

Số: /TTr-BTNMT

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH

**Về việc tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân
và việc tiếp thu, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi)**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Chương trình xây dựng luật của Quốc hội, Chính phủ đã triển khai việc tổng kết thi hành Luật Đất đai, thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (Nghị quyết số 18-NQ/TW) và hoàn thiện hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 07/9/2022, tại Tờ trình số 307/TTr-CP, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chính phủ đã trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

Trên cơ sở ý kiến kết luận của Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại phiên họp ngày 22/9/2022, ý kiến thẩm tra của Ủy ban Kinh tế, ý kiến của Hội đồng Dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội, Chính phủ đã tiếp thu, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 27/9/2022, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chính phủ đã có Tờ trình số 350/TTg-CP trình Quốc hội hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Tại kỳ họp thứ tư, Quốc hội đã cho ý kiến đối với dự án Luật này. Ngày 05/12/2022, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền Chính phủ đã có Báo cáo số 474/BC-CP báo cáo một số nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội tại kỳ họp thứ 4 về dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Bộ Tài nguyên và Môi trường trình Chính phủ tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân và việc tiếp thu, hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

**A. QUÁ TRÌNH TỔ CHỨC VÀ KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN
VỀ DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15, việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân được thực hiện từ ngày 03/01/2023 đến ngày 15/3/2023. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã đăng tải nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các tài liệu liên quan trên website lấy ý kiến Nhân dân (luatdatdai.monre.gov.vn). 63/63 tỉnh,

thành phố trực thuộc Trung ương đều ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân. Nhiều bộ, ngành mặc dù Nghị quyết số 170/NQ-CP không yêu cầu nhưng cũng đã ban hành Kế hoạch lấy ý kiến Nhân dân để triển khai trong bộ, ngành mình và gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường¹. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tham mưu cho Thủ tướng Chính phủ ban hành Công điện số 32/CD-TTg ngày 11/02/2023 và Công điện số 164/CD-TTg ngày 18/3/2023 để đôn đốc Bộ trưởng các bộ, cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ động tổ chức nhiều hoạt động để đẩy nhanh tiến độ và bảo đảm chất lượng lấy ý kiến như: các đoàn công tác kiểm tra, đôn đốc việc triển khai lấy ý kiến Nhân dân, đồng thời tiếp nhận các ý kiến góp ý trực tiếp của các địa phương đại diện cho các vùng, miền có tính đặc thù. Cơ quan chủ trì soạn thảo đã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế và một số Ủy ban khác của Quốc hội; Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, Hội Nông dân Việt Nam, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam, Trung ương Hội liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, các Bộ, ngành, địa phương và các tổ chức có liên quan để tổ chức các Hội nghị lấy ý kiến Nhân dân².

Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam đã phối hợp với các cơ quan, tổ chức ở trung ương tổ chức các hội nghị lấy ý kiến; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phối hợp với Hội đồng Nhân dân, Ủy ban Nhân dân, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh tổ chức lấy ý kiến các tầng lớp Nhân dân tại địa phương, cơ sở. Ủy ban Mặt trận Tổ quốc các cấp giữ vai trò nòng cốt trong việc tổ chức lấy ý kiến; nhiều tổ chức thành viên đã có những hình thức tổ chức lấy ý kiến đa dạng, hiệu quả, phù hợp với phương thức hoạt động của tổ chức mình³.

Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế và các Ủy ban khác của Quốc hội, các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương, các tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, các viện nghiên cứu, trường đại học đã tổ chức nhiều hội thảo, tọa đàm, khảo sát lấy ý kiến các chuyên gia, nhà khoa học, cơ quan quản lý và đối tượng chịu sự tác động của dự thảo Luật.

Việc tổ chức lấy ý kiến người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Bộ Ngoại giao triển khai với nhiều hình thức: thông qua các hội đoàn định cư ở

¹ Ban Quản lý Lăng Chủ tịch Hồ Chí Minh, Ủy ban TW Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam, Ủy ban Quản lý vốn doanh nghiệp, Viện Kiểm sát Nhân dân tối cao, Đài Truyền hình Việt Nam, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, Bộ Văn hóa Thông tin và Du lịch...

² Hội nghị với Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và Liên hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam ngày 21/02/2023; Hội nghị các tỉnh, thành phố miền Trung ngày 24/02/2023, Hội nghị các tỉnh, thành phố miền Bắc ngày 25/02/2023, Hội nghị với Trung ương Hội Nông dân Việt Nam ngày 07/3/2023 và Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) ngày 08/3/2023; Hội nghị với các tỉnh khu vực Tây Nguyên ngày 10/3/2023, Hội nghị với các tỉnh khu vực Đông và Tây Nam Bộ ngày 14/3/2023; Hội nghị lấy ý kiến doanh nghiệp, liên hiệp hội, chuyên gia, nhà khoa học tại thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/5/2023.

³ Ban Thường trực Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam đã tổ chức 12 hội nghị, hội thảo; Ủy ban MTTQ Việt Nam các tỉnh, thành phố đã tổ chức 51.153 hội nghị, hội thảo với 1.300.758 lượt ý kiến góp ý vào hầu hết các nội dung của toàn bộ dự thảo Luật

nước ngoài, cơ quan đại diện ngoại giao ở nước ngoài; phối hợp với các cơ quan hữu quan tổ chức các hội thảo, tọa đàm về chính sách, pháp luật đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức hội nghị trực tuyến với hơn 30 điểm cầu đến từ 17 quốc gia và vùng lãnh thổ ở tất cả các châu lục⁴.

Các cơ quan truyền thông, báo chí đã góp phần tích cực trong việc tuyên truyền, phổ biến, lấy ý kiến Nhân dân, mở nhiều chuyên mục trao đổi, thảo luận, phản ánh kịp thời ý kiến Nhân dân, doanh nghiệp, các chuyên gia, nhà khoa học, cơ quan quản lý... Các cơ quan báo chí đã ghi nhận nội dung liên quan dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), ý kiến của Nhân dân được đăng tải trên báo chí và các phương tiện truyền thông là 20.537 tin, bài⁵.

Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đã được các cơ quan Trung ương, Bộ, ngành, chính quyền địa phương các cấp triển khai nghiêm túc, đồng bộ, dân chủ, khoa học, công khai, minh bạch, chuyên sâu, bảo đảm thực chất và hiệu quả với nhiều hình thức đa dạng, phong phú đến tận cơ sở xã, phường, thị trấn, khu dân cư, tổ dân phố, huy động được hầu hết các cơ quan, tổ chức trong hệ thống chính trị, các giai tầng trong xã hội tham gia, thu hút được sự quan tâm đồng đảo của các tầng lớp Nhân dân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thực sự trở thành cuộc sinh hoạt chính trị sâu rộng, sự kiện chính trị - pháp lý quan trọng. Các ý kiến tham gia của Nhân dân đều thể hiện sự quan tâm sâu sắc, tâm huyết, trách nhiệm.

Tính đến hết ngày 02/4/2023, đã có 11.685.461 lượt ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý vào dự thảo Luật⁶ được tập hợp gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường. Các ý kiến góp ý tập trung vào các nhóm vấn đề sau:

- Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: 1.159.990 ý kiến, chiếm 9,93%;
- Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: 1.004.674 ý kiến, chiếm 8,60 %;
- Tài chính đất đai, giá đất: 979.736 ý kiến, chiếm 8,38%;
- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: 951.748 ý kiến, chiếm 8,14 %;
- Chế độ sử dụng đất: 915.486 ý kiến, chiếm 7,83%;
- Thu hồi đất, trưng dụng đất: 888.018 ý kiến, chiếm 7,60 %;
- Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận: 881.021 ý kiến, chiếm 7,54%;
- Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất: 871.653 ý kiến, chiếm 7,46%.

4. Có 100 lượt ý kiến góp ý của các cá nhân gửi về Bộ Ngoại giao.

⁵ Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: 4.429 tin, bài (chiếm 21,6%); Giá đất và định giá đất: 4.190 tin, bài (chiếm 20,4%); Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: 3.485 tin, bài (chiếm 20%); Giao đất, cho thuê đất: 4.144 tin, bài (chiếm 20%); Đất cho đồng bào dân tộc thiểu số: 3.119 tin, bài (chiếm 15,2%).

⁶ Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam đã nhận được 8.363.162 lượt ý kiến; Trung ương Hội liên hiệp Phụ nữ Việt Nam nhận được 2.348.965 lượt ý kiến; Trung ương Hội Nông dân Việt Nam nhận được 57.013 lượt ý kiến; Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam nhận được 10.000 lượt ý kiến; Cơ quan soạn thảo nhận được 7.979 lượt ý kiến trên website lấy ý kiến Nhân dân, 1.968 ý kiến từ Công thông tin điện tử của Chính phủ, 2.801 lượt ý kiến từ 28 báo cáo của Bộ, ngành, cơ quan Trung ương; 2.508 lượt ý kiến từ 08 báo cáo của các viện nghiên cứu, trường đại học; 890.869 lượt ý kiến từ 57 báo cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương; 116 báo cáo của các hiệp hội, tổ chức kinh tế, tổ chức khác và 80 ý kiến của cá nhân bằng văn bản gửi trực tiếp.

Việc tổng hợp ý kiến Nhân dân đã được thông kê đầy đủ, có số liệu rõ ràng của các bộ, ngành, địa phương. Công tác tổng hợp, nghiên cứu tiếp thu ý kiến của Nhân dân được thực hiện ngay trong quá trình lấy ý kiến. Cơ quan soạn thảo đã chủ động phối hợp với Thường trực Hội đồng Dân tộc, Ủy ban Kinh tế, Ủy ban Pháp luật của Quốc hội và các Bộ, ngành có nhiều nội dung quản lý liên quan đến lĩnh vực đất đai để nghiên cứu, tiếp thu. Trong quá trình tổng hợp, tiếp thu ý kiến Nhân dân, Cơ quan soạn thảo đã thường xuyên báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ. Ngày 09/3/2023, cơ quan soạn thảo đã báo cáo Chủ tịch Quốc hội và Phó Thủ tướng Chính phủ về kết quả bước đầu và xin ý kiến chỉ đạo về công tác phối hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến Nhân dân.

B. VIỆC TIẾP THU, HOÀN THIỆN DỰ ÁN LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) TRÊN CƠ SỞ TIẾP THU Ý KIẾN CỦA NHÂN DÂN

Trên cơ sở tiếp thu ý kiến của Đại biểu Quốc hội tại kỳ họp thứ 4, ý kiến góp ý của Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện Báo cáo Tổng hợp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai, Báo cáo giải trình tiếp thu ý kiến Nhân dân, Báo cáo Đánh giá tác động bổ sung đối với những nội dung mới và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Cơ quan soạn thảo xin báo cáo các nội dung chính của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

I. Về bố cục của dự thảo Luật:

Bố cục của dự thảo Luật Đất đai cơ bản được giữ nguyên như dự thảo Luật đã được lấy ý kiến Nhân dân gồm 16 chương. Tiếp thu ý kiến góp ý của Nhân dân, số lượng các mục tại một số chương và số lượng các điều đã có sự thay đổi, dự thảo Luật hoàn thiện sau khi tiếp thu ý kiến Nhân dân có 16 chương, 246 điều, trong đó tăng 3 mục (Mục 1, Chương VII và Mục 1, 2 chương XVI), bổ sung mới 22 điều, bỏ 12 điều.

II. Về các nội dung cụ thể:

1. Chương I. Quy định chung

Chương I gồm 12 Điều (từ Điều 1 đến Điều 12), số điều trong Chương này được giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về giải thích từ ngữ, áp dụng pháp luật, người sử dụng đất, phân loại đất, hành vi bị nghiêm cấm, ... cụ thể như sau:

1.1. Điều 3. Giải thích từ ngữ

Nhiều ý kiến đề nghị rà soát, hoàn thiện các khái niệm quy định tại điều này cho rõ ràng, dễ hiểu, phổ quát cho mọi vùng miền⁷; một số ý kiến đề nghị bổ sung giải thích một số cụm từ được sử dụng nhiều lần trong dự thảo luật để có cách hiểu thống nhất⁸.

⁷ Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; Các Bộ: Quốc phòng, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa thể thao và du lịch, Thông tin truyền thông, Nội vụ, Xây dựng; UBND các tỉnh, thành phố: Điện Biên, Lạng Sơn, Tuyên Quang, Hải Dương, Quảng Bình, Nghệ An, Ninh Bình, Quảng Trị, Bình Thuận, Thái Nguyên, Trà Vinh, Cà Mau; Hội Nông dân Việt Nam, VCCI, Đại học Luật

⁸ Các Bộ: Quốc phòng, Công an, Cảnh Sát - VCCI.

Cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý nội dung giải thích từ ngữ đối với các cụm từ: bản đồ địa chính, bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất, chi phí đầu tư vào đất còn lại, chiếm đất, cộng đồng dân cư, chuyển quyền sử dụng đất, dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp, giá trị quyền sử dụng đất, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, hủy hoại đất, khu vực quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất...; bổ nội dung giải thích về chuyển đổi quyền sử dụng đất; bổ sung giải thích một số cụm từ: đất để phục vụ xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, đất để xây dựng công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh, sử dụng đất ổn định, thoái hóa đất, tái định cư, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài,...

