<i>tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm: a) Đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng; b) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập...</i>”. Như vậy, việc xác định chủ thể quản lý đất đã được giải phóng mặt bằng chưa rõ là Đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng hay là Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập. Do đó đề nghị điều chỉnh lại thành: “Đơn vị có chức năng thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã có đất có trách nhiệm quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất do Nhà nước đã thu hồi nhưng chưa giao, chưa cho thuê” để phù hợp và cụ thể, rõ ràng về chủ thể thực hiện. - Khoản 6: 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...”. - Điểm a khoản 3” Điều chỉnh cụm từ “bồi thường bằng đất” thành “bồi thường bằng đất hoặc bằng tiền”	
Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước	- Khoản 2 Điều 89 của Dự thảo quy định “<i>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</i>”. Quy định này rất chính đáng và thiết thực; tuy nhiên, nên ràng buộc trách nhiệm cụ thể đối với tổ chức, cá nhân được giao thực hiện nhiệm vụ, nếu để xảy ra tình trạng người có đất bị thu hồi có chỗ ở, thu nhập và điều kiện sống không bằng nơi ở cũ;	

	thu hồi đất - Khoản 2, Điều 89 “<i>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</i>”. Liên quan đến vấn đề thu hồi, bồi thường đất và bố trí tái định cư, đề nghị, Dự thảo luật cần thể chế hóa cụ thể các quy định, các tiêu chí về “đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” để quy định này thực thi được trong thực tiễn. - Khoản 2 Điều 89 của dự thảo Luật 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. Đây là sự thể hiện quan tâm của Đảng và Nhà nước đến đời sống của người dân khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, khi thực hiện theo quy định trên sẽ không thực hiện được việc “đảm bảo thu nhập” đề nghị xem xét sử dụng cụm từ này. - Quy định “<i>Nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất</i>” của dự thảo còn chung chung, không cụ thể rõ ràng, người dân rất muốn quy định cụ thể để người dân tham gia đóng góp ý kiến. - Đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 89 như sau: “2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm hầu hết người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”. - Khoản 3 “<i>Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở</i>”: Đề nghị giữ nguyên như Luật đất đai hiện hành. Vì sẽ phát sinh yêu cầu bồi thường đất ở ngoài khả năng đáp ứng của địa phương dẫn đến khiếu nại. - Đề nghị bổ sung thêm nội dung bồi thường và tăng mức bồi thường đối với đất nông nghiệp khi nhà nước thu hồi vì trong dự thảo chưa nêu; Nhà nước phải bồi thường sao cho hợp lý đối với đất thu hồi liên quan đến vấn đề thương mại, vì hiện nay giá bồi thường rất thấp. - Đề nghị cần thể chế hóa các quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, cụ thể hóa các tiêu chí thế nào là “tốt hơn nơi ở cũ”, tính đến tính chất công việc của người bị thu hồi, trượt giá, tạo công ăn việc làm sau thu hồi; Quy định chi tiết, cụ thể hóa đối với các tiêu chí về chỗ ở, thu nhập, điều kiện sống khi bồi thường, các chế tài xử lý cũng như việc xây dựng Bảng giá đất chung trên cơ sở tham khảo giá đất theo từng thị trường, khu vực để tránh tình trạng tranh chấp phát sinh như hiện nay; Cần làm rõ nội dung “<i>quy định bồi thường bằng đất khác</i>” do chưa xác định cụ thể là loại đất gì, dễ hiểu nhầm và thực hiện không đồng bộ tại các địa phương dẫn đến việc áp dụng thực hiện gặp nhiều khó khăn, dẫn đến sự so sánh giữa các địa phương trong công tác đền bù. - Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Việc bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là không áp dụng được trong thực tế, vì giá đất phải phê duyệt trước mới có giá đất để áp giá công khai phương án bồi thường, hỗ trợ cho hộ, sau khi công khai hoàn thiện các thủ tục liên quan mới đề nghị cơ quan chuyên môn thẩm định và tham mưu ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án bồi thường. - Tại Khoản 3 quy định: “3. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.” Kiến nghị bổ sung thêm trường hợp vừa bồi thường bằng tiền, vừa bồi thường bằng đất (khi thu hồi đất ở). - Tại khoản 2 Điều 89 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đề nghị bổ sung chính sách hỗ trợ như: chi phí sinh hoạt, tiêu dùng trong thời gian đầu để người dân thích nghi với điều kiện sống mới.	
--	--	--

	- Tại Khoản 2, 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”. Đa số các ý kiến cho rằng, đây là nội dung thiết thực, phù hợp với tâm tư, nguyện vọng của Nhân dân và tình hình thực tiễn. Tuy nhiên, nội dung này còn chung chung, chưa rõ ràng về “chỗ ở, thu nhập, điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” là như thế nào? tiêu chí xác định, đánh giá là gì?... dẫn đến việc thực hiện khó khả thi, tiềm ẩn nguy cơ khiếu nại, khiếu kiện. Do đó, đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể, chi tiết, phù hợp hơn. Nên thay từ “đảm bảo” bằng từ “tạo điều kiện có” và viết lại là: “Việc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, tạo điều kiện có thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ” để đảm bảo tính khả thi. Đồng thời, Luật cũng nên quy định cụ thể về trách nhiệm của các tổ chức, cơ quan, cá nhân được giao thực hiện nhiệm vụ này và chế tài xử lý nếu thực hiện không đảm bảo theo Luật. - Tại Khoản 3, quy định: “Việc bồi thường về đất... được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”. Có ý kiến cho rằng, trên thực tế hiện nay giá đất do UBND cấp có thẩm quyền quyết định hầu như đều thấp hơn nhiều so với giá thị trường, nên chưa tạo được sự đồng thuận vì ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân, dẫn đến khiếu nại, khiếu kiện kéo dài. Do đó, đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh, quy định lại, theo hướng bồi thường theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất là phù hợp. - Khoản 2: Đề nghị bổ sung quy định làm rõ “tiêu chí xác định thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”; “điều kiện tương đương”. - Khoản 4: Đề nghị điều chỉnh thành: 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. - Khoản 3: Đề nghị giữ nguyên như Luật Đất đai hiện hành. Vì dễ phát sinh yêu cầu bồi thường đất ở ngoài khả năng đáp ứng của địa phương. - Tại Khoản 2 quy định “đảm bảo thu nhập” đây là nội dung mới và để bảo vệ quyền lợi người dân, nhưng cần làm rõ nội dung “đảm bảo thu nhập” để thực hiện như thế nào? Vì việc thu nhập phải gắn với sản xuất kinh doanh và hoạt động, nếu không làm rõ thì xảy ra khiếu kiện. - Tại Khoản 3 quy định bồi thường bằng đất khác mục đích, nội dung này rất khó thực hiện vì đất phải được tính ra đơn giá/m²; để đảm bảo công bằng vừa không bị người dân thiệt hại, vừa không làm thất thoát ngân sách Nhà nước đề nghị tính quy ra bằng tiền/m² để so sánh giá trị đất thu hồi với đất bồi thường (kể cả cùng mục đích hay khác mục đích). - Tại Khoản 5 việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định pháp luật. Đề nghị cần quy định các nội dung này thành các quy định cụ thể để khi thực thi tuân thủ các bước công việc theo trình tự thủ tục. Nếu không quy định sẽ không thực hiện được, vì mỗi địa phương hay cơ quan có cách làm khác nhau, và cách hiểu khác nhau	
Điều 90. Điều kiện được bồi thường về 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,	- Đề nghị quy định cụ thể về chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp do tự khai hoang. - Khoản 3: Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “<i>chất lượng và giá trị</i>”, thành: “Công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình xây dựng khác không còn <i>chất lượng và giá trị sử dụng</i>”	