1.2. Điều 4. Áp dụng pháp luật

Đa số các ý kiến đồng ý với quy định về việc áp dụng pháp luật như trong Dự thảo Luật, đồng thời đề nghị quy định Luật Đất đai là luật gốc, các Luật liên quan đến đất đai phải thống nhất với Luật Đất đai⁹. Có ý kiến đề nghị bổ sung việc áp dụng một số trường hợp đặc thù của pháp luật chuyên ngành¹⁰. Có ý kiến đề nghị không quy định nội dung này mà áp dụng theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật¹¹.

Cơ quan soạn thảo đã rà soát, chỉnh lý một số nội dung tại điểm c khoản 1 và khoản 3 Điều này, cụ thể như sau:

“c) Trường hợp đất đai được giao, cho thuê cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập thì ngoài việc quản lý, sử dụng áp dụng theo quy định của Luật này đồng thời phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

...

4. Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai phải căn cứ vào pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai.”

1.3. Điều 5. Người sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng sử dụng đất là cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam để thống nhất với quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công¹².

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã bổ sung đối tượng sử dụng đất là cơ quan Đảng Cộng sản Việt Nam để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ trong hệ thống pháp luật.

⁹ Ủy ban TW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; Các Bộ, ngành: Tư pháp, Xây dựng, NN&PTNT, Bộ VHTT và du lịch, Cục đường sắt; UBND các tỉnh, thành phố: Phú Thọ, Lào Cai, Nam Định, Bắc Ninh, Nghệ An, Thừa Thiên Huế, Gia Lai, Lâm Đồng, Bình Dương, Đồng Tháp, Kiên Giang, Sóc Trăng; Viện Hàn lâm, Thông tấn xã, Đài truyền hình VN, Hội Nông dân VN, Liên minh HTX, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp VN, Phòng Đức Tiến-TT, UB dân tộc, Trường ĐH Luật, Viện KHMĐT và XH, Hội luật gia, Hiệp hội BĐS Việt Nam, Đại học Luật TP Hồ Chí Minh, Hội chủ rừng Việt Nam, Hội khoa học kinh tế, Hội bảo người khuyết tật, Hiệp hội quảng cáo Việt Nam.

¹⁰ Các Bộ: Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Nội vụ, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư.

¹¹ Văn phòng Chính phủ, Bộ Công an, Câu lạc bộ sỹ quan công an hưu trí-Bộ Công an.

¹² Bộ Tài chính

1.4. Điều 10. Phân loại đất

Đa số ý kiến đồng ý với phân loại đất quy định trong dự thảo. Có ý kiến đề nghị việc phân loại đất cần phải cụ thể hơn, đặc biệt là đất sử dụng cho mục đích công cộng, làm rõ hơn đất nông nghiệp khác là những loại đất gì để tránh bị lợi dụng, đối với đất chưa sử dụng thì không nên liệt kê vì sẽ không đầy đủ.¹³

Tiếp thu ý kiến góp ý, nội dung phân loại đất trong Điều 10 dự thảo Luật đã được chỉnh lý, làm rõ hơn việc phân loại đất để sử dụng vào mục đích công cộng, quy định khái quát đối với đất nông nghiệp khác, đất chưa sử dụng, đồng thời giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết các loại đất này.

1.5. Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm

Có ý kiến đề nghị tách hành vi nghiêm cấm đối với cơ quan nhà nước và hành vi nghiêm cấm đối với người sử dụng đất cho rõ ràng, dễ xác định; có ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung một số hành vi bị nghiêm cấm khác cho đầy đủ để làm căn cứ xử lý các vi phạm pháp luật về đất đai¹⁴.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã rà soát, hoàn thiện Điều này theo hướng tách các hành vi của cơ quan quản lý nhà nước và hành vi của người sử dụng đất thành các khoản riêng cho rõ ràng, cụ thể. Đồng thời bổ sung vào Điều này một số hành vi nghiêm cấm đối với cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền khi thực hiện chức năng quản lý nhà nước của mình trong lập, điều chỉnh, tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thu hồi đất, bồi thường cho người có đất bị thu hồi; giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, xác định giá đất...

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

Chương II gồm 14 Điều (từ Điều 13 đến Điều 26), số điều trong Chương này được giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về trách nhiệm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số; vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận trong quản lý và sử dụng đất đai; vai trò của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý đất đai, cụ thể như sau:

¹³ Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Quốc phòng, Công an, Kế hoạch và Đầu tư, Giáo dục và Đào tạo, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và PTNT, Văn hóa TT&DL, Nội vụ, Thông tin và Truyền thông, Công Thương; Ngân hàng Nhà nước, Kiểm toán Nhà nước, Đài Tiếng nói VN; UBND các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Đà Nẵng, Vĩnh Phúc, Quảng Bình, Nghệ An, Gia Lai, Tuyên Quang, Thừa Thiên Huế, Lạng Sơn, Trà Vinh, An Giang, Bình Thuận, Kiên Giang, Ninh Bình, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Ninh Thuận, Hưng Yên, Lào Cai, Thanh Hóa, Hậu Giang, Đắk Nông, Điện Biên, Hà Giang, Long An, Quảng Trị, Hải Dương, Đắk Lắk, Phú Thọ, Phú Yên, Nam Định, Đồng Tháp, Bắc Ninh, Cà Mau, Nam Định; Hội nghị VCCI; Hội nghị miền Bắc; Trung ương Hội Nông dân Việt Nam; Hội cựu Chiến binh VN; Hội KH KTNN&PTNT; Liên hiệp các hội khoa học và kỹ thuật VN; Tập đoàn Cao su VN; Tập đoàn Bưu chính viễn thông; Công ty Cổ phần Đầu tư VCI; Hội Chủ rừng Việt Nam; Hội Kinh tế Môi trường VN; Cựu Sinh viên Đại học Cần Thơ; ĐH Luật TP HCM.

¹⁴ Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Văn hóa TT&DL, NN&PTNT; UBND các tỉnh, TP: Hà Nội, Đà Nẵng, Nghệ An, Bắc Kạn, Ninh Thuận, Hải Dương, Hà Giang, Ninh Bình, Ninh Thuận, Lạng Sơn, Quảng Bình, Cà Mau Bình Thuận Gia Lai Vĩnh Phúc Thái Hưng Yên Nguyên Thanh Hóa; Hội cựu chiến binh VN; Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam; Cựu Sinh viên Đại học Cần Thơ; Hiệp hội Bất động sản VN

2.1. Điều 13. Sở hữu đất đai

Có ý kiến cân nhắc quy định “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu” vì đã được nêu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW, có ý kiến đề nghị bỏ cụm từ nêu trên, có ý kiến đề nghị làm rõ phạm vi, nội hàm các quyền của người sử dụng đất để giải thích nội dung “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu”¹⁵.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý Điều này theo hướng giữ nguyên như quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 để bảo đảm ổn định, đồng thời bổ sung quy định về sự bảo hộ của Nhà nước đối với người sử dụng đất. Nội dung Điều này được chỉnh lý như sau:

“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.”

2.2. Điều 17. Trách nhiệm của Nhà nước đối với đồng bào dân tộc thiểu số

Có ý kiến cho rằng chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cần phải cụ thể hơn, nếu chỉ là có chính sách chung chung thì khó thực hiện¹⁶, khi địa phương ban hành chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cũng phải phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, phải trình Hội đồng nhân dân thông qua chính sách này mà không phải là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.¹⁷

Tiếp thu ý kiến góp ý, Điều 17 dự thảo Luật quy định về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số được chỉnh lý theo hướng: Thủ tướng Chính phủ ban hành khung Chính sách về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cùng cấp ban hành chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn phù hợp với điều kiện thực tế của địa phương.

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

Có ý kiến đề nghị không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia trực tiếp vào hoạt động quản lý, sử dụng đất đai vì sẽ làm giảm vai trò giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam¹⁸.

¹⁵ UBND tỉnh Thanh Hóa, TT tư vấn PL và hỗ trợ cộng đồng (Hội Luật gia Việt Nam) và một số cá nhân (Nguyên Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Mai Ái Trục)

¹⁶ Bộ NN&PTNT, Hội nghị miền Nam, UBND tỉnh Lào Cai, UB MTTQ tỉnh Lào Cai, UBND tỉnh Bắc Kạn, UBND tỉnh Lạng Sơn, UBND tỉnh Trà Vinh, UBND tỉnh Lâm Đồng, Sở TNMT tỉnh Lâm Đồng, UBND tỉnh Lạng Sơn, Hội Luật gia Hà Nội.

¹⁷ Tổng liên đoàn lao động Việt Nam, Hội nghị Tây nguyên, Hội người cao tuổi Việt Nam, UBND tỉnh Ninh Bình, UB MTTQ tỉnh Lào Cai, UBND tỉnh Lào Cai, UBND tỉnh Đắk Nông.

¹⁸ Ban thường trực MTTQ Việt Nam, Hội Liên Hiệp Phụ nữ Việt Nam, UBND tỉnh Hà Tĩnh, UBND tỉnh Điện Biên, UBND tỉnh Bình Phước, UBND tỉnh Sơn La, UBND tỉnh Bình Dương, Đài tiếng nói Việt Nam, UBND tỉnh Thái Bình, UBND tỉnh Bắc Giang; UBND tỉnh Đắk Nông, UBND tỉnh Phú Thọ, UBND Tỉnh Tuyên Quang, Ông Nguyễn Văn Giàu - Đại biểu Quốc hội khóa 13,14.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã sửa đổi các quy định để đảm bảo vai trò giám sát của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam là thành viên Hội đồng thẩm định giá đất mà quy định mời Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia cuộc họp Hội đồng thẩm định để giám sát (Điều 157), không quy định Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia xây dựng bảng giá đất, giải quyết các tranh chấp về đất đai.

2.4. Điều 23. Cơ quan quản lý đất đai và công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn

Có ý kiến đề nghị làm rõ vai trò của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý nhà nước về đất đai vì đây là chính quyền cơ sở trực tiếp quản lý đất đai, gần dân nhất, nắm bắt được nguyện vọng, nhu cầu của người sử dụng đất.¹⁹

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã sửa đổi, bổ sung vào một số điều, khoản trong dự thảo Luật nhằm tăng trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong các nhiệm vụ quản lý đất đai như: quản lý đất chưa sử dụng; xác nhận quyền của người sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, điều chỉnh, công bố, công khai, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia vào quá trình lập, tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tham gia là thành viên hội đồng định giá đất cụ thể cấp tỉnh, cấp huyện; trách nhiệm phát hiện, ngăn chặn các hành vi vi phạm pháp luật đất đai; tham gia hòa giải tranh chấp đất đai... và sẽ tiếp tục quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành để nâng cao vai trò, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong quản lý đất đai.

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

Chương III gồm 23 Điều (từ Điều 27 đến Điều 49), giảm 04 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân để thống nhất Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản²⁰. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập, quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất, quyền của cộng đồng dân cư sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

3.1. Điều 32. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất

Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật mới chỉ quy định một chiều về quyền lựa chọn của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thì

¹⁹ UBND tỉnh Hưng Yên, UBND tỉnh Đồng Tháp, UBND tỉnh Kiên Giang, UBND tỉnh Trà Vinh, UBND tỉnh Hà Tĩnh.

²⁰ Trong đó: bỏ Điều 29 về thời điểm thực hiện quyền của người sử dụng đất; Điều 39 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không; Điều 41 về quyền và nghĩa vụ của cá nhân chuyên mục đích sử dụng đất từ loại đất không thu tiền sử dụng đất sang loại đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; gộp Điều 53 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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 vào Điều 37 về quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà chưa quy định chiều ngược lại, như vậy là chưa bảo đảm quyền của các đối tượng này.

Tiếp thu ý kiến góp ý, khoản 2 Điều 32 dự thảo Luật đã bổ sung quy định tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Tiền thuê đất đã nộp được khấu trừ vào tiền thuê đất hàng năm phải nộp.

3.2. Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm

- Về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm: Có ý kiến đề nghị cân nhắc việc chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm vì có thể bị lợi dụng đầu cơ, chuyển nhượng đất đai.²¹

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đề xuất 02 phương án như sau:

+ *Phương án 01*: Về quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm được thể hiện tại Điều 35, Điều 38 và Điều 42 dự thảo lấy ý kiến Nhân dân, cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện quy định theo hướng quy định về điều kiện mua bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại các điều nêu trên. Đồng thời, đối với từng loại dự án phải phù hợp với pháp luật chuyên ngành như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản....

+ *Phương án 02*: không quy định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất hàng năm.

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 01 và đã thiết kế dự thảo theo phương án 01. Việc quy định như phương án 01 để khuyến khích các tổ chức, cá nhân lựa chọn hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhằm ổn định nguồn thu ngân sách nhà nước, đảm bảo tinh thần của Nghị quyết 18-NQ/TW về “*đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất...Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm*”.

- Về quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập: Có ý kiến đề nghị làm rõ hơn quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập, bổ sung quyền của đơn vị sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã bổ sung nội dung này vào Điều 32 dự thảo Luật.

3.3. Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của cộng đồng dân cư sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị việc hạn chế quyền của cộng đồng dân cư sử dụng đất chỉ áp dụng đối với trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền

²¹ Các Bộ: Tài chính, Tư pháp, Giáo dục đào tạo, Thông tin và Truyền thông, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, UBND các tỉnh, thành phố: Hà Giang, Thanh Hóa, Thái Nguyên, Hậu Giang, Đồng Tháp, Quảng Bình, Bắc Ninh, Bình Thuận, Bình Dương, Lạng Sơn, Hưng Yên, Bắc Kạn, Ninh Bình, Cần Thơ, Đồng Nai

sử dụng đất, mà không áp dụng đối với các trường hợp sử dụng đất khác để bảo đảm quyền của người sử dụng đất²².

Tiếp thu ý kiến góp ý, khoản 2 Điều 40 dự thảo Luật quy định: Cộng đồng dân cư sử dụng đất không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, tặng cho quyền sử dụng đất; không được thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hình thức không thu tiền sử dụng đất.

3.4. Điều 53. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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

- Về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở²³: có ý kiến đề nghị quy định theo hướng đối với các dự án nhà ở thương mại thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Có ý kiến đề nghị quy định thống nhất với Luật Kinh doanh bất động sản (không yêu cầu phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Có ý kiến đề nghị bỏ quy định tại điều này và thực hiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Xây dựng để không bị trùng lặp, chồng chéo giữa các luật với nhau.

Cơ quan soạn thảo đề nghị quy định phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất như Luật Đất đai năm 2013 để hạn chế tình trạng lợi dụng chính sách để lừa đảo, huy động vốn vượt quá giá trị dự án, tạo rủi ro cao gây ra nợ xấu, ảnh hưởng đến an toàn hệ thống tín dụng và các hậu quả xã hội khác. Đồng thời, đã tiếp thu bổ sung thêm quy định các điều kiện khác theo quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (điểm c khoản 2 Điều 46).

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

Chương IV gồm 6 Điều (từ Điều 50 đến Điều 55), số điều trong Chương được giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Đa số các ý nhất trí với dự thảo, có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về trách nhiệm xác định địa giới đơn vị hành chính²⁴ và bổ sung quy định về phân cấp, phân quyền trong việc giải quyết tranh chấp địa giới đơn vị hành chính²⁵ tại Điều 50 của dự thảo.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã rà soát, bổ sung trách nhiệm của Bộ Nội vụ và Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xác định địa giới hành

²² Văn phòng Chính phủ, Bộ Thông tin và truyền thông; UBND các tỉnh, thành phố: Bình Thuận, Lạng Sơn, Hà Nội, Cần Thơ; Hiệp hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam; Bệnh viện Đa Khoa Hùng Vương; Hội nghị Tây Nguyên; Trung tâm nghiên cứu quản trị Tài nguyên vùng cao; UBMTTQ Lào Cai.

²³ UBTW MTTQ Việt Nam, Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; UBND các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hồ Chí Minh, Bình Dương, Trà Vinh, Đồng Nai, Hưng Yên, Bình Phước, Kiên Giang, Thái Nguyên, Ninh Bình, Bà Rịa - Vũng Tàu, Quảng Trị, Bắc Kạn; Các tổ chức: VCCI, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh.

²⁴ Bộ Nội vụ

²⁵ Bộ Nội vụ, UBND tỉnh Ninh Bình

chính trên thực địa và lập hồ sơ địa giới hành chính của địa phương; bổ sung các quy định về giải quyết tranh chấp địa giới hành chính.

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

Chương V gồm 18 Điều (từ Điều 56 đến Điều 73), tăng 01 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân²⁶. Các ý kiến góp ý tập trung vào quy định về kế hoạch sử dụng đất quốc gia và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, cụ thể như sau:

5.1. Điều 60. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia

Có ý kiến đề nghị bỏ kế hoạch sử dụng đất quốc gia và chỉ cần căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất quốc gia để thực hiện, tạo điều kiện cho các địa phương chủ động, linh hoạt trong phân bổ nguồn lực đất đai. Có ý kiến đề nghị vẫn giữ kế hoạch sử dụng đất quốc gia nhưng giao thẩm quyền cho Thủ tướng Chính phủ phê duyệt²⁷.

Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ kế hoạch sử dụng đất quốc gia để phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện...”, phù hợp với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội đã được xác định trong các kỳ Đại hội Đảng toàn quốc nhằm bố trí quỹ đất cho việc thực hiện các nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Đối với thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu quy định giao thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất quốc gia cho Thủ tướng Chính phủ²⁸ để tạo sự chủ động, linh hoạt trong điều hành của Chính phủ và các địa phương.

5.2. Điều 63. Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện

Có ý kiến đề nghị bỏ quy định về lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện do thời gian thực hiện ngắn gây khó khăn, lãng phí, vì cơ quan nhà nước phải dành nguồn lực và thời gian cho công tác lập kế hoạch sử dụng đất theo năm²⁹.

Cơ quan soạn thảo đề nghị vẫn quy định về lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện vì đây là căn cứ để thực hiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất, tạo điều kiện thuận lợi cho quản lý nhà nước, đồng thời doanh nghiệp chủ động trong đầu tư, người có đất bị thu hồi biết trước kế hoạch sử dụng đất của Nhà nước để chủ động trong việc sử dụng đất, thực hiện quyền, ổn định đời sống, sản xuất. Đồng thời, tiếp thu đề quy định nội dung kế hoạch sử dụng đất đơn giản hơn, không yêu cầu phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với thửa đất ở của hộ gia đình, cá nhân.

²⁶ Chuyên 01 Điều về giải quyết phát sinh về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi Luật này có hiệu lực thi hành xuống quy định chuyên tiếp; tăng 02 Điều để cụ thể hóa các quy định về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 59 về nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và tách nội dung về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thành một điều riêng (Điều 63))

²⁷ Hội nghị tại Quảng Bình

²⁸ Điều 68 dự thảo Luật

²⁹ Hội nghị tại Quảng Bình, Hội nghị tại Cần Thơ, An Giang, Lạng Sơn, Hưng Yên, Tuyên Quang, Long An, Thành phố Hồ Chí Minh, An Giang, Long An, Cần Thơ, Bình Thuận, Tuyên Quang

5.3. Ngoài ra, tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã rà soát, bổ sung các nội dung sau:

- Bổ sung quy định về nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó quy định các nội dung chủ yếu của nhiệm vụ, thẩm quyền tổ chức lập, thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.³⁰

- Bổ sung vào nội dung quy hoạch sử dụng đất các cấp quy định về khoanh vùng các khu vực sử dụng đất cần quản lý nghiêm ngặt mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất; lập bản đồ quy hoạch sử dụng đất các cấp; xây dựng và cập nhật dữ liệu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.³¹

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

Chương VI gồm 14 Điều (từ Điều 13 đến Điều 26), số điều trong Chương này được giữ nguyên như dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung đề nghị làm rõ các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; làm rõ khái niệm và các trường hợp cụ thể thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; rà soát các trường hợp thu hồi đất do vi phạm; thẩm quyền thu hồi đất; nguyên tắc không được cưỡng chế khi chưa cấp đất tái định cư,... cụ thể như sau:

6.1. Điều 74. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh

Có ý kiến đề nghị làm rõ các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh để đảm bảo sự thống nhất với Luật Quốc phòng và Luật Công an nhân dân³².

Tiếp thu ý kiến góp ý, tại Điều 74 dự thảo Luật đã tiếp thu theo hướng làm rõ hơn các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh tại các khoản 8, 9 và 10 Điều 74 dự thảo Luật.

6.2. Điều 75. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Đây là nội dung nhận được nhiều ý kiến của Nhân dân, có ý kiến tán thành với dự thảo Luật về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế vì lợi ích quốc gia, công cộng nhưng đề nghị mở rộng thêm đối với các dự án xã hội hóa (y tế, giáo dục, văn hóa, thể dục thể thao, môi trường); có ý kiến đề nghị Nhà nước cần mở rộng các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế, kể cả các dự án sử dụng vốn đầu tư tư nhân. Có ý kiến đề nghị quy định rõ tiêu chí thu hồi đất phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để các địa phương dễ áp dụng, tránh lạm dụng các trường hợp Nhà nước thu hồi đất³³. Có ý kiến đề nghị

³⁰ Điều 59 dự thảo Luật: Các tổ chức, cá nhân.

³¹ Điều 60, 61 và 62 dự thảo Luật: Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp, Hội nghị tại TP.HCM, Cần Thơ; Học viện Chính trị quốc gia Hồ Chí Minh.

³² Các Bộ: Quốc phòng, Công an, Nội vụ; UBND các tỉnh, thành phố: Thái Nguyên, Đà Nẵng, Nghệ An, Hà Nam.

³³ Các Bộ: Quốc phòng, Công an, Nội vụ, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Xây dựng, Tư pháp, Y tế, Thanh tra Chính phủ; UBND các tỉnh, thành phố: Thái Nguyên, Đà Nẵng, Nghệ An, Hà Nam, Đắk Nông, Tuyên Quang, Bình Dương, Cà Mau, Đồng Nai.

rà soát lại cách diễn giải thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mạch lạc, ngắn gọn và đủ nội hàm hơn³⁴.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo sửa đổi toàn bộ nội dung của Điều này, trong đó quy định rõ các trường hợp thật cần thiết thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng gồm:

- Để thực hiện các công trình công cộng như: giao thông, thủy lợi, năng lượng, bưu chính viễn thông...

- Để xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp như: Trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội; cơ sở văn hoá, di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh; cơ sở y tế, dịch vụ xã hội, cơ sở giáo dục và đào tạo, khoa học và công nghệ, ngoại giao...

- Để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng khác như: dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, hoạt động thăm dò, khai thác khoáng sản, dự án lấn biển... và các dự án khác do Nhà nước thu hồi để thực hiện đầu tư xây dựng công trình, thu hồi để giao đất cho nhà đầu tư trúng thầu dự án có sử dụng đất.

6.3. Điều 77. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

Có ý kiến đề nghị rà soát các trường hợp thu hồi đất do vi phạm để phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan như Luật đầu tư, các Luật về thuế, làm rõ hành vi của cơ quan quản lý hay của người vi phạm³⁵.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã bổ sung các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, cụ thể như sau:

- Bổ sung quy định đối với trường hợp người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ tài chính trong trường hợp (1) Không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày có thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất; (2) Chậm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất quá thời hạn 12 tháng kể từ ngày có quyết định cưỡng chế thi hành quyết định hành chính về quản lý thuế.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp do không đưa vào sử dụng, đã quy định cụ thể thời gian không sử dụng đất đối với từng loại đất nông nghiệp như: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng.

- Bổ sung quy định đối với trường hợp thu hồi đất do vi phạm tiến độ sử dụng đất liên quan đến dự án đầu tư, trong đó quy định cụ thể đối với từng trường hợp: thời gian không đưa đất vào sử dụng; thời gian chậm tiến độ sử

³⁴ Nguyên Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Mai Ái Trục

³⁵ Các Bộ: Công thương, Ngoại giao, Nông nghiệp; UBND các tỉnh, thành phố: Thanh Hóa, Điện Biên, Phú Thọ, Hà Nội, Phú Yên, Hà Nội, Lạng Sơn, Đồng Nai, Lào Cai, Hà Giang, Bạc Liêu, Quảng Trị, Thừa Thiên Huế, Lào Cai, Hà Giang, Bạc Liêu, Quảng Trị, Lạng Sơn, Đồng Nai, Tuyên Quang.

dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư; khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần diện tích đất trong thời gian chậm tiến độ phải nộp, trường hợp bất khả kháng, trở ngại khách quan...

6.4. Điều 79. Thẩm quyền thu hồi đất

Có ý kiến đề nghị quy định rõ thẩm quyền thu hồi đất quốc phòng, an ninh, bổ sung thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và đề nghị phân cấp thẩm quyền thu hồi đất cho cấp huyện³⁶.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã bổ sung quy định phân cấp thẩm quyền thu hồi đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện không phân biệt người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân trừ trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh.

Đối với đất quốc phòng, an ninh, tiếp thu ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, cơ quan soạn thảo đề xuất 02 phương án:

+ *Phương án 01*: Giữ nguyên thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tuy nhiên trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh thì phải có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ.

+ *Phương án 02*: Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và văn bản chấp thuận của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an.