	công cộng		
	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	- Đề nghị bồi thường bằng đất, nhà ở cần có quy định tính ra giá trị giữa tài sản thu hồi (đất, tài sản gắn liền với đất...), tài sản bồi thường để đảm bảo sự công bằng, đề nghị quy ra giá trị, do đó cần có quy định và cách tính giá trị bồi thường đất cùng mục đích hoặc khác mục đích. - Tại Điểm 2c. đối với diện tích đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vượt hạn mức trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc bồi thường, hỗ trợ thực hiện theo quy định của Chính phủ. Đề nghị quy định nội dung này vào Luật, vì thực tế rất khó giải quyết vượt hạn mức để tránh khiếu kiện công dân. - Tại Khoản 3. Đề nghị có quy định cụ thể đất khai hoang theo từng thời kỳ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004; từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; trường hợp như thế nào được Nhà nước công nhận là đất khai hoang, các loại giấy tờ theo quy định; cơ quan nào có thẩm quyền cho khai hoang.	
	Điều 94. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở	- Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở đây là vấn đề khó khăn, vướng mắc nhất trong thời gian qua, người dân khiếu kiện, khiếu nại nhiều,... do đó đề nghị cần cụ thể việc bồi thường đất ở gắn với giấy tờ như thế nào? Không có giấy tờ và quyền sử dụng đất,... và việc bồi thường cần tính quy đổi ra giá trị đất.	
	Điều 96. Bồi thường về đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại khi Nhà nước thu hồi đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, tín ngưỡng, 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	- Đề nghị tính giá trị để bồi thường trong trường hợp bồi thường bằng đất như các nội dung các Điều 92, 93, 84	
	Điều 99. Bồi thường thiệt	- Tại Khoản 1, đề nghị bổ sung cụm từ “ và vật liệu ” sau cụm từ “có tiêu chuẩn” và nội dung viết lại là: “ <i>Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu</i>	

	hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất	<i>hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật và vật liệu tương đương”, để đảm bảo đầy đủ các nội dung hạng mục của công trình.</i>	
3	Điều 90. Điều kiện được bồi thường về 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	- Khoản 13 Điều 90 quy định điều kiện được bồi thường về 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 là “<u>Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...</u>”. Tuy nhiên, để đảm bảo quy định đầy đủ điều kiện được bồi thường về 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, Ban soạn thảo nên chỉnh sửa quy định trên thành: “<u>Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không phải là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...</u>” (bổ sung phần in đậm, gạch chân). - Đề nghị quy định cụ thể về chính sách bồi thường, hỗ trợ đối với đất nông nghiệp do tự khai hoang.	
	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	- Đề xuất điều chỉnh thời hạn tại khoản 3 Điều 92 sang trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, bởi lý do hiện tại đối tượng sử dụng đất sau thời điểm trên địa bàn vẫn còn nhưng chưa được xem xét cấp GCNQSD đất theo Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, nên nếu không xem xét bồi thường thì sẽ khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng.	
	Điều 94. 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	Đề nghị bổ sung: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác trên địa bàn xã, phường, thị trấn có đất bị thu hồi thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật. Lý do bổ sung: Nhằm đảm bảo quyền lợi cho người có đất ở bị thu hồi; thu hẹp phạm vi đối tượng được Nhà nước bố trí tái định cư.	
	Điều 98. Nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản,	Tại khoản 3 quy định: “Việc thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật”. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung chữ “bồi” trước chữ “thường”.	

	ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất		
	Điều 99. Bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng trên đất khi Nhà nước thu hồi đất	- Đề nghị bổ sung Khoản 1 Điều 99 như sau: “Đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt gắn liền với <u>đất đủ điều kiện bồi thường về đất</u> của hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi Nhà nước thu hồi đất phải tháo dỡ thì chủ sở hữu nhà ở, công trình đó được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương”. - Tại khoản 4 quy định UBND cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại về nhà, công trình xây dựng để làm căn cứ tính bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng chưa có nội dung trong trường hợp nào điều chỉnh, bổ sung đơn giá. Do đó, đề nghị cần có nội dung này.	
4	Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi	- Điểm b khoản 1 Điều 100 quy định “<i>Đối với cây lâu năm, được bồi thường theo giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất mà không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại</i>”. Tuy nhiên, để đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật, Ban soạn thảo nên cân nhắc quy định việc bồi thường đối với cây lâu năm không được vượt định mức của ngành nông nghiệp về mật độ cây trồng. - Đề nghị chỉnh sửa quy định tại khoản 2 Điều 100 từ “<i>Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định</i>” thành “<i>Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản thì người có vật nuôi bị thiệt hại được bồi thường thiệt hại thực tế theo mức bồi thường cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định</i>” (chỉnh sửa phần in đậm, gạch chân) để nội dung quy định được rõ ràng, dễ hiểu. - Tại khoản 2: đề nghị bổ sung thêm các loại vật nuôi khác được bồi thường thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất. - Tại Điểm b, Khoản 1 quy định: giá trị thiệt hại thực tế của vườn cây, đề nghị tính trên đơn vị diện tích hay số lượng tài sản hiện có.	
	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	- Hiện nay, hầu hết đất thuộc HLAT chưa được Nhà nước thu hồi đất nên cần quy định rõ việc bồi thường thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đất, thiệt hại tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan về bảo vệ an toàn (khi không thu hồi đất) để đảm bảo tính khả thi của việc quản lý đất hành lang an toàn. - 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”.	
	Điều 105. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi	- Nên có chính sách cụ thể về thu hồi đất nông nghiệp cho phù hợp, không quy định về việc lập Phương án đào tạo và chuyển đổi nghề đồng thời với việc lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp vì không phù hợp với thực tế. - Tại Khoản 1: đề nghị cần xem lại các nội dung có ghi “ hộ gia đình”, trong khi Luật cư trú đã bỏ sổ hộ khẩu giấy, giấy tạm trú,...do đó cần quy định không để mâu thuẫn. Ngoài ra, việc chuyển đổi nghề tạo việc làm, dự thảo tiếp tục áp dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, còn các trường hợp còn lại sử dụng đất nông nghiệp hợp pháp không hỗ trợ, thực tế phát sinh nhiều đơn thư khiếu kiện, vì người dân sản xuất nông nghiệp có thu nhập thấp từ diện tích đất canh tác, trường hợp Nhà nước thu hồi họ bị mất	

	đất	đất sản xuất, do đó cần có hỗ trợ như thế nào cho phù hợp và quy định từ Luật.	
	Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư	- Đề nghị bỏ điểm c khoản 3.	
	Điều 107. Bố trí tái định cư cho người có đất ở thu hồi mà phải di chuyển chỗ ở	- Đề nghị điều chỉnh khoản 6 theo hướng: Trường hợp đất ở lô tái định cư có diện tích bằng diện tích thu hồi mà tiền bồi thường thấp hơn số tiền phải nộp đất ở tái định cư thì Nhà nước hỗ trợ đủ tiền để nộp. Diện tích đất ở tái định cư tăng so với diện tích đất thu hồi (nếu có) thì nộp theo giá thị trường. - Đề nghị điều chỉnh khoản 6 thành: "6. Trường hợp người có đất ở thu hồi được bố trí tái định cư mà tiền bồi thường về đất ở không đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu thì được Nhà nước hỗ trợ <i>thêm</i> tiền đủ để mua một suất tái định cư tối thiểu". - Giá đất cụ thể tính tiền sử dụng đất tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư là không áp dụng được trong thực tế, vì giá đất phải phê duyệt trước mới có giá đất để áp giá công khai phương án tái định cư cho hộ, sau khi công khai hoàn thiện các thủ tục liên quan mới đề nghị cơ quan chuyên môn thẩm định và tham mưu ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án tái định cư. - Để dễ mở rộng việc bố trí nơi tái định cư: theo khu tái định cư do Nhà nước đầu tư; theo hình thức cho người dân có đất nông nghiệp liền kề nhà ở bị thu hồi nếu phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, xây dựng khu dân cư nông thôn làm nhà ở thì cho chuyển mục đích sử dụng đất để tái định cư. Hoặc tái định cư tại chỗ trên đất vườn, ao (chuyển mục đích sử dụng đất) - Tại Khoản 6. Đề nghị bỏ từ mua, thay vào đó là giao, vì Luật đất đai không có nội dung mua đất. Đề nghị quy định suất tái định cư tối thiểu quy định bằng tiền do UBND tỉnh quy định.	
	Điều 109. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	Đề nghị bổ sung thêm 01 Khoản với nội dung: <i>"Trong thời gian đang chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư nếu có phát sinh tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất thì tạm dừng việc chi tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo Khoản 1 của Điều này để chờ cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết"</i> để nội dung được đầy đủ, thể hiện hết những trường hợp phát sinh thường xảy ra trong thực tiễn hiện nay.	
	Điều 110. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiêu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư	- Tại Khoản 2 đề nghị nêu có ủy quyền cho cấp huyện thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; kể cả việc lập, thẩm định, phê duyệt giá bồi thường, giá đất tái định cư.	
	Điều 111. Phát triển quỹ đất	Tại Khoản 2, quy định: <i>"Việc phát triển quỹ đất, quản lý và sử dụng quỹ đất phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và theo quy định của pháp luật"</i>. Đề nghị bổ sung thêm nội dung "việc phát triển quỹ đất phải có trong kế hoạch sử dụng đất" để nội dung được chặt chẽ, phù hợp thực tế. - Tại điểm d, Khoản 3, đề nghị bổ sung dự án lần đầu.	
	Điều 112. Dự	- Tại Khoản 2, đề nghị bổ sung " quy hoạch 1/500"	