Cơ quan soạn thảo đề xuất chọn phương án 02 để đảm bảo đồng bộ thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ được quy định trong Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; dự thảo Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự và thẩm quyền quyết định, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, an ninh. Trường hợp lựa chọn Phương án 02 thì bổ sung 01 khoản tại Điều 195 như sau: “*Trường hợp thu hồi đất quốc phòng, an ninh để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì mục đích quốc gia, công cộng thì không phải thực hiện việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; không phải thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng công trình quốc phòng và khu quân sự theo quy định của (dự thảo) Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự.*”

6.5. Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ việc phải bố trí tái định cư trước khi thực hiện cưỡng chế thu hồi đất³⁷

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã quy định rõ việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư và người có đất bị thu hồi được bàn giao nhà ở tái định cư; đồng thời bổ sung nguyên tắc không được

³⁶ Các Bộ: Quốc phòng, Công thương; Hội người cao tuổi VN; UBND các tỉnh, thành phố: Lạng Sơn, Đồng Nai, Đà Nẵng, Bộ Nông nghiệp, Thanh Hóa, Thái Nguyên, Cà Mau, Bình Phước, Tuyên Quang.

³⁷ Bộ Ngoại giao, UBND các tỉnh, thành phố: Thái Nguyên, Sóc Trăng, Hải Dương, Hà Nội, Lào Cai, Hà Giang, Điện Biên, Quảng Trị.

cưỡng chế thu hồi đất nếu chưa bố trí tái định cư hoặc bố trí tạm cư cho người có đất bị thu hồi tại điểm d khoản 1 Điều 84 dự thảo Luật.

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

Chương VII gồm 21 điều (từ Điều 86 đến Điều 106), giảm 01 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân³⁸. Đây là chương nhận được nhiều ý kiến quan tâm, nhiều ý kiến cho rằng, chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất vừa phải bảo đảm chặt chẽ, đúng quy định, vừa phù hợp với đặc thù của từng vùng, miền, bảo đảm không để ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của người có đất bị thu hồi và nguồn thu nhập có liên quan đến đất bị thu hồi. Các ý kiến góp ý tập trung vào nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; điều kiện được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất; các khoản bồi thường thiệt hại về đất, tài sản gắn liền với đất, hỗ trợ ổn định đời sống, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm, tái định cư; điều kiện của nơi tái định cư.

Đây là nội dung quan trọng nhận được nhiều ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã nghiên cứu, rà soát tiếp thu quy định cụ thể, luật hóa một số quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai hiện hành đã được thực tế chứng minh là phù hợp để quy định trong dự thảo Luật đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có đất thu hồi, tạo sự đồng thuận, giảm khiếu nại, khiếu kiện, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho các địa phương dễ áp dụng, đẩy nhanh công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Cụ thể như sau:

7.1. Điều 86. Nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

- Có ý kiến đề nghị cần có cơ chế, chính sách đồng bộ để bảo đảm quyền lợi của người có đất bị thu hồi³⁹.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý theo hướng: việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch, kịp thời và đúng quy định của pháp luật. Người có đất bị thu hồi được bồi thường thiệt hại về đất, tài sản gắn liền với đất, chi phí đầu tư vào đất, thiệt hại do ngừng sản xuất, kinh doanh; được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất ở; giá đất bồi thường là giá đất cụ thể của loại đất thu hồi tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Có ý kiến đề nghị cần quy định việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện sau khi hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; quy định cụ thể thời gian hoàn

³⁸ Do ghép 02 điều quy định về nguyên tắc bồi thường về đất và nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản khi Nhà nước thu hồi đất thành 01 điều chung (Điều 86).

³⁹ Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Tư pháp, Nội vụ, Công Thương; UBND các tỉnh, thành phố: Hải Dương, Bình Dương, Quảng Ngãi, An Giang, Điện Biên, Cà Mau, Đà Nẵng, Nghệ An; Bình Phước, Trà Vinh, Đồng Nai, Thái Bình; các tổ chức như: Đại học Luật Hà Nội, Hội Khuyến học Việt Nam, Hội khoa học kinh tế nông nghiệp và phát triển nông thôn, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Trung tâm tư vấn pháp luật và hỗ trợ cộng đồng.

thành khu tái định cư, việc bố trí tái định cư phải hoàn thành trước khi quyết định thu hồi đất; đề nghị cân nhắc nội dung nguyên tắc 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, vì rất khó đánh giá, lượng hóa⁴⁰.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện nội dung quy định tại Điều này theo hướng: khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; phải phù hợp với truyền thống văn hóa, phong tục tập quán của cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi; khu tái định cư có thể bố trí cho một hoặc nhiều dự án; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức thực hiện dự án tái định cư để đảm bảo chủ động trong việc bố trí tái định cư cho người có đất bị thu hồi; đồng thời việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, việc bố trí tái định cư phải được hoàn thành trước khi có quyết định thu hồi đất.

7.2. Điều 82. 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

Có ý kiến đề nghị rà soát quy định rõ hơn trách nhiệm của chính quyền các cấp và các bước tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất.⁴¹

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã rà soát, quy định trong dự thảo luật trình tự thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và trách nhiệm của các cấp chính quyền, cơ quan ở từng bước công việc, quy định về việc phối hợp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã và đơn vị, tổ chức trực tiếp thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

7.3. Điều 89. Kinh phí và chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Có ý kiến đề nghị quy định chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ trong trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ⁴².

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã quy định trong dự thảo Luật đối với trường hợp người có đất bị thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì tiền bồi thường, hỗ trợ được gửi vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư mở tại ngân hàng thương mại mà Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ theo lãi suất không kỳ hạn.

⁴⁰ Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Tư pháp, Nội vụ, Công Thương; UBND các tỉnh, thành phố: Hải Dương, Bình Dương, Quảng Ngãi, An Giang, Điện Biên, Cà Mau, Đà Nẵng, Nghệ An; Bình Phước, Trà Vinh, Đồng Nai, Thái Bình; các tổ chức như: Đại học Luật Hà Nội, Hội Khuyến học Việt Nam, Hội khoa học kinh tế nông nghiệp và phát triển nông thôn, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, Trung tâm tư vấn pháp luật và hỗ trợ cộng đồng.

⁴¹ Hội Khuyến Học Việt Nam, Thái Nguyên, Sóc Trăng, Hải Dương, Hà Nội, Nguyên Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Mai Ái Trục

⁴² Các Bộ: Tài chính, Giáo dục và đào tạo; UBND các tỉnh, thành phố: Lào Cai, Hồ Chí Minh, Lâm Đồng, Quảng Ngãi, Hậu Giang, Hà Giang, Thanh Hóa, Tiền Giang, Lạng Sơn.

7.4. 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

Có ý kiến cho rằng điều kiện bồi thường về đất căn cứ vào đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận còn chưa rõ ràng và không phù hợp trong một số trường hợp. Có ý kiến đề nghị bổ sung đối tượng “tổ chức tôn giáo trực thuộc” đang sử dụng đất mà không phải là đất do Nhà nước giao, cho thuê vào đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất⁴³.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã chỉnh sửa vào dự thảo Luật theo hướng quy định cụ thể điều kiện bồi thường về đất cho từng đối tượng sử dụng đất mà không căn cứ vào việc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định đối tượng được bồi thường về đất nhằm tháo gỡ vướng mắc phát sinh; bổ sung đối tượng “tổ chức tôn giáo trực thuộc” vào đối tượng được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

7.5. Điều 93. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở

Có ý kiến cho rằng quy định về đối tượng 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 còn chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư là chưa rõ, việc quy định “không còn chỗ ở nào khác” là tính trong phạm vi nào để tránh trục lợi về chính sách⁴⁴.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng quy định “không còn chỗ ở nào khác” trong phạm vi xã, phường, thị trấn nơi có đất thu hồi.

7.6. Điều 98. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi

Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể cách xác định giá bồi thường thiệt hại cây hàng năm, cây lâu năm⁴⁵.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý vào dự thảo Luật theo hướng quy định giá tính bồi thường thiệt hại đối với cây hàng năm, cây lâu năm là giá thị trường tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Bổ sung cách tính bồi thường thiệt hại đối với cây lâu năm là loại cho thu hoạch nhiều lần mà đang trong thời kỳ thu hoạch khi bị Nhà nước thu hồi đất.

7.7. Điều 104. Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất

Có ý kiến cho rằng quy định đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm theo hình thức bằng tiền

⁴³ UBTW MTTQ Việt Nam, Bộ Nội vụ, Hội liên hiệp phụ nữ Việt Nam, UBND các tỉnh, thành phố: Hồ Chí Minh, Hà Nội, Điện Biên Nghệ An, Hà Nam, Lào Cai, Hà Giang, Thái Nguyên, Bình Dương; Vĩnh Long.

⁴⁴ Văn phòng chính phủ; UBND các tỉnh, thành phố: Vĩnh phúc, Bắc Ninh, Nghệ An, Đà Nẵng, Trà Vinh, Hậu Giang, Hải Dương, Hồ Chí Minh, Quảng Ngãi.

⁴⁵ Văn phòng chính phủ, các Bộ: Tư pháp, NN&PTNT, Hội Cựu chiến binh Việt Nam, UBND các tỉnh, thành phố: Nghệ An, Bình Phước, Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Cần Thơ, Vĩnh phúc, Trà Vinh, Thanh Hóa, Hà Giang, Quảng Trị, Lạng Sơn, Ninh Thuận, Hậu Giang, Nam Định, Thái Bình.

hoặc học nghề là chưa phù hợp, nhất là các tỉnh phía Nam, đối tượng không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (công chức, viên chức, công nhân,...) vẫn có đất nông nghiệp để sản xuất, nếu không được hỗ trợ sẽ không công bằng⁴⁶.

Cơ quan soạn thảo đề xuất 02 phương án như sau:

+ *Phương án 01*: giữ nguyên như quy định pháp luật về đất đai hiện hành, hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm chỉ áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

+ *Phương án 02*: mở rộng đối tượng được hỗ trợ đào tạo chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm là hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp mà không có đất để bồi thường và đã được bồi thường bằng tiền.

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 01 do chính sách này là chủ trương của Nhà nước được thực hiện ổn định từ Luật Đất đai năm 1993 đến nay, chỉ dành hỗ trợ riêng cho người trực tiếp sản xuất nông nghiệp mà khi thu hồi đất không còn tư liệu sản xuất để tạo nguồn thu nhập. Việc quy định mở rộng đối tượng như phương án 02 sẽ làm tăng nguồn kinh phí phục vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; làm mất ý nghĩa tốt đẹp của chính sách này đối với người nông dân.

Dự thảo Luật cũng quy định ưu đãi thêm cho đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong độ tuổi lao động, ngoài việc được hỗ trợ theo quy định thì còn được hỗ trợ đào tạo nghề và tìm kiếm việc làm theo quy định của Chính phủ để có nghề nghiệp, đảm bảo sinh kế. Dự thảo Luật quy định giao trách nhiệm cụ thể đối với các cơ quan, tổ chức thực hiện hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm cho người có đất bị thu hồi.

7.8. Các ý kiến khác đã được cơ quan soạn thảo tiếp thu vào dự thảo:

- Quy định đa dạng các hình thức bồi thường bằng tiền, bằng đất, bằng nhà ở; các khoản hỗ trợ như: hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ khác;⁴⁷

- Quy định rõ việc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp đặc biệt như các đối tượng tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước; tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; đơn vị vũ trang nhân dân; tổ chức bị thiệt hại về tài sản do Nhà nước giao quản lý sử dụng và phải di dời đến cơ sở mới.⁴⁸

- Cụ thể hóa về việc tái định cư cho người thu hồi đất phải có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ thông qua quy định tiêu chí khu tái định cư về: (1) hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước,

⁴⁶ UBND các tỉnh, thành phố: Hồ Chí Minh, Sóc Trăng, Lào Cai, Cần Thơ, Bắc Ninh, Trà Vinh, Hậu Giang, Bạc Liêu, Quảng Ngãi, Ninh Thuận, An Giang; Đại học Luật Hà Nội

⁴⁷ Điều 86 dự thảo Luật

⁴⁸ Điều 87 dự thảo Luật

thông tin liên lạc, xử lý môi trường; (2) hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ. Ưu tiên tái định cư tại chỗ, địa điểm tái định cư theo thứ tự ưu tiên tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi, địa bàn khác có điều kiện tương tự để bố trí tái định cư.⁴⁹

- Quy định về trường hợp đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng bị thu hồi thì được bồi thường bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương mà không phân biệt mức độ bị thiệt hại nhà ở, công trình và trách nhiệm ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng.⁵⁰

- Quy định về trường hợp dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách ra thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật về đầu tư thì việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.⁵¹

- Quy định về trường hợp người có đất ở thu hồi mà không còn chỗ ở khác thì trong thời gian chờ bố trí tái định cư được bố trí vào nhà ở tạm hoặc hỗ trợ tiền thuê nhà ở; thời gian và mức hỗ trợ cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tế tại địa phương.⁵²

- Bổ cục lại kết cấu của Chương để đảm bảo tính logic, khoa học, tránh trùng lặp, cụ thể gồm các Mục sau: (1) Quy định chung; (2) Bồi thường về đất; (3) Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh, chi phí đầu tư vào đất; (4) Hỗ trợ; (5) Tái định cư.

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất

Chương VIII gồm 5 điều (từ Điều 107 đến Điều 111), số lượng các điều không thay đổi so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung vào việc quy định đối với Ngân hàng đất nông nghiệp, tổ chức, chức năng, nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất; dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất.... Cơ quan soạn thảo đã nghiên cứu, tiếp thu vào dự thảo, cụ thể như sau:

- Hoàn thiện quy định về Ngân hàng đất nông nghiệp theo hướng không thành lập riêng ngân hàng đất nông nghiệp mà giao chức năng, nhiệm vụ của tổ chức này cho Tổ chức phát triển quỹ đất. Theo đó, Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập ở cấp tỉnh hoặc cấp huyện để phục vụ công tác phát triển quỹ đất tại địa phương⁵³(Điều 111).

⁴⁹ Từ Điều 91 đến Điều 95 dự thảo Luật

⁵⁰ Điều 97 dự thảo Luật

⁵¹ Điều 105 dự thảo Luật

⁵² Điều 106 dự thảo Luật

⁵³ Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam; Các Bộ: Công an, Nội vụ; UBND tỉnh, thành phố: Ninh Thuận, Vĩnh Phúc, Tuyên Quang, Đà Nẵng.

- Quy định cụ thể trường hợp Nhà nước thu hồi đất tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các dự án và trường hợp Nhà nước thu hồi đất tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất⁵⁴ (Điều 108), như sau:

+ Nhà nước thu hồi đất tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện các dự án, gồm: (1) dự án nhà ở thương mại; (2) dự án đầu tư xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ; (3) dự án hỗn hợp gồm nhà ở và kinh doanh dịch vụ, thương mại; (4) dự án kết cấu hạ tầng vùng phụ cận các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển; (5) dự án lấn biển;

+ Nhà nước thu hồi đất tạo quỹ đất để giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất, gồm: (1) dự án tái định cư; (2) dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; (3) các dự án khác theo yêu cầu phát triển của địa phương.

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

Chương này gồm 12 điều (từ Điều 112 đến Điều 123), giảm 01 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân do chuyển xuống Chương XVI⁵⁵ (chương quy định chuyển tiếp, điều khoản thi hành). Các ý kiến góp ý tập trung vào căn cứ giao đất, cho thuê đất, các trường hợp giao đất thu tiền sử dụng đất; các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất... cụ thể như sau:

9.1. Điều 112. Căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Có ý kiến⁵⁶ đề nghị bổ sung các căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho đầy đủ, bổ sung căn cứ để thu hồi đất, giao đất theo tiến độ để tránh trường hợp thu hồi đất vướng giải phóng mặt bằng mà không giao đất làm lãng phí đất đai⁵⁷.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, bổ sung căn cứ giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất: (1) Văn bản phê duyệt kết quả trúng đấu thầu làm nhà đầu tư dự án có sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; (2) Văn bản chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật về đầu tư. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án có phân kỳ tiến độ sử dụng đất thì giao đất, cho thuê đất theo tiến độ của dự án đầu tư.⁵⁸

⁵⁴ UBND các tỉnh: Quảng Bình, Hà Tĩnh, Sóc Trăng.

⁵⁵ Điều 120 quy định xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực

⁵⁶ Bộ Xây dựng, Phú Thọ, Quảng Nam

⁵⁷ Bộ Xây dựng, UBND các tỉnh: Phú Thọ, Quảng Nam.

⁵⁸ Điều 112 dự thảo Luật

9.2. Điều 114. Giao đất không thu tiền sử dụng đất

Một số ý kiến⁵⁹ đề nghị cho đơn vị sự nghiệp công lập được giao đất không thu tiền sử dụng đất mà không phân biệt tự chủ hay chưa tự chủ tài chính. Một số ý kiến⁶⁰ đề nghị đối với tổ chức sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để linh hoạt trong quá trình sử dụng đất⁶¹.

Cơ quan soạn thảo đề xuất 02 phương án như sau:

- *Phương án 01*: sửa đổi Điều 114 theo hướng không phân biệt đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ hay chưa tự chủ tài chính; sửa đổi Điều 32, Điều 115 và Điều 116 của Dự thảo Luật theo hướng, quy định tổ chức sự nghiệp công lập được lựa chọn hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đối với trường hợp trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền như của tổ chức kinh tế thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- *Phương án 02*: giữ như quy định tại dự thảo lấy ý kiến Nhân dân.

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 01 và đã thiết kế trong dự thảo Luật theo phương án 01 nhằm tạo điều kiện để các đơn vị sự nghiệp công lập khai thác linh hoạt tiềm năng đất đai, chủ hoạt động tăng nguồn thu, giảm bớt gánh nặng cho ngân sách nhà nước.

9.3. Điều 116. Cho thuê đất

- Có ý kiến⁶² đề nghị bổ sung các dự án sử dụng đất thương mại dịch vụ có nhà nghỉ dưỡng và đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật du lịch, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh vào trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê⁶³.

Cơ quan soạn thảo đề xuất 02 phương án như sau:

+ *Phương án 01*: Giữ nguyên 02 trường hợp cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê như quy định của dự thảo Luật xin ý kiến Nhân dân.

+ *Phương án 02*: Bổ sung trường hợp sử dụng đất thương mại dịch vụ có nhà nghỉ dưỡng và đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật du lịch, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh vào trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 01 nhằm thể chế hóa Nghị quyết 18-NQ/TW (Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm...bảo đảm nguồn thu ổn định).

- Để nhà đầu tư yên tâm đầu tư khi sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm, dự thảo cũng đã bổ sung quy định về giá thuê đất sẽ ổn định trong 10 năm.

⁵⁹ Bộ Tài chính, Bạc Liêu, Trường Đại học Nông Lâm – Đại học Huế

⁶⁰ Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn

⁶¹ Bộ Tài chính, UBND tỉnh Bạc Liêu, Trường Đại học Nông Lâm – Đại học Huế

⁶² TPHCM, VCCI, TP Đà Nẵng, Hiệp hội bất động sản TPHCM, Cần Thơ

⁶³ UBND thành phố: Hồ Chí Minh, Đà Nẵng; Hiệp hội bất động sản TPHCM, Cần Thơ; VCCI.

9.4. Về giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất (mục 2 Chương IX)

Có ý kiến đề nghị tiếp tục quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu; thỏa thuận về quyền sử dụng đất để các địa phương dễ áp dụng, tránh tình trạng lạm dụng giao đất không thông qua đấu giá, đấu thầu gây thất thoát cho ngân sách, đồng thời khuyến khích các chủ đầu tư có vốn, có kỹ thuật, công nghệ đóng góp cho phát triển kinh tế - xã hội⁶⁴.

Tiếp thu ý kiến góp ý, Cơ quan soạn thảo đã rà soát, quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu; thỏa thuận về quyền sử dụng đất để đảm bảo ưu tiên cho việc đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tăng thu cho ngân sách nhà nước; quy định các trường hợp đấu thầu để có cơ chế lựa chọn được những nhà đầu tư có vốn đầu tư lớn, nhiều kinh nghiệm, công nghệ tiên tiến, quy hoạch hiện đại để thực hiện các dự án đóng góp cho phát triển kinh tế - xã hội; giải quyết được sự mâu thuẫn, chồng lấn, bất cập giữa Luật Đất đai với Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công vào các điều từ Điều 120 đến Điều 123 dự thảo Luật, cụ thể:

- Quy định rõ các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gồm: (1) Giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư để thực hiện các dự án: nhà ở thương mại; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; thương mại, dịch vụ; khu vui chơi, giải trí công cộng (trừ công viên, vườn hoa, bãi tắm và các khu vực dành cho vui chơi giải trí công cộng khác không thu phí của người dân); trung tâm thương mại, siêu thị; nhà hàng, khách sạn; (2) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (3) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất. Quy định cụ thể quỹ đất và điều kiện để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.⁶⁵

- Quy định rõ các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất, gồm: a) Giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120 của dự thảo Luật này mà có từ hai nhà đầu tư trở lên đăng ký thực hiện; (2) Dự án nhà ở thương mại có quy mô từ 20 ha trở lên tại khu vực nông thôn và 10 ha trở lên tại khu vực đô thị.⁶⁶

⁶⁴ UBND các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Ninh Bình, Lạng Sơn, Hà Nam, Long An, Quảng Ngãi, Hồ Chí Minh, Bến Tre; Đoàn ĐBQH tỉnh BR-VT

⁶⁵ Điều 122 dự thảo Luật

⁶⁶ Điều 123 dự thảo Luật

9.5. Điều 120. Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất

- Một số ý kiến đề nghị đối với các dự án đầu tư xây dựng các công trình sự nghiệp thì không phải thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất⁶⁷.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, quy định các dự án xây dựng công trình sự nghiệp được giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; trường hợp xây dựng công trình sự nghiệp có từ 2 nhà đầu tư cùng quan tâm thì mới thực hiện đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư; các trường hợp này được miễn, giảm tiền sử dụng đất.

- Bộ Quốc phòng, Bộ Công an đề nghị bổ sung một số đối tượng thuộc lực lượng quốc phòng, an ninh được giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin đề xuất 02 phương án như sau:

+ *Phương án 01*: giữ như quy định của dự thảo lấy ý kiến Nhân dân;

+ *Phương án 02*: bổ sung các đối tượng như: cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng; sỹ quan, hạ sỹ quan, công nhân công an; người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách mà chưa được giao đất ở, nhà ở; xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang, người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ;

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 02 để đảm bảo thực hiện chính sách đến đầy đủ các đối tượng phục vụ trong lực lượng vũ trang nhân dân theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

9.6. Điều 123. Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị bổ sung thêm các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn⁶⁸.

Cơ quan soạn thảo đề xuất 02 phương án như sau:

- *Phương án 01*: giữ như quy định dự thảo lấy ý kiến Nhân dân theo đó đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác không phải là đất ở.

- *Phương án 02*: bổ sung thêm trường hợp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án nhà ở thương mại.

⁶⁷ Các Bộ: Nội Vụ, Tư pháp; UBND các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Ninh Bình, Lạng Sơn, Hà Nam, Long An, Quảng Ngãi, Hồ Chí Minh, Bến Tre, Bà Rịa – Vũng Tàu.

⁶⁸ Các Bộ: Quốc phòng, Công an, Xây Dựng; UBND các tỉnh, thành phố: Hà Giang, Hải Dương, Ninh Thuận, Thanh Hóa, Vĩnh Phúc, Ninh Bình, Tuyên Quang, Ninh Bình, Quảng Ngãi.

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 01 để đảm bảo thống nhất với Điều 75 Luật Đầu tư và Luật Nhà ở.

9.7. Ngoài ra, trên cơ sở các ý kiến góp ý, cơ quan chủ trì soạn thảo đã hoàn thiện một số nội dung sau trong dự thảo Luật, cụ thể:

- Hoàn thiện quy định về giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các đối tượng: (1) Cá nhân được giao đất ở; (2) Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ theo quy định của pháp luật về nhà ở; (3) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; (4) Tổ chức kinh tế được giao đất để đầu tư, quản lý, sử dụng nghĩa trang, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng theo quy định của pháp luật; (5) Các đối tượng quy định tại Điều này được giao đất ở do được bồi thường về đất ở hoặc hỗ trợ bằng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này⁶⁹ (Điều 120).

- Bổ sung quy định về điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, ngoài các điều kiện cho các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, thì (1) người được Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đất; (2) việc sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (3) việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội đối với quỹ đất đảm bảo các điều kiện về đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư sử dụng đất hoặc điều kiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thực hiện theo thứ tự ưu tiên (1) Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; (2) Thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư để thực hiện dự án có sử dụng đất; (3) Thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất.⁷⁰ (Điều 123).

- Để xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành, dự thảo đã bổ sung quy định để xử lý đối với trường hợp (1) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài người đang thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (2) Hộ gia đình được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; (3) Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; (4) Diện tích đất trồng lúa, đất

⁶⁹ Điều 114 dự thảo Luật

⁷⁰ Điều 118 dự thảo Luật

rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng đã có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ hoặc Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua để sử dụng vào mục đích khác nhưng chưa có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án.⁷¹

10. Chương X. Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Chương này gồm 25 điều (từ Điều 124 đến Điều 148), tăng thêm 07 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân.⁷² Các ý kiến góp ý tập trung vào các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận; cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao để công nhận quyền sử dụng đất; cấp Giấy chứng nhận đối với từng loại tài sản gắn liền với đất..., cụ thể như sau:

10.1. Điều 133. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Có ý kiến đề nghị quy định bổ sung các loại giấy tờ cho phù hợp với thực tiễn quản lý đất đai của địa phương và để làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất, dễ dàng tra cứu áp dụng⁷³.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu theo hướng luật hóa các loại giấy tờ và bổ sung quy định cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương tại Điều 132 của dự thảo Luật.

10.2. Điều 134. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Có ý kiến cho rằng quy định tại khoản 2, Điều 134 quy định cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây

⁷¹ Điều 237 dự thảo Luật

⁷² - Bỏ Điều 141. Quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất;

- Ghép điều 135 Giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất với Điều 136 Công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất thành Điều 134 Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất;

- Tách Điều 138 Công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, tổ chức tôn giáo đang sử dụng đất của Dự thảo thành 02 Điều là Điều 139 Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất và Điều 142 Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng; thêm 01 Điều.