	án thu hồi đất để tạo quỹ đất		
5	Điều 113. Quỹ phát triển đất	- Cần có giới hạn mức phân bổ nguồn thu cho Quỹ phát triển đất, tránh tình trạng có địa phương Quỹ phát triển đất vừa được phân bổ nguồn vốn nhiều, vừa huy động được từ các nguồn khác, mất cân đối trong tổ chức hoạt động quản lý nhà nước	
	Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất	- Đề nghị xem xét, bổ sung đối tượng được giao đất, cho thuê đất theo hướng Liên danh nhà đầu tư hoặc xem xét định hướng xử lý ngay trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).	
	Điều 116. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	- Tại Khoản 3, quy định: “ <i>Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở... phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện... </i> ”. Đề nghị bổ sung thêm cụm từ “ kế hoạch sử dụng đất ” sau cụm từ “quy hoạch sử dụng đất” để nội dung được đầy đủ. Nội dung viết lại là “ <i>Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở... phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện... </i> ”; - 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. - Khoản 3: Đề nghị bổ sung cụm từ “hoặc thửa đất có nguồn gốc là đất có nhà ở” vì có nhiều trường hợp đất có nhà ở, nhưng khi cân đối giao quyền (theo nghị định 64) đã ghi là đất vườn. - Tại điểm a, khoản 2: đề nghị bổ sung quy hoạch xây dựng 1/500; - Tại điểm b, khoản 2: nội dung văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất nên gắn quy hoạch 1/500, vì quy hoạch 1/500 thể hiện chi tiết việc sử dụng đất, do đó thay văn bản thẩm định bằng quy hoạch 1/500 được phê duyệt.	
	Điều 118. Giao đất không thu tiền sử dụng đất:	- Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau: “4. Đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ toàn phần về tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp”. Lý do: Do đơn vị sự nghiệp công lập chưa tự chủ toàn phần về tài chính thì còn được nhà nước hỗ trợ về tài chính trong quá trình hoạt động. Do đó, nếu đối tượng này không có trong quy định không thu tiền sử dụng đất thì thuộc quy định tại điểm h khoản 2 Điều 125 “Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính;” khi đó có khả năng xảy ra việc đơn vị sự nghiệp xin tiền từ ngân sách nhà nước để hoạt động sau đó nộp lại tiền thuê đất cũng vào ngân sách nhà nước. Tại Khoản 5, quy định: “ <i>Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với dự án xây nhà ở xã hội</i> ”. Có ý kiến cho rằng việc không thu tiền sử dụng đất đối với dự án xây nhà ở xã hội là chưa hợp lý, vì dự án nhà ở xã hội vẫn có đem lại lợi nhuận cho nhà đầu tư, cho nhóm, do đó nên quy định thu một phần tiền sử dụng đất (nghiên cứu tỷ lệ phù hợp) đối với dự án xây nhà xã hội.	
	Điều 120. Cho thuê đất	- Tại khoản 3: Kiến nghị “Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm cho thời gian thuê phù hợp, với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định”. - Đề nghị sửa lại một số trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, gồm: sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối. - Khoản 2, Điều 120: Đề nghị Nhà nước cho thuê đất nên trả tiền thuê đất hàng năm theo phân kỳ tăng dần năm sau cao hơn năm trước tăng theo % với mức cho thuê ban đầu cho tất cả các loại đất phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định. Vì giá trị đồng tiền luôn trượt giá.	
	Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng	Điểm b, khoản 1 “ <i>Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp</i> ”, đề nghị tách thành 02 nội dung: - <i>Chuyển đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp;</i> - <i>Chuyển “đất nông nghiệp gắn liền với nhà ở” sang đất ở.</i>	

	đất	Vì quy định và trình tự thủ tục chuyển mục đích đối với 2 loại đất này hoàn toàn khác nhau; Việc quy định chung “ <i>Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp</i> ” dễ bị lợi dụng để chuyển đất nông nghiệp (không có nhà ở) sang đất ở.	
	Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	- Tại Khoản 1, quy định: “<i>Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua...</i>”. đề nghị điều chỉnh lại nội dung này theo hướng giao cho HĐND cấp huyện thông qua, để phát huy vai trò của địa phương trong công tác quản lý, sử dụng đất đai, đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và điều kiện thực tế tại từng địa phương. Cũng tại Khoản 1, quy định: “<i>Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định</i>”, đề nghị điều chỉnh lại nội dung này theo hướng giao cho chính quyền địa phương quy định chi tiết tiêu chí, điều kiện để chuyển mục đích sử dụng các loại đất trên, để đảm bảo phù hợp với điều kiện của từng địa phương. - Đề nghị Chính phủ có phương án quy định chi tiết khoản 3, theo đó khắc phục những vướng mắc, bất cập của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để đảm bảo tính đồng bộ, khả thi. - Tại Điểm c, Khoản 4. Đề nghị bỏ nội dung dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước.	
	Điều 123. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất	- Đề nghị: Điều chỉnh thời gian cho thuê đất đối với đất nuôi trồng thủy sản là không quá 10 năm (Quy định thẩm quyền UBND cấp xã cho thuê quỹ đất công ích, thời gian cho thuê là không quá 5 năm).	
	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	- Xem xét, bổ sung đối tượng được giao đất, cho thuê đất theo hướng Liên danh nhà đầu tư hoặc xem xét định hướng xử lý ngay trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).	
	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	- Sửa đổi, bổ sung điểm c, khoản 2 như sau: “Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp chuyển nơi công tác sang tỉnh khác hoặc huyện này sang huyện khác không tiếp giáp ranh giới hành chính theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền có thời gian công tác tại nơi công tác mới từ 36 tháng trở lên mà chưa được giao đất ở, nhà ở; xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ”. Lý do: Các đối tượng là “cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp chuyển nơi công tác sang tỉnh khác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền” do vị trí nơi làm việc mới ở xa so với vị trí trước để hỗ trợ cho các đối tượng này có chỗ mới để ổn định, an tâm công tác nên được đưa vào tiêu chí thuộc “Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất” là phù hợp. Tuy nhiên cần bổ sung thêm đối tượng vào tiêu chí trên đối với trường hợp chuyển đổi vị trí công tác từ “huyện này sang huyện khác không tiếp giáp ranh giới hành chính”. Vì đối tượng này khi chuyển đến vị trí nơi làm việc mới cách xa so với vị trí trước nên cũng cần được xem xét. Ngoài ra, cần quy định cụ thể thời gian công tác tại nơi công tác mới từ 36 tháng trở lên để tránh trường hợp mới điều động	

		đến vị trí này được hỗ trợ (có thời gian công tác ngắn) rồi chuyển đến vị trí khác lại được xem xét, hỗ trợ tiếp; - Sửa đổi, bổ sung điểm h, khoản 2 như sau: “h) Cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ toàn phần về tài chính”. Lý do: Điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 118 đã sửa đổi, bổ sung ở trên. - Luật đất đai hiện hành, hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn nhưng không thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì không được xét giao đất. Thực tế rất nhiều trường hợp có nhu cầu đất ở nhưng không có cơ hội tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị xem xét lại quy định này tại Điều 125 của Dự thảo. - Tại Khoản 2, Mục c, quy định: “Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp chuyển nơi công tác sang tỉnh khác... mà chưa được giao đất ở”. Đề nghị nên quy định cụ thể hơn các tiêu chí, điều kiện được cấp đất ở cho cán bộ, công chức, quân nhân... khi chuyển nơi công tác sang tỉnh khác (ví dụ: <i>chưa được giao đất ở tại địa phương cũ hay ở địa phương mới điều động đến? thời gian điều động tối thiểu bao lâu?...</i>) Ngoài ra, có ý kiến đề nghị bổ sung thêm các trường hợp sau vào diện được giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất: - Trường hợp “Sử dụng đất để tổ chức nghiên cứu khoa học ngoài nhà nước theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ”, đề đầy đủ, chặt chẽ trong thực hiện. - Trường hợp “Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với các tổ chức xã hội - nghề nghiệp”. Vì hiện nay, nhiều tổ chức có ảnh hưởng trong đời sống xã hội, hoạt động của tổ chức xã hội nghề nghiệp, góp phần thúc đẩy nền kinh tế phát triển, góp phần xây dựng chính sách, pháp luật đảm bảo công bằng xã hội... Nhưng lại chưa được dự thảo Luật ưu tiên, đưa vào diện giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất. - Tại Điểm e, khoản 2: đề nghị điều chỉnh thành: “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”; - Đề nghị bổ sung quy định thu hồi đất trường hợp thực hiện các dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt sử dụng nguồn vốn xã hội hóa.	
	Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất	- Tại điểm đ khoản 3 Điều 126 của Dự thảo có quy định “<i>đ) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có đề xuất dự án đầu tư trên khu đất đưa ra đấu giá và tiến độ thực hiện dự án</i>” là không hợp lý. Bởi Luật Đầu tư năm 2020 quy định trước khi lựa chọn nhà đầu tư qua đấu giá, đấu thầu thì cơ quan nhà nước phải chấp thuận chủ trương đầu tư. Thông qua quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, cơ quan nhà nước đã chấp thuận đề xuất dự án đầu tư với các nội dung: mục tiêu, quy mô đầu tư, vốn đầu tư và phương án huy động vốn, địa điểm, thời hạn, tiến độ thực hiện, thông tin về hiện trạng sử dụng đất, đề xuất nhu cầu sử dụng đất...Ngoài ra, chấp thuận chủ trương đầu tư là một phần của hồ sơ mời đấu giá, khi tham gia đấu giá, các nhà đầu tư đều có nghĩa vụ tuân thủ chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt. Việc đấu giá trên cùng một mặt bằng sẽ đảm bảo cuộc đấu giá diễn ra cạnh tranh, công bằng, minh bạch. Việc cho phép mỗi nhà đầu tư được đề xuất dự án đầu tư và tiến độ thực hiện khác nhau sẽ không đảm bảo đấu giá trên cùng một mặt bằng; - Tại điểm h khoản 3 Điều 126 của Dự thảo quy định “<i>Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa</i>”. Quy định này sẽ gây vướng mắc cho có dự án lớn có yêu cầu phân kỳ đầu tư. Nếu đặt ra quy định này thì cần bổ sung các trường hợp được điều chỉnh, gia hạn tiến độ (ví dụ khi gặp các trường hợp bất khả kháng, trở ngại khách quan không do lỗi của nhà đầu tư). - Tại khoản 3, đề nghị bỏ điểm h quy định về: “<i>Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa</i>” . Vì dự án đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận đầu tư tùy	

		theo quy mô lớn nhỏ của dự án mà có thời gian hoàn thành phù hợp khác nhau hoặc có thể dự án lớn có yêu cầu phân kỳ đầu tư. Mặc khác, nếu đặt ra quy định này thì cần bổ sung các trường hợp được điều chỉnh, gia hạn tiến độ (<i>vì thực tế có thể gặp các trường hợp bất khả kháng, nguyên nhân khách quan, không phải do lỗi của nhà đầu tư</i>).	
	Điều 127. Đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư	- Đề nghị bỏ điểm e, khoản 2. Vì theo thực tế thì diện tích này quá lớn (>50 ha đối với đất khu vực nông thôn và >20 ha tại khu vực đô thị); - Đề nghị làm rõ các loại “dự án đô thị”; - Đề nghị xem xét bỏ quy định tại điểm e khoản 2 Điều 127 của Dự thảo “<i>e) Dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị</i>”, vì chưa đồng bộ với Luật Đầu tư năm 2020 (không quy định cụ thể quy mô sử dụng đất). Mặt khác, trường hợp dự án khu đô thị, nhà ở thương mại quy mô dưới 50ha tại nông thôn (dưới 20ha tại đô thị) thì thực hiện theo hình thức nào (không đấu giá, không đấu thầu được). - Tại Khoản 2, Điểm e, quy định tiêu chí đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư : “Dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô từ 50 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 20 ha trở lên tại khu vực đô thị”, đề nghị nghiên cứu, quy định lại, theo hướng giảm quy mô diện tích của dự án là phù hợp vì diện tích như trên là quá lớn, khó khả thi.	
	Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất	- Đề nghị cần có giải thích về hình thức thỏa thuận trong cụm từ: “Thỏa thuận về quyền sử dụng đất để thực hiện dự án” tại điều 128. Đồng thời cần bổ sung quy định giải quyết tranh chấp (<i>nếu có</i>) của thỏa thuận quyền sử dụng đất giữa các bên.	
	Điều 129. Hồ sơ địa chính	- Tại Khoản 2, Điểm b, đề nghị bổ sung cụm từ “Làm căn cứ” vào trước từ “Bảo vệ” để nội dung được đầy đủ, rõ ràng hơn và viết lại là: “Làm căn cứ bảo vệ quyền và xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất, người quản lý đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”	
	Điều 130. Nguyên tắc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính	- Đề nghị cần bổ sung thêm quy định cụ thể về nguyên tắc quản lý hồ sơ địa chính (<i>nghĩa là kiểm tra việc lập, chỉnh lý hồ sơ; việc phân cấp quản lý hồ sơ; bảo quản, bảo mật, bàn giao hồ sơ địa chính</i>).	
	Điều 133. Đăng ký lần đầu	- Tại Khoản 1, Điểm b, quy định “<i>chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép</i>” thuộc trường hợp đăng ký lần đầu là chưa hợp lý. - Vì về bản chất, đăng ký lần đầu thực hiện với những trường hợp trước đó, thông tin về thửa đất chưa được đăng ký vào hồ sơ địa chính với các chủ thể đang được sử dụng; còn đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì trước đó thửa đất đã được đăng ký rồi, việc thay đổi mục đích không làm thay đổi chủ thể sử dụng hay các thông tin cơ bản. Do vậy, đề nghị nội dung này chuyển đến Điều 134 và Đăng ký biến động sẽ phù hợp hơn.	
	Điều 135. Giấy tờ làm căn cứ công nhận	- Tại khoản 2 quy định: “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993” kiến nghị sửa đổi, bổ sung: “ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa	

	quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất	chính được lập khi thực hiện giao đất theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ”. - Tại Khoản 2, quy định Sổ đăng ký ruộng đất và Sổ địa chính là giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân... Nhưng trên thực tế, nhiều trường hợp diện tích đất của hộ gia đình trong hai loại sổ này có sự khác nhau, do đó đề nghị nên quy định ưu tiên sử dụng Sổ địa chính, nếu chưa có Sổ địa chính thì mới sử dụng Sổ đăng ký ruộng đất.	
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	- Khoản 1 Điều 137 quy định “<i>Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Error! Reference source not found. của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất</i>”. Trong quy định trên, đề nghị Ban soạn thảo cân nhắc, xem xét một số vấn đề như sau: + Hiện nay, theo quy định tại khoản 3 Điều 38 Luật Cư trú năm 2020 (có hiệu lực từ ngày 01/7/2021) thì “<i>Kể từ ngày Luật này có hiệu lực, sổ hộ khẩu, sổ tạm trú đã được cấp vẫn được sử dụng và có giá trị như giấy tờ, tài liệu xác nhận về cư trú theo quy định của Luật này cho đến hết ngày 31/12/2022</i>”. Như vậy, bắt đầu từ ngày 01/01/2023, sổ hộ khẩu, sổ tạm trú hết hiệu lực. + Quy định trên chỉ áp dụng đối với vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn và vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn. Vậy tại sao không được áp dụng cho những vùng còn lại, Ban soạn thảo nên cân nhắc đến vấn đề này trong Dự thảo để không làm ảnh hưởng đến trật tự xã hội. - Đề nghị bổ sung, điều chỉnh Điểm b, Khoản 2 đối với trường hợp lần chiếm đất chưa sử dụng, thời điểm sử dụng có trước khi công bố quy hoạch thì được công nhận quyền sử dụng đất. - Tại khoản 1 thừa chữ “ngày”; - Tại khoản 2, kiến nghị bổ sung cụm từ “<i>trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà</i>” vào sau cụm từ “<i>Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất</i>”. - Tại khoản 1, điều 137: hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại điều 135 của Luật này có hộ khẩu thường trú đề nghị sửa thành có đăng ký thường trú (vì hộ khẩu hiện nay không còn sử dụng). - Điều chỉnh điểm b, khoản 2 điều 137 theo hướng các trường hợp lần, chiếm đất sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 01/7/2014 mà phù hợp quy hoạch thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. - Tại Khoản 1, quy định: “<i>Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương...</i>”. Đề nghị thay cụm từ “<u>hộ khẩu thường trú</u>” bằng cụm từ “đăng ký thường trú” để nội dung được phù hợp, vì hiện nay hộ khẩu thường trú không còn được sử dụng. Nội dung viết lại là: “<i>“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương...</i>”. - Tại khoản 1, Điều 137 dự thảo Luật. Đề nghị bỏ cụm từ “hộ khẩu” thay bằng cụm từ “nơi đăng ký”.	
	Điều 140. Thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất	Theo Điều này thì thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất được giao cho “UBND cấp tỉnh” và “UBND cấp huyện”. Tuy nhiên, Điều 146, Khoản 4 lại quy định: “<i>Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này là cơ quan có thẩm quyền xác định lại diện tích đất ở đã cấp trên Giấy chứng nhận</i>” và tại Điều 143, Khoản 7 quy định nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận do “<i>Cơ quan đăng ký đất đai thực hiện theo quy định của Chính phủ</i>”. Như vậy là chưa thống nhất, liên quan đến thẩm quyền công nhận, cấp Giấy chứng nhận và thu hồi, đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Ban soạn thảo điều chỉnh, sửa đổi về thẩm quyền công nhận, cấp Giấy chứng nhận cho phù hợp, đồng	

		bộ.	
	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	- Đề nghị sửa đổi khoản 4 như sau: “4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, 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. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, 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.” - Tại khoản 5 Điều 143 dự thảo Luật đất đai có quy định: “...Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện hộ gia đình. 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 thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật.” Đề nghị bổ sung: <i>phải có danh sách các thành viên trong hộ gia đình được cấp quyền sử dụng đất và danh sách này được ký xác nhận của các thành viên và địa phương và đồng thời được lưu bảo quản trong hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất của hộ gia đình để làm căn cứ cho việc xác định các thành viên được cấp quyền sử dụng đất trong hộ gia đình”.</i>	
	Điều 146. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp:	- Kiến nghị: Nếu cơ quan thi hành án yêu cầu người phải thi hành án nộp GCN để làm thủ tục cấp GCN cho người khác, mà họ không nộp lại thì có quyền hủy GCN đã cấp trước đây. - Tại điểm d, khoản 2 quy định: “ 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” thì Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Kiến nghị sửa đổi, bổ sung: “ 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 toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai” (bổ sung chữ: “toàn bộ”). - Về thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi quy định tại Điều 146 về đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp nhưng không có căn cứ thu hồi theo Bản án, Quyết định của Tòa án và Quyết định kê biên của cơ quan thi hành án dẫn đến khó khăn, vướng mắc trong việc thi hành án dân sự. Kiến nghị bổ sung: Thêm căn cứ thu hồi Giấy chứng nhận “theo Bản án, Quyết định của Tòa án hoặc Quyết định kê biên của cơ quan THADS” trong điểm d khoản 2 Điều 146. - Tại Điều 146 dự thảo Luật đất đai đề nghị sửa đổi tiêu đề Điều luật “Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp” thành “Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp”.	
	Điều 147. Các khoản thu tài chính từ đất đai	- Đối với “đất kết hợp theo quy định tại Điều 209 Luật này” là khái niệm mới, nên khi Chính phủ xây dựng Nghị định hướng dẫn thi hành thì quy định chi tiết hơn, để thuận lợi trong triển khai thực hiện. Đồng thời, cần bổ sung “đất kết hợp” vào “Điều 3. Giải thích từ ngữ” để rõ hơn, hiểu hơn. - Tại Khoản 1, quy định về các khoản thu tài chính từ đất đai. Đề nghị bổ sung thêm một khoản thu tài chính từ đất đai, là: “Tiền thu giá trị tăng thêm khi đất đai được tăng giá trị rất nhiều lần khi được hưởng lợi từ các dự án”.	
	Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất	Tại Khoản 1, quy định: “ <i>Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương theo quy định của pháp luật để phân bổ cho các địa phương thực hiện nhiệm vụ bảo đảm an ninh lương thực, bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học, bảo đảm an ninh, quốc phòng, bảo vệ, phục hồi đất bị thoái hóa, ô nhiễm</i> ”. Có ý kiến cho rằng nội dung Nhà nước điều tiết nguồn thu từ đất liên quan đến chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài chính. Do đó, nội dung	

		khoản này nên chuyển qua Luật Ngân sách sẽ phù hợp hơn.	
	Điều 150. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	- Bổ sung Căn cứ để xác định giá đất tại Bảng giá đất và giá đất cụ thể, Căn cứ quy định cụ thể về cơ quan định giá đất cụ thể, quy trình xác định giá đất cho từng loại đất. - Khoản 3: đề nghị quy định thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất/cho thuê đất”; 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; - Khoản 4: đề nghị quy định lại việc xác định giá đất giao, cho thuê đất khi người xin giao, xin thuê làm thủ tục được cấp có thẩm quyền đồng ý thì cơ quan thuế xác định và thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất.	
	Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	- Đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... (không phân biệt theo địa bàn đầu tư) và miễn tiền thuê đất cho đơn vị sự nghiệp (tự chủ tài chính), đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt; - Đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... - Tại Khoản 1: Đề nghị nên bổ sung nội dung: “<i>sử dụng đất vào xây dựng công trình, cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao...; xây dựng công trình lực lượng vũ trang nhân dân; xây dựng công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt...</i>” vào các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. - Đồng thời, bổ sung thêm nội dung “<i>sử dụng đất của tổ chức tôn giáo</i>” vào trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, vì theo Khoản 1, Điều 30 của Luật tín ngưỡng, tôn giáo năm 2016 thì “<i>Tổ chức tôn giáo là pháp nhân phi thương mại kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận</i>”. Vì vậy, việc trả tiền thuê đất hàng năm của tổ chức tôn giáo là khó thực hiện. - Tại khoản 1: Đề nghị bổ sung vào: Sử dụng đất để xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn. - Đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân.	
7	Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất	- Theo quy định hiện hành, khung giá đất là giá do Nhà nước quy định, ban hành định kỳ 5 năm một lần. Quy định này khiến cho thị trường đất đai đang tồn tại cơ chế 2 giá đất. Một giá đất theo khung Nhà nước ban hành. Giá đất thứ hai được gọi là giá trên thị trường, thường cao hơn gấp nhiều lần so với khung giá do Nhà nước quy định. - Theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), quy định về khung giá đất sẽ được bỏ, thay thế vào đó là bảng giá đất sát với thị trường hơn. Việc bỏ khung giá đất là điểm đổi mới căn bản nhằm xóa bỏ cơ chế quản lý đất theo hành chính áp đặt sang xây dựng bảng giá đất sát với giá trị thị trường. Muốn thực hiện được điều này, cần phải có Cơ sở pháp lý minh bạch, rõ ràng tuân thủ đúng quy luật sự hình thành và vận động của giá cả trong nền kinh tế thị trường; Đội ngũ cán bộ thực thi có năng lực chuyên môn, có đạo đức nghề nghiệp; Cơ sở dữ liệu, thông tin phục vụ cho công tác định giá có độ tin cậy, chuẩn xác; Có sự giám sát, thanh tra, kiểm tra đầy đủ; Có chế tài xử phạt nghiêm minh. - Theo đó, giải pháp tối ưu nhất để định giá sát với giá thị trường, đó là giá đất sẽ do các tổ chức, cơ quan chuyên nghiệp về định giá đất độc lập tiến hành thực hiện để chính xác và đảm bảo công bằng. - Kiến nghị cần quy định rõ “Cơ sở điều tra, thu thập, khảo sát giá thị trường”, đồng thời có cơ chế đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý giá đất giao dịch trên thị trường phục vụ ban hành bảng giá đất hàng năm, làm cơ sở tính toán các khoản tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư và nghĩa vụ tài chính về đất đai. - Cần cụ thể rõ nội dung “Nguyên tắc và phương pháp tính” tại Điều 153, vì quy định chưa rõ nội hàm của 02 nội dung này. - Đề nghị tách riêng hai nội dung: Nguyên tắc và phương pháp định giá đất thành 2 Điều riêng, vì nội hàm hai nội dung này là	

		khác nhau. - Tại Khoản 1 về Nguyên tắc định giá đất: Đề nghị bổ sung thêm nguyên tắc: “<i>Định giá đất theo địa điểm hoặc khu vực</i>”. - Tại Khoản 2: Đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm quy định về trường hợp định giá đất ở vùng mới chưa có lịch sử giao dịch mua bán hoặc đất mới chuyển nhượng một lần. - Tại Khoản 3: Cần quy định cụ thể, chi tiết hơn về các phương pháp định giá đất trong Luật, để các địa phương có căn cứ triển khai thực hiện thống nhất, đồng bộ. Đồng thời, cần quy định việc định giá đất phải được thực hiện bằng ít nhất 03 phương pháp khác nhau để chọn ra phương pháp tối ưu nhất.	
	Điều 154. Bảng giá đất	- Điều 154 dự thảo Luật Đất đai quy định bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm. Đề nghị 02 năm thực hiện việc điều chỉnh và công bố một lần. Ngoài ra, do vùng nông thôn và thành thị có sự khác biệt, nên quy định điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên. - Việc ban hành Bảng giá đất hàng năm sẽ gây sự chênh lệch về giá trị bồi thường, hỗ trợ về đất của các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng khi thu hồi đất trên cùng một dự án mà có thời gian thực hiện kéo dài hơn 01 năm. Để đảm bảo giá đất phù hợp, đề xuất thời gian ban hành bảng giá đất vẫn thực hiện định kỳ là 5 năm hoặc ít nhất từ 2-3 năm một lần và quy định thêm điều chỉnh bảng giá khi có biến động. - Kiến nghị cân bỏ quy định tại khoản 4 Điều 154. - Khoản 2 quy định “Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn” là vấn đề mới cần nghiên cứu kỹ và xây dựng lộ trình, hướng dẫn cụ thể để áp dụng, tránh phát sinh vướng mắc khi áp dụng thực tế. - Đề nghị ban hành bảng giá đất định kỳ 03 năm một lần là phù hợp vì đây là khoảng thời gian đủ và hợp lý để xây dựng và ban hành bảng giá đất điều chỉnh (<i>Hội khuyến học huyện; Ban Công tác Mặt trận; Nhân dân; Hội viên Cựu Chiến binh</i>); - Đề nghị không tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, với cá nhân. Chỉ tính thuế thu nhập đối với các tổ chức mang tính chất mua bán, môi giới bất động sản (<i>Hội khuyến học huyện; Ban Công tác Mặt trận; Nhân dân</i>). - Khoản 1: Kiến nghị Bảng giá đất được xây dựng định kỳ 02 năm một lần công bố công khai và áp dụng lần đầu từ ngày 01 tháng 01 của năm Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực và điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên. - Tại Khoản 1 quy định: “<i>1. Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm. Kiến nghị ban hành bảng giá đất định kỳ 03 năm hoặc 02 năm một lần.</i>” - Đề nghị ban hành bảng giá đất 03 năm một lần và điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên. - Đề nghị xem xét và điều chỉnh bảng giá đất trong thời hạn 2 năm/lần hoặc khi có biến động trên 20% trở lên để khung giá nhà nước theo sát giá thị trường. - Đề nghị bỏ Khoản 4: “<i>Đối với các trường hợp tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ổn định trong 05 năm</i>”, vì bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm, trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc sát với giá thị trường, trong khi Khoản 4 lại quy định giá đất để tính thuế và tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ổn định trong 05 năm là chưa phù hợp và thống nhất. - Đề nghị xem xét quy định như Luật Đất đai hiện hành hoặc quy định rút ngắn hơn (Bảng giá đất ban hành 02 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 kịp thời.	
	Điều 155. Giá đất cụ thể	- Cần quy định rõ trường hợp một dự án nằm trên nhiều địa bàn huyện, tỉnh. Vì dễ phát sinh trường hợp Dự án đi qua nhiều địa phương nhưng giá bồi thường mỗi địa phương có khác nhau, phát sinh sự so bì. Đề xuất giao UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. - Cần quy định rõ trường hợp một dự án nằm trên nhiều địa bàn huyện, tỉnh. Vì dễ phát sinh trường hợp Dự án đi qua nhiều	

		địa phương nhưng giá bồi thường mỗi địa phương có khác nhau, phát sinh sự so bì. Đề xuất giao UBND cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể.	
	Điều 156. Hội đồng thẩm định giá	- Tại điểm b Khoản 3 quy định: <i>Trường Phòng Tài chính - Kế hoạch làm thường trực Hội đồng; lãnh đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, các phòng, ban chuyên môn có liên quan; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện.</i> Kiến nghị bổ sung thêm thành phần đại diện hội đồng nhân dân huyện . - Tại Khoản 2, Điểm a, quy định: <i>“Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh”</i> . Đề nghị điều chỉnh lại, quy định đại diện lãnh đạo UBND tỉnh làm chủ tịch Hội đồng cho phù hợp và đảm bảo đồng bộ, thống nhất với các Điều khác.	
	Điều 158. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất	- Việc xác định giá đất cụ thể để nộp tiền sử dụng đất, thuê đất khi đã giao đất, cho thuê đất thì cần công khai, minh bạch cho người sử dụng đất tham gia, có ý kiến trước khi quyết định chính thức. Hệ thống Luật Đất đai hiện hành chưa có ý này, kiến nghị cần thiết bổ sung để thể hiện tính minh bạch, công khai.	
	Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất	- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lại bỏ quy định đối với <i>“Đất Khu kinh tế”</i> . Do đó, đề nghị xem xét lại nội dung sửa đổi này hoặc có hướng dẫn cụ thể khi xây dựng Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sửa đổi) sau này để đảm bảo tính liên tục trong quản lý đất đai trong Khu kinh tế từ Luật Đất đai năm 2003 đến Luật Đất đai năm 2013, cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong công tác xúc tiến đầu tư, tiếp cận đất đai của các Nhà đầu tư được các Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp mời gọi. Đồng thời tạo sự yên tâm cho các Doanh nghiệp đã và đang đầu tư.	
8	Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn	- Tại khoản 3 Điều 166 của Dự thảo <i>“Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mà có điều chỉnh thời hạn hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư thì người sử dụng đất được Nhà nước điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp”</i> . Nội dung này không quy định thời hạn cụ thể, đề nghị quy định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cụ thể nhưng không quá mức tối đa đối với dự án đầu tư cho phù hợp với Luật này. - Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 như Điều 166 của dự thảo Luật sau: <i>“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 Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất hoặc thực hiện gia hạn theo yêu cầu của cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”</i> . Vì khoản 1 chưa đề cập việc sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, đồng thời đề đủ điều kiện cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 49 của dự thảo Luật. - Khoản 2: kiến nghị <i>“Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân có nhu cầu thì được nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất không quá 50 năm và không phải làm thủ tục gia hạn”</i> . - Tại Khoản 1, quy định về thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân, nhưng chưa đề cập quy định đối với hộ gia đình. Đề nghị nghiên cứu, bổ sung thêm quy định về thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình. - Đề nghị kéo dài thời gian thuê đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích.	
	Mục 2 - Chế độ sử dụng đất	Đề nghị bổ sung thêm một Điều mới, quy định về “Hạn mức giao đất tôn giáo” . Vì dự thảo Luật này chưa quy định cụ thể về diện tích đất giao cho các tổ chức tôn giáo.	

	Điều 171. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân	- Kiến nghị không quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, thay vào đó sẽ tính thuế lũy tiến khi cá nhân đó nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Ví dụ: Gấp 2 lần diện tích tối đa quy định sẽ tính thuế 1,5 lần, gấp 3 lần diện tích tối đa quy định sẽ tính thuế 3 lần so với mức thuế phải đóng theo quy định. - Đề nghị mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất trồng lúa là hộ gia đình, cá nhân và tổ chức kinh tế không trực tiếp sản xuất nông nghiệp hoặc khác địa phương. - Tại Khoản 1, quy định: <i>“hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp”</i>. Nhiều ý kiến cho rằng hạn mức không quá 15 lần là tương đối thấp, đề nghị điều chỉnh lại hạn mức cho phù hợp (theo hướng tăng hạn mức lên hoặc không giới hạn hạn mức) nhằm khuyến khích, tạo điều kiện thuận lợi để tích tụ ruộng đất, thực hiện dự án sản xuất hàng hoá quy mô lớn, nâng cao hiệu quả sử dụng đất.	
	Điều 172. Đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân sử dụng	- Khoản 3: cần quy định rõ tỷ lệ bao nhiêu; loại công trình và quy mô, điều kiện xây dựng của loại công trình đó. Vì dễ phát sinh trường hợp lợi dụng xây dựng công trình không phục vụ trực tiếp sản xuất. - Khoản 3: Cần quy định rõ tỷ lệ bao nhiêu; loại công trình và quy mô, điều kiện xây dựng của loại công trình đó. Vì dễ phát sinh trường hợp lợi dụng xây dựng công trình không phục vụ trực tiếp sản xuất.	
	Điều 173. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích	- Khoản 3 Điều 173, bổ sung thêm phần in nghiêng với nội dung sau: <i>“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 theo hình thức đầu giá để cho thuê. Trong trường hợp sau 2 lần thông báo công khai trên phương tiện thông tin đại chúng, tại địa phương không có cá nhân nào có nhu cầu thuê thì Ủy ban nhân dân cấp xã được phép cho cá nhân tại địa phương khác thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đầu giá để cho thuê”</i>. - Và Điều chỉnh “Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm tùy theo mục đích sử dụng đất” thành “Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá 05 năm cho mục đích trồng cây hàng năm, không quá 10 năm cho mục đích nuôi trồng thủy sản và không quá 30 năm cho mục đích trồng cây lâu năm”. - Tại khoản 3 quy định: “ 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 theo hình thức đầu 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”. Kiến nghị bổ sung thời hạn thuê đất đối với đất trồng cây lâu năm (thuộc đất công ích) từ 20 năm đến 30 năm cho phù hợp với thực tế.	
	Điều 175. Đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng	Tại điểm b khoản 2 quy định: <i>“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thực hiện tiếp nhận đối với phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường bàn giao cho địa phương”</i>. Kiến nghị giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thực hiện tiếp nhận.	
	Điều 185. Tập trung đất nông nghiệp	- Tại khoản 3, Điều 185: Kiến nghị Luật quy định Nhà nước hỗ trợ kinh phí công tác đo đạc và giao Chính phủ quy định cụ thể kinh phí hỗ trợ từ ngân sách Trung ương và địa phương, như vậy sẽ phù hợp thực tế hơn. - Tại Khoản 3, Điều 185, quy định: <i>“Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm”</i> là khó khả thi, vì thực tế hiện nay, nhà nước có ban hành một số chính sách khuyến khích hỗ trợ đầu tư sản xuất phát triển lâm nghiệp nhưng không thể thực hiện hoặc rất khó thực hiện được do ngân sách địa phương khó khăn, không đáp ứng được. - Vì vậy Đề đảm bảo tính khả thi, phù hợp với điều kiện ngân sách nhà nước mà vẫn khuyến khích được sản xuất, đề nghị Luật nên quy định: <i>“Nhà nước hỗ trợ kinh phí và giao Chính phủ quy định cụ thể kinh phí hỗ trợ từ ngân sách Trung ương và địa phương”</i>, như vậy sẽ phù hợp với thực tế hơn.	

		- Tại Khoản 3, Điều 185 và Khoản 3, Điều 186, đề nghị thay cụm từ “ ưu tiên ” thay cho cụm từ “khuyến khích” và bổ sung từ “ doanh nghiệp ” sau cụm từ “các tổ chức”. Nội dung viết lại là “Nhà nước có chính sách ưu tiên các tổ chức, doanh nghiệp , hộ gia đình...” để được cụ thể, đầy đủ hơn.	
	Điều 188. Đất ở tại nông thôn	- Tại khoản 1 quy định: “Đất ở do cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. Kiến nghị sửa đổi: “Đất ở do cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt” (bỏ cụm từ: vườn, ao trong cùng một thửa đất). - Tại Khoản 1 của Điều 188 và Điều 189, quy định: “...vườn, ao trong cùng một thửa đất...”, đề nghị bổ sung cụm từ “ được công nhận là đất ở ” sau cụm từ “vườn, ao” để nội dung được rõ ràng và nội dung được viết lại là: “vườn, ao được công nhận là đất ở trong cùng một thửa đất...”.	
	Điều 189. Đất ở tại đô thị	Tại khoản 1 quy định: “Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. Kiến nghị sửa đổi: “Đất ở tại đô thị gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. (bỏ cụm từ: vườn, ao trong cùng một thửa đất)	
	Điều 201. Đất xây dựng các công trình công cộng có hành lang bảo vệ an toàn.	- Đối với nội dung “ <i>Người đang sử dụng đất được pháp luật thừa nhận mà đất đó nằm trong hành lang bảo vệ an toàn thì được tiếp tục sử dụng đất theo đúng mục đích đã được xác định và không được gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn công trình</i> ”; Sở GTVT nhận thấy rất khó khả thi nhất là đối với đất ở, đất xây dựng công trình, đất trồng cây lâu năm, đất rừng...đặc biệt là đối với công trình nhà ở bị xuống cấp, chưa được Nhà nước đền bù, giải tỏa và người sử dụng có nhu cầu để sử dụng nhưng quy định phải giữ nguyên hiện trạng không được coi nói, mở rộng, cải tạo, xây mới....	
	Điều 203. Đất tôn giáo	Tại Khoản 4, quy định: “ <i>Tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này thì chuyển sang thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này</i> ”. Tuy nhiên, theo Khoản 1, Điều 30 của Luật tín ngưỡng, tôn giáo năm 2016 quy định: “ <i>Tổ chức tôn giáo là pháp nhân phi thương mại kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận</i> ”. Vì vậy, việc trả tiền thuê đất hàng năm của tổ chức tôn giáo là khó thực hiện, đề nghị nghiên cứu, quy định lại cho phù hợp.	
	Điều 209. Đất sử dụng đa mục đích	- Tại khoản 1: Đề nghị bỏ từ “kết hợp” trong đoạn “Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp vào nhiều mục đích khác để làm tăng hiệu quả sử dụng đất” trong Điều 209; - Dự thảo cần nêu trách nhiệm của cấp có thẩm quyền quy định các khu vực, loại đất không được sử dụng đa mục đích theo quy hoạch, công khai để tránh tình trạng “ <i>Xin – cho</i> ” phá quy hoạch sản xuất nông lâm nghiệp, đô thị nông thôn. Đồng thời xác định thủ tục hành chính đối với nhu cầu người sử dụng đất để nghị được chuyển sang đất sử dụng đa mục đích. - Tại Khoản 1, đề nghị bỏ từ “ kết hợp ” và được viết lại là: “ <i>Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng vào nhiều mục đích khác để làm tăng hiệu quả sử dụng đất,...</i> ” để nội dung được gọn, đảm bảo chuẩn xác và phù hợp hơn. - Đề nghị nghiên cứu để 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 phù hợp với quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chính, không ảnh hưởng tới môi trường sinh thái, không ảnh hưởng tới việc sử dụng đất của người sử dụng đất xung quanh.	
	Điều 211. Tách	- Đề nghị điểm b Khoản 1, thêm cụm từ “Trừ trường hợp chuyển mục đích theo quy định tại khoản 3, Điều 116 của Luật	