- Thêm: (09 Điều, Luật hóa Nghị định 43) gồm: Điều 136. Cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014; Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền; Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau; Điều 141 Cấp Giấy chứng nhận đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh; Điều 143. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu; Điều 144. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng nằm trên nhiều đơn vị hành chính; Điều 145. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là nhà ở; Điều 146 Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản là công trình xây dựng không phải là nhà ở; Điều 147 Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp Nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện.

⁷³ UBND các tỉnh, thành phố: Hà Giang, Nghệ An, Hà Nam, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Ninh Bình; Thừa Thiên Huế; và các tổ chức, cá nhân.

dụng khác là kéo thêm thời gian công nhận cho các trường hợp sử dụng đất từ ngày 01/7/2004 trở về sau⁷⁴.

Cơ quan soạn thảo cho rằng, việc mở rộng thêm thời hạn sẽ giải quyết được các tồn tại hiện nay, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Tuy nhiên, việc mở thêm thời hạn để công nhận cho các trường hợp này có thể bị lợi dụng để hợp thức hóa các sai phạm trong việc sử dụng đất. Do đó, cơ quan soạn thảo đề xuất 2 phương án:

- *Phương án 01*: Quy định thay đổi mốc thời gian sử dụng đất để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất đến trước ngày 01/7/2014.

- *Phương án 02*: Quy định thay đổi mốc thời gian sử dụng đất để xem xét cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 01 để đảm bảo sự nghiêm minh của pháp luật, tránh việc lợi dụng chính sách này để hợp thức hóa sai phạm.

10.3. Điều 148. Đính chính, thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp

Có ý kiến đề nghị làm rõ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là cơ quan có thẩm quyền đính chính Giấy chứng nhận. Đề nghị làm rõ cơ quan nào là cơ quan có thẩm quyền đính chính do quá trình thực hiện Luật Đất đai qua các thời kỳ quy định cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận là khác nhau⁷⁵.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo xin sửa đổi theo hướng cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này là cơ quan có thẩm quyền đính chính Giấy chứng nhận đã cấp.

10.4. Trên cơ sở các ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã rà soát, chỉnh lý nhiều điều, sắp xếp lại bố cục của Chương, luật hóa một số quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp để quy định như trong dự thảo Luật, cụ thể như:

- Luật hóa các quy định về hồ sơ địa chính.⁷⁶

- Luật hóa các quy định về việc xử lý hạn mức đất được công nhận đối với đất vườn, ao gắn liền với nhà ở.⁷⁷

- Quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện theo thẩm quyền; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp biến động do Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện.⁷⁸

⁷⁴ UBND tỉnh Lâm Đồng và một số tổ chức, cá nhân.

⁷⁵ Bộ Tư pháp, Hội Khuyến học, UBND tỉnh Bắc Giang

⁷⁶ Điều 124 dự thảo Luật: UBND tỉnh Nghệ An, Thái Bình, Hà Giang, Đà Nẵng (quận Hải Châu);

⁷⁷ Điều 137 dự thảo Luật: UBND các tỉnh, thành phố: Hà Giang, Quảng Ngãi, Ninh Bình, Trà Vinh, Quảng Trị, Nghệ An, Quảng Bình; UBND quận Liên Chiểu, UBND quận Thanh Khê, VPĐK Thành phố Đà Nẵng; Hội Cựu chiến binh Việt Nam và các tổ chức, cá nhân.

⁷⁸ Điều 132 dự thảo Luật: Văn phòng Chính phủ, UBMTTQ tỉnh Lào Cai, UBND các tỉnh, thành phố: Quảng Ngãi, Nghệ An, Quảng Bình và UBND huyện Hòa Vang, Sở Nội vụ - Đà Nẵng.

- Quy định cụ thể các loại giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất, đồng thời giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho phù hợp với thực tiễn của địa phương.⁷⁹

Ngoài ra, cơ quan soạn thảo cũng rà soát, chỉnh lý nhiều điều, sắp xếp lại bố cục của Chương, luật hóa một số quy định trong các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp để quy định như trong dự thảo Luật.

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

Chương này gồm 10 điều (từ Điều 149 đến Điều 158), giảm đi 02 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân⁸⁰. Các ý kiến góp ý tập trung vào thời điểm xác định giá đất; miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất hàng năm, giá đất cụ thể, Hội đồng thẩm định giá đất,... cụ thể như sau:

11.1. Điều 151. Căn cứ, thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Có ý kiến cho rằng việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trước không quá 06 tháng và được ghi trong quyết định giao đất, cho thuê đất là không đảm bảo tính thực tiễn vì khi đó chưa có cơ sở xác định diện tích đất được giao, được thuê; chưa xác định được mục đích sử dụng đất; chưa có các chỉ tiêu sử dụng đất để xác định giá đất.⁸¹

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh lý trọng dự thảo theo hướng: trường hợp áp dụng giá đất cụ thể thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải phê duyệt quyết định giá đất trong thời gian không quá 180 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

11.2. Điều 154. Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất

Có ý kiến đề nghị bổ sung làm rõ nguyên tắc định giá đất, giá đất thị trường, căn cứ định giá đất, thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp⁸².

⁷⁹ Điều 133 dự thảo Luật: UBND tỉnh: Hà Giang, Nghệ An, Hà Nam, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Ninh Bình; Thừa Thiên Huế và các tổ chức, cá nhân.

⁸⁰ Bỏ Điều 148. Điều tiết nguồn thu từ đất và Điều 157. Tư vấn xác định giá đất của bản dự thảo Luật lấy ý kiến Nhân dân

⁸¹ Ý kiến tại Hội nghị Miền Trung, Hội nghị Tây Nguyên, Hội nghị Miền Nam; ý kiến tổng hợp của các tỉnh, thành phố (Vinh Phúc, Hải Dương, Yên Bái, Quảng Bình, Tuyên Quang, UBMT tổ quốc và các tổ chức chính trị - xã hội tại tỉnh Ninh Bình, Hưng Yên, Đắk Nông, Trà Vinh,...); các tổ chức (Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam, các hiệp hội doanh nghiệp)

⁸² Văn phòng Chính phủ, Văn phòng Chủ tịch nước, Viện Hàn lâm khoa học xã hội, Ngân hàng Nhà nước VN, ý kiến tại Hội nghị Tây Nguyên, Hội nghị Miền Nam, Hội nghị VCCI; ý kiến tổng hợp của các tỉnh, thành phố, bộ ngành (Hội LHPN Hà Nội, Ninh Bình, Hậu Giang, Hải Dương, Bắc Ninh,...); các tổ chức (Công ty TNHH Thẩm định giá và Giám định Việt Nam, Hội Khoa học kinh tế NN&PTNT; Kiểm toán nhà nước chuyên ngành II...) và một số cá nhân (Nguyên Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Mai Ái Trực)

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh lý trong dự thảo như sau:

- Việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc: phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất; bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch; bảo đảm tính độc lập trong việc xác định giá đất, thẩm định giá đất, quyết định giá đất.

- Căn cứ xác định giá đất bao gồm: mục đích sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất; thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp; các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.

Thông tin đầu vào để xác định giá đất theo các phương pháp phải đảm bảo: giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đã được công chứng, chứng thực; giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai thì thu thập thông tin giá đất qua điều tra, khảo sát, thông tin về doanh thu, chi phí, thu nhập từ việc sử dụng đất theo thị trường.

Đồng thời dự thảo Luật đã giao Chính phủ quy định việc xác định giá đất, phương pháp định giá đất, xây dựng và áp dụng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện; tư vấn định giá đất.

11.3. Điều 155. Bảng giá đất

Có ý kiến đề nghị ban hành bảng giá hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường⁸³; Có ý kiến quy định bảng giá đất ban hành hàng năm là khó thực hiện, đề nghị ban hành 2 năm 1 lần hoặc 5 năm 2 lần.⁸⁴

Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường. Qua tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013, cho thấy việc ban hành bảng giá đất 05 năm một lần, điều chỉnh khi có biến động 20% rất ít địa phương thực hiện được, làm cho bảng giá đất chưa phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: “*Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường*”. Để bảo đảm quy định này có tính khả thi, cơ quan soạn thảo đã bổ sung quy định về chuyển tiếp thực hiện theo hướng tiếp tục sử dụng bảng giá đất hiện hành đến hết 31/12/2025, các địa phương có thời gian từ khi Luật có hiệu lực thi hành đến ngày 31/12/2025, đủ thời gian để xây dựng, ban hành bảng giá đất mới theo yêu cầu của Luật; đồng thời, việc ban hành bảng giá đất hàng năm tiếp theo được hướng dẫn cụ thể theo hướng những khu vực, loại đất có biến động thì mới phải cập nhật giá đất cho phù hợp với thị trường.

⁸³ Văn phòng Chủ tịch nước, ý kiến tại Hội nghị Tây Nguyên, Hội nghị VCCI; ý kiến tổng hợp của các tỉnh, thành phố, bộ ngành (Sóc Trăng, Hà Giang, Vĩnh Phúc, Quảng Trị, Ninh Bình, Thái Bình, Nghệ An, Đắk Nông, Tuyên Quang, Bộ Ngoại giao, Thừa Thiên Huế, Quảng Ngãi...)

⁸⁴ Hội nghị Đà Nẵng, Hội nghị Tây Nguyên, Hội nghị Miền Nam, Hội nghị TP HCM; ý kiến tổng hợp của các tỉnh, thành phố, bộ ngành (Bạc Liêu, Bắc Ninh, Nghệ An, Quảng Trị, Viện Hàm lâm KHCN VN...)

11.4. Nội dung khác

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu các ý kiến để chỉnh lý như sau:

- Sửa đổi quy định các nguồn thu ngân sách từ đất đai và quy định việc điều tiết nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương thực hiện theo quy định của Luật ngân sách nhà nước.

- Sửa đổi và quy định chi tiết việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; bổ sung quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng nhà ở công vụ; đất để xây dựng nhà ở cho người phục vụ trong lực lượng vũ trang nhân dân; các loại đất khác không phải là đất quốc phòng, đất an ninh do doanh nghiệp Quốc phòng, Công an sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; để xây dựng công trình cấp nước sạch và thoát nước, xử lý nước thải tại khu vực đô thị và nông thôn; xây dựng kết cấu hạ tầng đường sắt chuyên dùng; đất xây dựng công trình công nghiệp đường sắt; đất xây dựng công trình phụ trợ khác trực tiếp phục vụ công tác chạy tàu, đón tiễn hành khách, xếp dỡ hàng hóa của đường sắt.

- Bổ sung quy định người sử dụng đất được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phải thực hiện thủ tục đề nghị miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Đối với trường hợp áp dụng giá đất cụ thể thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải phê duyệt quyết định giá đất trong thời gian không quá 180 ngày kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

- Quy định chi tiết thời điểm xác định giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Quy định Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện là Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh, cấp huyện, đồng thời rà soát các thành viên Hội đồng thẩm định giá đất để bảo đảm tính chuyên môn.

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

Chương này gồm 8 điều (từ Điều 159 đến Điều 166), tăng 02 điều so với dự thảo Luật đã lấy ý kiến Nhân dân⁸⁵. Các ý kiến góp ý tập trung đề nghị phân công rõ trách nhiệm cấp trung ương, địa phương và thời gian hoàn thành đối với việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác sử dụng hệ thống thông tin quốc gia về đất đai⁸⁶; việc bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai; hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai;⁸⁷ quy định về cập nhật cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; bổ sung trách nhiệm của các cơ quan trong việc phân cấp nội dung về thu phí khai thác, chia sẻ cơ sở dữ liệu đất đai giữa Trung ương và địa phương và quy định phí, giá

⁸⁵ Bổ sung Điều 160 và Điều 165.

⁸⁶ Văn phòng Chính phủ, UBND tỉnh Bình Phước,

⁸⁷ UBND tỉnh Đồng Nai; ông Nguyễn Văn Giàu, nguyên chủ nhiệm UB Đối ngoại, Quốc hội.

cung cấp dịch vụ khai thác, sử dụng thông tin đất đai⁸⁸. Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, chỉnh lý trong dự thảo, cụ thể như sau:

- Bổ sung một điều (Điều 160) quy định về Hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin đất đai theo hướng làm rõ hạ tầng kỹ thuật thông tin của trung ương, địa phương, đồng thời giao Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các yêu cầu kỹ thuật đối với phần mềm ứng dụng phục vụ quản lý, vận hành, cập nhật, khai thác cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Quy định rõ về bảo đảm kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hệ thống thông tin quốc gia về đất đai (Điều 164), theo đó phân tách rõ (1) Ngân sách trung ương đảm bảo cho các hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do trung ương thực hiện. (2) Ngân sách địa phương đảm bảo cho các hoạt động quản lý, vận hành, bảo trì, nâng cấp hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai do địa phương thực hiện. Quy định trường hợp ngân sách địa phương không đảm bảo cân đối để thực hiện thì được xem xét, hỗ trợ từ nguồn ngân sách Trung ương.

- Bổ sung một điều (Điều 165) quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai, theo đó hệ thống thông tin quốc gia về đất đai phải được bảo đảm an toàn; việc in, sao, vận chuyển, giao nhận, truyền dữ liệu, lưu giữ, bảo quản, cung cấp thông tin, dữ liệu và các hoạt động khác có liên quan đến dữ liệu thuộc phạm vi bí mật nhà nước phải tuân theo quy định về bảo vệ bí mật nhà nước.

- Quy định rõ hơn trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các bộ, ngành và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Điều 166).

13. Chương XIII. Về chế độ, quản lý sử dụng các loại đất

Chương này gồm 48 điều (từ Điều 167 đến Điều 214), giảm 01 điều so với dự thảo Luật đã lấy ý kiến Nhân dân⁸⁹. Các ý kiến góp ý tập trung vào thời hạn sử dụng đất, chế độ sử dụng đất nông nghiệp, đất cho hoạt động khoáng sản, đất lâm nghiệp, đất chăn nuôi tập trung, đất sử dụng cho khu công nghệ cao, đất có mặt nước ven biển, đất tôn giáo; đất sử dụng đa mục đích, việc tách thửa, hợp thửa; việc xử lý đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng..., cụ thể như sau:

13.1. Điều 168. Về thời hạn sử dụng đất:

Có ý kiến đề nghị bổ sung thời hạn sử dụng đất ở của người Việt Nam định cư ở nước ngoài để thống nhất với quy định của Luật Nhà ở⁹⁰; có ý kiến đề nghị bổ

⁸⁸ Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Tài chính, Kế hoạch Đầu tư, Tư pháp, Viện nghiên cứu Lập pháp, UBND tỉnh Cao Bằng, UBND tỉnh Vĩnh Phúc, UBND tỉnh Nghệ An.

⁸⁹ Bộ Điều 207. Không gian sử dụng đất, đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không để bảo đảm thống nhất với quy định của pháp luật về xây dựng.

⁹⁰ Đại học Luật - Tp. Hồ Chí Minh

sung thời hạn đối với đất cho hoạt động khoáng sản, thời hạn sử dụng đất đối với dự án kinh doanh nhà ở⁹¹; quy định rõ thế nào là “dự án lớn, thu hồi vốn chậm”.⁹²

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý vào dự thảo cụ thể như sau:

- Bổ sung đất sử dụng ổn định lâu dài đối với đất ở do người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở (Khoản 12 Điều 167).

- Bổ sung thời hạn sử dụng đối với đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; bổ sung quy định đối với các dự án thời hạn hoạt động trên 50 năm theo quy định của Luật Đầu tư thì thời hạn giao đất, cho thuê đất theo thời hạn của dự án nhưng không quá 70 năm. Đối với dự án kinh doanh nhà ở thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (khoản 3 Điều 168).

13.2. Về chế độ sử dụng đất nông nghiệp

Một số ý kiến đề nghị nâng thời hạn cho thuê đất công ích nhằm đảm bảo cho hộ gia đình, cá nhân thuê đất yên tâm đầu tư, ứng dụng công nghệ cao trong sản xuất nông nghiệp⁹³; có ý kiến đề nghị quy định việc nộp tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất trồng lúa⁹⁴, ý kiến khác đề nghị làm rõ tỷ lệ diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp⁹⁵.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan chủ trì soạn thảo đã sửa đổi thời hạn cho thuê đất công ích thành 10 năm bằng kỳ quy hoạch sử dụng đất tại khoản 3 Điều 175. Quy định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa và phải có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của Chính phủ, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng. Người sử dụng đất trồng lúa được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (khoản 5 và khoản 6 Điều 178).

13.3. Điều 177. Quản lý đất nông lâm trường:

Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật Đất đai chưa giải quyết cơ bản một số vướng mắc, bất cập liên quan đến quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc từ nông, lâm

⁹¹ Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam, UBMTTQ tỉnh Lào Cai, UBND các tỉnh, thành phố: Hậu Giang, Ninh Thuận, Lào Cai.

⁹² Bộ Tư pháp, UBND các tỉnh, thành phố: Quảng Bình, Lào Cai, Đắk Lắk, Ninh Bình.

⁹³ UBND các tỉnh, thành phố: Tuyên Quang, Bắc Ninh, Hà Tĩnh, Quảng Bình,

⁹⁴ Các Bộ, ngành: Nông nghiệp, Tài chính, Tư pháp; UBND các tỉnh, thành phố: Thanh Hóa, Nghệ An, Bà Rịa - Vũng Tàu, Ninh Thuận, Vĩnh Long, Hà Tĩnh, Đà Nẵng; Hội Khuyến học Việt Nam

⁹⁵ Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Nông nghiệp, Tư pháp, UBND các tỉnh, thành phố: Vĩnh Phúc, Hà Giang, Thanh Hóa, Đắk Nông, Đắk Lắk, Nghệ An, Bình Phước, Đồng Nai, Bắc Giang, Hồ Chí Minh, Thái Bình

Hội nghị Tây Nguyên, Hội Nông dân VN và các tổ chức, cá nhân.

trường quốc doanh; đất nông, lâm trường chưa được khai thác, sử dụng hiệu quả để trở thành nguồn lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội đất nước⁹⁶.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu hoàn thiện nội dung Điều này theo hướng quy định rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện, trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp trong việc quản lý đất có nguồn gốc từ các nông, lâm trường, cụ thể: (1) quy định trách nhiệm của các công ty nông, lâm nghiệp đang quản lý, sử dụng đất có nguồn gốc nông trường, lâm trường trong việc rà soát hiện trạng sử dụng đất, lập phương án sử dụng đất; (2) quy trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện trong việc lập, thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp; tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích các công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng; thực hiện thu hồi phần diện tích công ty nông, lâm nghiệp bàn giao về cho địa phương quản lý và phần diện tích sử dụng đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật; bị lấn, chiếm, liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư không đúng quy định; (3) đối với diện tích đất thực hiện thu hồi thì tổ chức thực hiện việc quản lý, sử dụng bảo đảm hiệu quả, giải quyết tốt các vấn đề chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số, người đang sử dụng đất do được nông, lâm trường giao, nhận khoán, thuê đất; đất sử dụng vào mục đích công cộng phục vụ cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

Có ý kiến đề nghị phân nhóm đối tượng ưu tiên trong việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận đối với đất đai có nguồn gốc từ nông lâm trường, trong đó cần phải ưu tiên cho người dân tộc thiểu số cư trú hợp pháp tại địa phương và chưa được cấp đất để sản xuất.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh lý thứ tự ưu tiên như sau: (1) Giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (2) Giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; (3) Người đang sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp có nguồn gốc là đất nhận khoán, thuê đất của nông, lâm trường; (4) Người đang sử dụng đất mà có giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật này. Trường hợp sử dụng từ ngày 01 tháng 7 năm 2004; (5) Giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

13.4. Điều 185. Đất có mặt nước ven biển:

Có ý kiến đề nghị quy định rõ các nguyên tắc cơ bản về quản lý đất có mặt nước ven biển trong dự thảo Luật; trên cơ sở đó mới giao Chính phủ quy định chi tiết.⁹⁷

⁹⁶ Văn phòng Chính phủ, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; UBND các tỉnh, thành phố: Bắc Kạn, Đà Nẵng, Phan Thiết, Bình Thuận, Thanh Hóa, Hà Tĩnh, Nghệ An, Đồng Nai, Quảng Bình, Đắk Lắk, Bình Thuận, Tuyên Quang, Sơn La, Gia Lai, Ninh Thuận, Kon Tum. Hội nghị Hội Nông dân, Hội nghị Tây Nguyên, Hội nghị miền Nam, Hội nghị do UBKT Quốc hội tổ chức, Hội KH kinh tế NN PTNT; Liên hiệp các Hội KHKT VN, Trung tâm nghiên cứu quản trị tài nguyên vùng cao, Hiệp Hội sửa Việt Nam, Liên minh HTXVN, Hội Khuyến học Việt Nam, Tập đoàn CN cao su VN và các tổ chức, cá nhân.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã bổ sung quy định đối với trường hợp sử dụng đất có mặt nước ven biển để giao vào mục đích sản xuất nông nghiệp, phi nông nghiệp, thực hiện dự án lấn biển theo quy hoạch; đồng thời quy định rõ các yêu cầu, điều kiện để thực hiện việc sử dụng đất có mặt nước ven biển để thực hiện dự án lấn biển, trách nhiệm của chủ đầu tư dự án lấn biển, việc thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng, giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với dự án lấn biển.

13.5. Điều 195. Đất quốc phòng, an ninh

Có ý kiến đề nghị luật hóa Điều 7 của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020⁹⁸ để tiếp tục giải quyết các vướng mắc tồn đọng liên quan đến việc xử lý đất quốc phòng, an ninh đối với dự án, hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện và đối với doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng đây là nội dung cụ thể trong Nghị quyết thí điểm, cần phải được tổng kết, đánh giá một cách đầy đủ phù hợp với thực tiễn mới đưa vào dự thảo Luật để thực hiện. Cơ quan soạn thảo đề xuất 2 phương án:

- *Phương án 01*: Tiếp thu ý kiến của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an, cơ quan soạn thảo đã tiếp thu vào dự thảo Luật tại khoản 6 Điều 195 giải quyết về đất quốc phòng, đất an ninh sau khi Luật này có hiệu lực thi hành.

- *Phương án 02*: Không quy định nội dung này trong dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo lựa chọn phương án 01 để giải quyết các trường hợp còn tồn đọng vì trong thời gian ngắn, còn nhiều trường hợp chưa kịp thực hiện, trong khi đó Nghị quyết 132/2020/QH14 sẽ hết hiệu lực khi Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (Nghị quyết có hiệu lực từ tháng 02 năm 2021 đến ngày 01 tháng 7 năm 2024 khi dự kiến Luật Đất đai có hiệu lực thi hành).

13.6. Điều 210. Đất sử dụng đa mục đích:

Có ý kiến cho rằng khái niệm đất sử dụng đa mục đích chưa rõ ràng, làm rõ các loại đất nào được sử dụng đa mục đích, đồng thời làm rõ đất sử dụng đa mục đích trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất⁹⁹.

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý quy định về đất sử dụng đa mục đích theo hướng: đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp từ hai mục đích trở lên có thể phân định được ranh giới hoặc không phân định được ranh giới của từng mục đích sử dụng. Bộ quy định phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Quy định rõ các loại đất được sử dụng đa mục đích gồm: (1) Đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; (2) Đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, sản xuất nông, lâm nghiệp kết

⁹⁷ Văn phòng Chính phủ, Bộ Tư pháp, Viện Nghiên cứu lập pháp

⁹⁸ Bộ Quốc phòng

⁹⁹ Văn phòng Chính phủ, các Bộ: Tư pháp, Nông nghiệp, Tài chính, UBND các tỉnh, thành phố: Hậu Giang, Nghệ An, Đồng Nai, Bắc Kan, Hưng Yên, Thái Nguyên, Đà Nẵng, Phú Thọ, Quảng Bình,

hợp trồng cây dược liệu; (3) Đất sử dụng vào mục đích công cộng kết hợp với thương mại, dịch vụ; (4) Đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và các mục đích khác; (5) Đất có mặt nước kết hợp với sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, thương mại, dịch vụ và các mục đích phi nông nghiệp khác; (6) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại dịch vụ. Đối với đất quốc phòng, an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất có mặt nước kết hợp thương mại, dịch vụ và các mục đích phi nông nghiệp khác thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

13.7. Điều 212. Tách thửa đất, hợp thửa đất:

Có ý kiến đề nghị xem xét quy định thửa đất sau khi được tách phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định để đảm bảo về quyền tài sản¹⁰⁰.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu theo hướng bổ sung quy định trừ trường hợp phân chia quyền sử dụng đất của hộ gia đình hoặc của vợ chồng khi ly hôn theo bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

13.8. Có ý kiến đề nghị không quy định về không gian sử dụng đất, không gian ngầm vì thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng¹⁰¹

Tiếp thu ý kiến góp ý, cơ quan soạn thảo đã làm việc với Bộ Xây dựng và thống nhất không quy định về không gian sử dụng đất, đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không trong Luật Đất đai mà thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về xây dựng.

Cơ quan soạn thảo đề nghị Chính phủ cho phép không quy định nội dung về không gian sử dụng đất, đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không trong dự thảo Luật.

13.9. Tiếp thu ý kiến góp ý của Bộ Khoa học và công nghệ, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện quy định về chế độ sử dụng đối với đất sử dụng cho khu công nghệ cao (Điều 197), đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản (Điều 198), đất cảng hàng không, sân bay dân dụng (Điều 201), đất dành cho đường sắt (Điều 202) và một số loại đất khác cho phù hợp.