	thửa đất, hợp thửa đất	này”. Vì tại khoản 3, Điều 116, khi hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có 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 (Không quy định phải có trong kế hoạch sử dụng đất). - Đề nghị bổ sung 1 khoản quy định về tách thửa đối với trường hợp “Thửa đất vừa có đất ở vừa có đất nông nghiệp (vườn, ao) không phải là đất ở”, theo đó cần quy định cụ thể việc tách thành 2 thửa: thửa đất ở và thửa đất nông nghiệp (vườn, ao) không phải là đất ở. Giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này.	
	Điều 214. Các thủ tục hành chính về đất đai	- Đề nghị bổ sung thủ tục “Xác định nghĩa vụ tài chính cho người được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất”, vì đây là công việc rất phức tạp, nhiều trường hợp thời gian kéo dài, nhưng hiện nay chưa có quy định về thủ tục này.	
	Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai	- Ý kiến: nên giữ như quy định hiện hành đối với trường hợp tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được lựa chọn cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân vì nếu giao Tòa án Nhân dân giải quyết theo hướng cải cách tư pháp là đúng nhưng sẽ ảnh hưởng đến việc thay đổi một số Luật và nguồn nhân lực của Tòa án; - Đề nghị nghiên cứu quy định về chuyển thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai đến Tòa án nhân dân vì trình tự và thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND các cấp thực hiện nên đối với trường hợp tranh chấp đất đai mà đương sự không có giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì đương sự có thể được lựa chọn cơ quan giải quyết là Tòa án hoặc Ủy ban nhân dân; - Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai đề nghị phải có quy định cụ thể, gắn trách nhiệm của UBND các cấp và các cơ quan có liên quan tham gia cùng Tòa án để giải quyết vụ án tranh chấp về đất đai không giao hết cho Tòa án để đảm bảo tính khách quan, thống nhất trong giải quyết tranh chấp. - Còn có nhiều ý kiến trái chiều, nên bổ sung thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho UBND các cấp theo hướng công dân có quyền lựa chọn cơ quan giải quyết tranh chấp đất đai tại Tòa án hoặc tại UBND nơi có đất nhằm đảm bảo quyền lợi và hạn chế việc đi lại, tiền bạc, công sức của người dân.	
	Điều 226. Giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai	- Đề nghị bổ sung hòa giải thương mại có thể được sử dụng trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải... giải quyết ngay từ cơ sở tránh tình trạng khiếu kiện vượt cấp, kéo dài.	
	Một số góp ý khác	- Đề nghị Ban soạn thảo xem xét, quy định cụ thể phương thức, giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan có thẩm quyền và cá nhân, tổ chức khi áp dụng thực hiện. - Đề xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai cần có nguồn tài chính. Tuy nhiên, việc tái đầu tư, xác lập bộ hồ sơ địa chính hiện chưa có quy định về cơ chế tài chính, kiến nghị trong Luật Đất đai sửa đổi 2023 cần có quy định này - Nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bỏ quy định đối với “<i>Đất Khu kinh tế</i>”. Vì vậy, đề nghị xem xét lại nội dung sửa đổi này hoặc có hướng dẫn cụ thể khi xây dựng Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai sau này để đảm bảo tính liên tục trong quản lý đất đai trong Khu kinh tế từ Luật Đất đai năm 2003 đến Luật Đất đai năm 2013, cũng như tạo điều kiện thuận lợi trong công tác xúc tiến đầu tư, tiếp cận đất đai của các Nhà đầu tư được các Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp mời gọi. Đồng thời tạo sự yên tâm cho các doanh nghiệp đã và đang đầu tư. - Cần làm rõ nội dung cụ thể trong trường hợp thu hồi đất cho các mục đích “phục vụ lợi ích quốc gia và công cộng”, “phát triển kinh tế xã hội”. - Cần xây dựng quy trình thẩm định, trình phê duyệt đơn giá và hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, bổ sung trong	

	Luật Đất đai, điều chỉnh những tồn tại, bất cập của quy trình thẩm định giá theo Thông tư 36/2014/TT-BTNMT. Bảo đảm giá bồi thường cho từng dự án phù hợp với giá trị chuyển nhượng trên thực tế thị trường; riêng đối với đất nông nghiệp, được tính hỗ trợ bằng tỷ lệ % đất ở liền kề. - Kiến nghị bổ sung đối tượng nghèo, cận nghèo vào đối tượng miễn, giảm tiền sử dụng đất. - Về kỹ thuật soạn thảo: Cần chuẩn hóa về chính tả theo đúng quy phạm, đặc biệt là danh từ chung và danh từ riêng. - Dự thảo nên bổ sung thêm 1 điều vào Chương IX: Chính sách ưu đãi khi giao đất, cho thuê đất, quy định cụ thể: Nhà nước ưu đãi khi giao đất cho tổ chức khoa học và công nghệ, cơ sở giáo dục, doanh nghiệp khoa học và công nghệ, có thể giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc giảm 70-80% mức giá đất. Bởi đây là 3 đối tượng cần được quan tâm đặc biệt, hoạt động trong 2 lĩnh vực “quốc sách hàng đầu”, tạo ra nguồn nhân lực chất lượng cao và sản phẩm công nghệ cao cho công nghiệp hóa - hiện đại hóa đất nước”. - Từ Điều 91 đến Điều 103 tại dự thảo, nhìn chung đã thể hiện nội dung khá cụ thể và chi tiết các nội dung bồi thường về đất, các thiệt hại về tài sản... Tuy nhiên, trong thực tế việc tính toán, ấn định bồi thường chi phí này của Hội đồng giải phóng mặt bằng Nhà nước là hoàn toàn chưa thống nhất, vẫn còn chung chung và thiếu chính xác làm thiệt hại cho người sử dụng đất có thu hồi. Vì vậy, dự thảo cần có quy định cụ thể dưới luật về mức chi phí trả cho từng loại đất, cùng các chi phí đầu tư, tài sản gắn liền với đất khi thu hồi; cần chi tiết và ràng buộc các nội dung văn bản dưới luật như tính giá đền bù sát với thực tế hơn. - Trường hợp quyền sử dụng đất được xác lập cho các thành viên trong gia đình theo hình thức đồng quyền sử dụng thì nên giữ theo hình thức hộ gia đình, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần nêu đầy đủ tên người có quyền sử dụng; - Về đất xây dựng công trình ngầm, trên không: Đề nghị bổ sung: Diện tích đất sử dụng cho công trình ngầm, công trình trên không bao gồm hành lang an toàn của công trình, diện tích dành cho thiết bị an toàn và sinh hoạt của con người, các lối thoát nạn, diện tích di chuyển người và thiết bị theo chiều đứng; - Đề nghị bổ sung quy định xử lý về nghĩa vụ và quyền lợi của các chủ thể sử dụng đất có sự trùng, chập diện tích theo hình chiếu bằng ví dụ nhà đậu xe ô tô dưới lòng đường đô thị, công viên của khu chung cư, đường sắt trên không; - Đề dự thảo Luật Đất đai (<i>sửa đổi</i>) có tính khả thi cao và sớm đi vào thực tiễn của đời sống xã hội, kiến nghị khi trình dự thảo Luật Đất đai đồng thời kèm theo dự thảo các nghị định và thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (<i>sửa đổi</i>) để Quốc hội tham gia, thảo luận góp ý dự thảo Luật có hiệu quả hơn.	
--	---	--