14. Chương XIV. Về thủ tục hành chính đất đai

Chương này gồm 7 điều (từ Điều 215 đến Điều 221), tăng 03 điều so với dự thảo Luật đã lấy ý kiến Nhân dân¹⁰². Các ý kiến đề nghị bổ sung thêm thủ

¹⁰⁰ Bộ Xây dựng, UBND tỉnh Đắk Lắk

¹⁰¹ Điều 207 dự thảo lấy ý kiến Nhân dân

¹⁰² Các điều 219, 220 và 221.

tục thu hồi Giấy chứng nhận, bổ sung hình thức thực hiện thủ tục hành chính để người dân có thêm kênh thông tin để lựa chọn hình thức cho phù hợp; bổ sung việc công bố thủ tục hành chính; đề nghị luật hóa một số thủ tục hành chính về đất đai.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu bổ sung vào dự thảo Luật, cụ thể như sau:

- Bổ sung thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận vào điểm c khoản 1 Điều 215¹⁰³.
- Bổ sung hình thức thực hiện thủ tục hành chính là thông qua hệ thống bưu chính vào khoản 4 Điều 216¹⁰⁴.

- Bổ sung quy định thủ tục hành chính về đất đai sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải được công bố theo quy định; bổ sung nơi niêm yết thủ tục hành chính là trang thông tin điện tử của UBND cấp xã (Điều 217)¹⁰⁵.

- Bổ sung trình tự thực hiện thủ tục hành chính đối với 04 thủ tục gồm: (1) thủ tục cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (2) thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và (3) thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất¹⁰⁶.

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

Chương này gồm 13 điều (từ Điều 222 đến Điều 234), giảm 01 điều so với dự thảo Luật đã lấy ý kiến Nhân dân¹⁰⁷. Các ý kiến góp ý của Chương này tập trung vào đề nghị bổ sung hòa giải thương mại trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai; làm rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc không tổ chức hoà giải tranh chấp đất đai; xem lại thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo cho phù hợp, bỏ quy định về kiểm toán đất đai vì đã có Luật Kiểm toán,... Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, cụ thể như sau:

- Bổ sung trách nhiệm giám sát của Mặt trận tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên của Mặt trận vào Điều 222¹⁰⁸.

- Bổ sung quy định Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai sử dụng hòa giải thương mại để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về thương mại vào Điều 227¹⁰⁹.

¹⁰³ Các Bộ: Tư pháp, Giáo dục và Đào tạo; UBND các tỉnh: Quảng Bình, Tây Ninh, Thanh Hóa; Trường Đại học Nông lâm - Đại học Huế và các tổ chức, cá nhân.

¹⁰⁴ Bộ Tư pháp, Bảo hiểm xã hội Việt Nam.

¹⁰⁵ UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam; Bộ Tư pháp, Bảo hiểm xã hội Việt Nam; UBND tỉnh Lạng Sơn.

¹⁰⁶ UBTW Mặt trận Tổ quốc Việt Nam.

¹⁰⁷ Bộ Điều 220 về kiểm toán về đất đai.

¹⁰⁸ Trung ương Hội liên hiệp Phụ nữ Việt Nam, Bảo hiểm xã hội Việt Nam, UBND các tỉnh, thành phố: Đà Nẵng, Phú Thọ, Bắc Ninh, Phú Yên, Hưng Yên, Hà Tĩnh, Cao Bằng, Tây Ninh, Ninh Thuận, Lạng Sơn, Điện Biên, Ninh Bình, Thái Bình, Bắc Giang.

¹⁰⁹ Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam; Ủy ban dân tộc; Các Bộ, ngành: Bộ Thông tin và Truyền thông, Nội vụ, Công thương, Tư pháp, Công thương, Giáo dục và Đào tạo, Tập Đoàn Bưu chính Viễn Thông Việt Nam, Đài Truyền hình Việt Nam; UBND các tỉnh, thành phố: Thanh Hóa, Hà Giang, Vĩnh Phúc, Lâm Đồng, Thái Nguyên, Đà Nẵng,

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; giải quyết tranh chấp đất đai bảo sự thống nhất với pháp luật về khiếu nại và pháp luật về tổ tụng hành chính¹¹⁰.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu các ý kiến góp ý, theo đó bổ sung quy định Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai sử dụng hòa giải thương mại để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật về thương mại; quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai như Luật Đất đai hiện hành.

16. Chương XVI. Quy định chuyển tiếp, điều khoản thi hành

Chương này gồm 02 mục và 12 Điều (Mục 1 về quy định chuyển tiếp từ Điều 235 đến Điều 243; Mục 2 về điều khoản thi hành từ Điều 244 đến Điều 246), tăng 7 điều so với dự thảo lấy ý kiến Nhân dân. Các ý kiến góp ý tập trung đề nghị cần rà soát, bổ sung một số quy định chuyển tiếp để giải quyết một số tồn đọng về quy hoạch sử dụng đất, thu hồi, bồi thường, hỗ trợ tái định cư, giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất... Cơ quan soạn thảo đề xuất 2 phương án:

- *Phương án 01*: Tiếp thu bổ sung vào dự thảo Mục 1 gồm 09 Điều từ Điều 235 đến Điều 243, cụ thể:

+ Điều 235. Giải quyết về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

+ Điều 236. Giải quyết về thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

+ Điều 237. Giải quyết về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

+ Điều 238. Giải quyết về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận khi Luật này có hiệu lực thi hành

+ Điều 239. Giải quyết về tài chính đất đai, giá đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

+ Điều 240. Giải quyết về thời hạn sử dụng đất khi Luật này có hiệu lực thi hành

+ Điều 241. Giải quyết về đất quốc phòng, đất an ninh khi Luật này có hiệu lực thi hành

Lâm Đồng, Hậu Giang, Điện Biên, Quảng Bình, Nghệ An, Bình Thuận, Hà Nam, Bình Phước, Hồ Chí Minh, Quảng Trị, Thái Bình, Nghệ An, Kon Tum, Ninh Bình, Cao Bằng.

¹¹⁰ Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam, UBMT tỉnh Thừa Thiên Huế; Các Bộ, ngành: Xây dựng, Nội vụ, Công an, Văn hoá, Thể thao và Du lịch, Thông tin và Truyền thông, Tư pháp, Ủy ban Dân tộc; Ngân hàng nhà nước, Ngoại giao, Thanh tra Chính phủ, Đài tiếng nói Việt Nam (Ban Thời sự VOV1), Tổng liên đoàn lao động Việt Nam; UBND các tỉnh, thành phố: Đắk Lắk, Ninh Thuận, Nam Định, Long An, Hậu Giang, Phú Yên, Tuyên Quang, Điện Biên, Quảng Bình, An Giang, Lạng Sơn, Quảng Ngãi, Quảng Trị, Thanh Hóa, Đồng Nai, Thừa Thiên Huế, Nghệ An, Cà Mau, Ninh Bình và UBND phường Mũi Né, Hội khuyến học Việt Nam, Hội Khoa học kinh tế NN&PTNT, Liên hiệp các hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam, Hội Cựu chiến binh Việt Nam; Liên hiệp các tổ chức hữu nghị Việt Nam; Ban thường vụ Trung ương Hội người cao tuổi Việt Nam; Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Ninh; Trung tâm nghiên cứu quản trị tài nguyên vùng cao; Trường Đại học Luật Hà Nội.

+ Điều 242. Xử lý quyền sử dụng đất của hộ gia đình có trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành

+ Điều 243. Xử lý chuyển tiếp một số trường hợp

- *Phương án 02*: giữ như quy định tại dự thảo lấy ý kiến Nhân dân.

Cơ quan soạn thảo đề xuất lựa chọn phương án 01 và đã thiết kế dự thảo theo phương án 01 để có căn cứ xử lý các trường hợp đang thực hiện trong thời gian giao thoa giữa 2 Luật, tránh trường hợp có khoảng trống pháp lý, gây khó khăn vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện.

III. CÁC VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN CHÍNH PHỦ

1. Một số vấn đề lớn còn có ý kiến khác nhau, cơ quan chủ trì soạn thảo đã đề xuất 02 phương án xử lý thể hiện tại Phần II của Tờ trình này gồm:

1.1. Quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (Điều 35, 38, 42).

1.2. Thảm quyền thu hồi đất quốc phòng, đất an ninh (Khoản 2 Điều 79).

1.3. Đối tượng được hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 104).

1.4. Quyền lựa chọn hình thức giao đất, cho thuê đất của đơn vị sự nghiệp công lập (Điều 32, 114, 115, 116).

1.5. Hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm hoặc một lần đối với trường hợp sử dụng đất thương mại dịch vụ có nhà nghỉ dưỡng và đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật du lịch, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh (Điểm c khoản 2 Điều 116).

1.6. Việc giao đất, cho thuê đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức, sỹ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách mà chưa được giao đất ở, nhà ở; xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang, người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ theo hình thức không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất cho đối tượng phục vụ trong lực lượng vũ trang (Điều 120).

1.7. Sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất (Điều 123).

1.8. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Điều 134).

1.9. Xử lý đất quốc phòng, đất an ninh đối với dự án, hợp đồng thuê đất, hợp đồng liên doanh, liên kết đã thực hiện và đối với doanh nghiệp cổ phần hóa, thoái vốn (Điều 195).

1.10. Các quy định chuyển tiếp tại Mục 1 Chương XVI.

2. Một số nội dung không được đề cập trong Nghị quyết 18-NQ/TW nhưng qua tổng hợp ý kiến góp ý của Nhân dân có nhiều ý kiến đề xuất, cụ thể:

2.1. Một số ý kiến đề nghị Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với trường đào tạo người chuyên hoạt động tôn giáo vì thực chất đây là một loại công trình sự nghiệp phục vụ vào mục đích hoạt động tôn giáo, nhiều khi chỉ là một hạng mục trong khuôn viên của cơ sở tôn giáo¹¹¹. Tuy nhiên, Nghị quyết số 18-NQ/TW đã nêu Nhà nước thực hiện giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất sử dụng làm cơ sở thờ tự, trụ sở của các tổ chức tôn giáo; các tổ chức tôn giáo sử dụng vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất.

2.2. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về quyền sử dụng đất của đối tượng người nước ngoài có quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam, vì Luật Nhà ở hiện hành và dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) có quy định cho phép đối tượng này được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nhưng Luật Đất đai không có quy định đối với trường hợp này.

2.3. Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về quyền thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng nước ngoài, tổ chức tài chính nước ngoài để huy động vốn.

Các vấn đề này, trong quá trình tổng kết để ban hành Nghị quyết 18-NQ/TW đã được nêu ra để thảo luận, tuy nhiên, Nghị quyết 18-NQ/TW đã không đề cập đến. Cơ quan soạn thảo chưa đánh giá tác động đối với các chính sách này, do đó cơ quan soạn thảo báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo có thể chế các vấn đề này trong dự thảo Luật hay không.

3. Kiến nghị:

3.1. Đối với các Luật đã có trong chương trình xây dựng luật, pháp lệnh (Luật Giá; Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Đấu thầu; Luật Đấu giá tài sản; Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự; Luật Công chứng, Luật Các tổ chức tín dụng,...), kiến nghị Chính phủ chỉ đạo các bộ, ngành được giao chủ trì soạn thảo rà soát, thống nhất quy định với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo tính đồng bộ khi ban hành.

3.2. Đối với các Luật chưa trong chương trình xây dựng luật, pháp lệnh, kiến nghị Chính phủ chỉ đạo các bộ, ngành rà soát các quy định liên quan đến đất đai, đề xuất nội dung sửa đổi, bổ sung báo cáo Chính phủ trình Quốc hội dự án Luật Sửa đổi, bổ sung các luật có liên quan đến Luật Đất đai.

3.3. Chính phủ chỉ đạo một số bộ, ngành rà soát lại các luật liên quan đất đai để bổ sung các quy định nhằm thể chế hóa kịp thời, đầy đủ các chủ trương, chính sách của Đảng tại Nghị quyết 18-NQ/TW (kiên quyết khắc phục tình trạng đầu cơ và sử dụng đất đai lãng phí; điều tiết chênh lệch địa tô; có cơ chế điều tiết hợp lý,

¹¹¹ Bộ Nội vụ, UBND tỉnh Bình Dương.

hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương; bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xây dựng chính sách, pháp luật về thuế sử dụng đất theo thông lệ quốc tế, phù hợp với trình độ phát triển, điều kiện cụ thể và lộ trình thích hợp, quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang).

Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, quyết định ./.

Hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi) kèm theo Tờ trình này bao gồm: (1) Dự thảo Luật Đất đai đã được tiếp thu, chỉnh lý; (2) Báo cáo tổng hợp ý kiến của Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai; (3) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến Nhân dân; (4) Bảng so sánh Luật Đất đai năm 2013, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lấy ý kiến Nhân dân và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) sau khi tiếp thu ý kiến Nhân dân; (5) Báo cáo đánh giá tác động bổ sung chính sách của dự án Luật Đất đai (sửa đổi)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTCP Phạm Minh Chính (để báo cáo);
- Các Phó TTCP (để báo cáo);
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Cục ĐK&DLTTĐĐ; Thanh tra Bộ;
- Các Vụ: PC, ĐĐ;
- Lưu: VT, VP, QHPTTND (PGĐ).

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân