

LIÊN MINH HỢP TÁC XÃ
VIỆT NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 199/BC-LMHTXVN

Hà Nội, ngày 17 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO

Góp ý Luật Đất đai (sửa đổi) của hệ thống Liên minh Hợp tác xã Việt Nam



Kính gửi:

- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Chính phủ;
- Ủy ban Trung ương MTTQ Việt Nam;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội.

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15, ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Nghị quyết số 170/NQ-CP, ngày 31/12/2022 của Chính phủ ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);

Liên minh Hợp tác xã Việt Nam Báo cáo tổng hợp góp ý Luật Đất đai (sửa đổi) của hệ thống Liên minh HTX Việt Nam, cụ thể như sau:

I. TÌNH HÌNH TỔ CHỨC TRIỂN KHAI LẤY Ý KIẾN CỦA HỆ THỐNG LIÊN MINH HỢP TÁC XÃ VIỆT NAM

- Triển khai thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15, ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Nghị quyết số 170/NQ-CP, ngày 31/12/2022 của Chính phủ ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) tới các Ban, đơn vị trực thuộc và Liên minh Hợp tác xã tỉnh, thành phố trên toàn quốc.

- Xây dựng Kế hoạch số 37/KH-LMHTXVN, ngày 13/01/2023 xây dựng Báo cáo góp ý về Luật Đất đai sửa đổi Luật đất đai của hệ thống Liên minh Hợp tác xã Việt Nam để tổ chức lấy ý kiến của cán bộ, viên chức, người lao động khu vực kinh tế tập thể. Nội dung lấy ý kiến là toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), các nội dung trọng tâm do Chính phủ xác định phù hợp với từng nhóm đối tượng lấy ý kiến và các nội dung liên quan đến đất đai để phát triển khu vực kinh tế tập thể; những nội dung cần đề xuất đưa vào Luật HTX (sửa đổi).

- Tổ chức Hội thảo “Góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thúc đẩy phát triển khu vực kinh tế tập thể”, ngày 10/3/2023. Tại Hội thảo đã lấy ý kiến trực tiếp một số Bộ, ngành, các nhà khoa học, Ủy viên Ban Chấp hành, các Ban tham mưu, đơn vị trực thuộc, Liên minh HTX tỉnh, thành phố và một số Hợp tác xã tiêu biểu.

Đến hết ngày 15/02/2023 Liên minh HTX Việt Nam đã nhận được văn bản góp ý của 56 đơn vị, trong đó: 51 ý kiến của Liên minh HTX tỉnh, thành phố tổng hợp ý kiến của các thành viên trong tỉnh; 05 ý kiến góp ý của các Ban, đơn vị trực thuộc và 36 ý kiến của các nhà khoa học, các nhà quản lý tham luận chuyên sâu về một số vấn đề trọng tâm.

II. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ ĐỀ BỔ SUNG SỬA ĐỔI LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) ĐỂ PHÁT TRIỂN KHU VỰC KINH TẾ TẬP THỂ

Nhằm thúc đẩy phát triển khu vực kinh tế tập thể, hệ thống Liên minh HTX Việt Nam có những ý kiến góp ý vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

1. **Đề nghị:** Cơ quan soạn thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thể chế hóa đầy đủ quan điểm, chủ trương chủ trương của Đảng đã được nêu các *Nghị quyết số 18-NQ/TW, số 19-NQ/TW, số 20-NQ/TW* của BCH TW khóa XIII.

Nghị quyết số 20-NQ/TW của BCH TW khóa XIII đã nêu rõ: “Xây dựng cơ chế, chính sách khuyến khích các tổ chức KTTT tích tụ đất đai ...”, “Hoàn thiện lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của các cấp, trong đó bố trí quỹ đất cho các tổ chức KTTT thuê” và “Ưu đãi hợp lý về giá và thời gian cho thuê đất đối với các tổ chức KTTT chuyển đổi và thành lập mới chưa được hỗ trợ thuê đất...”.

Nghị quyết số 18-NQ/TW, số 19-NQ/TW của BCH TW khóa XIII đã nêu: (i) không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân¹; (ii) mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp² ...; (iii) xây dựng quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp³; (iv) đẩy mạnh tích tụ, tập trung đất đai⁴; (v) có chính sách phù hợp, ưu tiên giao đất cho đồng bào dân tộc

¹ Mục II, ý 1, Nghị quyết 18-NQ/TW

² Mục IV, ý 2.7, Nghị quyết 18-NQ/TW

³ Mục IV, ý 2.7, Nghị quyết 18-NQ/TW

⁴ Mục IV, ý 2, Nghị quyết 19-NQ/TW

thiếu đất sản xuất ...⁵; (vi) rà soát chuyển đổi đất lâm nghiệp mà trên thực tế không có rừng ...⁶ và (vii) Nhà nước có chính sách đất đai đặc thù cho tổ chức KTTT.

Các nội dung trên cần phải tiếp thu thể chế vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

2. Luật Đất đai (sửa đổi) quy định một mục khu vực Kinh tế tập thể

Tổ chức kinh tế tập thể, Hợp tác xã không chỉ làm chức năng kinh tế đơn thuần như các tổ chức Kinh tế khác mà còn chức năng xã hội nên rất cần Luật Đất đai (sửa đổi) có những chính sách đặc thù để dành cho kinh tế tập thể.

- Các chính sách về đất đai được tạo điều kiện cho tất cả các loại hình HTX trong đó có chính sách đặc thù ưu tiên HTX NN;

- Việc tích tụ đất đai để giải quyết việc sản xuất nhỏ lẻ, manh mún;

- Công tác quy hoạch, lập kế hoạch sử dụng đất làm sao để tạo được quỹ đất cho khu vực kinh tế tập thể, hợp tác xã thuê;

- Chính sách về giá, về thời hạn thuê đất để tạo điều kiện thuận lợi cho khu vực này phát triển;

- Hoàn thiện, lập kế hoạch sử dụng đất của các cấp trong đó có bố trí quỹ đất cho các tổ chức kinh tế tập thể thuê ưu đãi hợp lý về thuế, phí và thời gian cho thuê đối với các tổ chức kinh tế tập thể chuyển đổi và thành lập mới chưa được hỗ trợ thuê đất;

- Chính sách ưu đãi về thuế, miễn giảm quyền sử dụng đất, tiền thuê đất ở vùng sâu vùng xa, vùng kinh tế xã hội khó khăn, trong đó có việc giao đất, không thu tiền sử dụng đất, chính sách thuế đất không thông qua đấu thầu, thuê đất trả tiền một lần, ...

3. Đề xuất sửa đổi bổ sung cụ thể một số Điều trong Luật Đất đai (sửa đổi) liên quan đến khu vực Kinh tế tập thể

(1) Điều 3 khoản 26: Sửa thành “*Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp* là cá nhân trực tiếp sản xuất và có thu nhập từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác.” (bỏ từ “*ổn định*”).

(2) Điều 5 điểm a Khoản 1: Bổ sung “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 -

⁵ Mục IV, ý 2.7, Nghị quyết 18-NQ/TW

⁶ Mục IV, ý 2, Nghị quyết 19-NQ/TW

nghề nghiệp, “tổ chức KTTT - HTX”. Tổ chức xã hội, Tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự.

(3) Điều 6 điểm a khoản 1: Bổ sung thêm cụm từ “các tổ chức kinh tế tập thể, hợp tác xã”.

(4) Điều 10 khoản 2: Bỏ cụm từ “là thủy sản” vì đối tượng bồi thường sẽ là vật nuôi nói chung chứ không riêng vật nuôi là thủy sản.

(5) Điều 28: Quy định các thành viên “góp vốn bằng quyền sử dụng đất” vào HTX để tăng nguồn vốn điều lệ chưa có hướng dẫn cụ thể. Vì vậy, đề nghị bổ sung “Chính phủ quy định chi tiết điều này”.

(6) Điều 37 khoản 2: Bổ sung thêm nội dung: “hàng năm khi lập quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất, cấp tỉnh và cấp huyện cần quy hoạch quỹ đất nông nghiệp để giao hoặc cho HTX thuê, để thực hiện việc đầu tư, tổ chức sản xuất áp dụng những mô hình sản xuất tiên tiến, có hiệu quả bền vững, là động lực phát triển kinh tế nông nghiệp ở địa phương”.

(7) Điều 38:

+ Đề xuất nghiên cứu, bổ sung quy định để doanh nghiệp, HTX nhận góp vốn thông qua nhận quyền sử dụng đất có thể thế chấp để vay vốn ngân hàng.

+ Tại Khoản 1: Khi đất đai, dù Nhà nước giao có thu tiền hay không thu tiền khi Hợp tác xã giải thể, Nhà nước có thể thu hồi, nhưng Hợp tác xã phải được đền bù.

(8) Điều 49 khoản 4: Sửa “cấp tỉnh” thành “cấp huyện” để tránh gây khó khăn, rườm rà trong quá trình hoàn thiện thủ tục góp vốn bằng quyền sử dụng đất của các thành viên vào HTX. Đề nghị sửa thành “Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận”;

(9) Điều 60 khoản 7: Về tạo quỹ đất cho HTX thuê làm trụ sở, cơ sở sản xuất và kinh doanh dịch vụ, bổ sung nội dung “...nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân, phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai...”;

(10) Điều 63 điểm a khoản 2: Bổ sung “định hướng sử dụng đất quốc gia vùng kinh tế xã hội 10 năm, thêm “20 năm, tầm nhìn 30 năm - 50 năm”.

(11) Điều 89 khoản 3: Về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, đề nghị sửa "... Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, bằng tiền và góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào các dự án ..."; nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư". Để đảm bảo quyền được lựa chọn phương thức bồi thường mang lại lợi ích tốt nhất cho người dân, doanh nghiệp, hợp tác xã.

(12) Điều 118: Bổ sung: "Giao đất không thu tiền sử dụng đất", đề nghị bổ sung một khoản với đối tượng là các HTX, LHHTX trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, được giao đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại Điều 170 của Dự thảo Luật. Nhằm đảm bảo cơ chế, chính sách đặc thù cho phát triển KTTT trong lĩnh vực nông nghiệp trên địa bàn nông thôn mà Nghị quyết 20 đã khẳng định.

(13) Điều 120:

+ Bổ sung khoản 2, mục a: Đề nghị sửa "... Sử dụng đất để thực hiện *dự án đầu tư sản xuất, chế biến, dịch vụ nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối...*".

+ Bổ sung một khoản "Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với các HTX, LHHTX sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối".

(14) Điều 125, bổ sung thành: "cho thuê đất đối với tổ chức Kinh tế tập thể sử dụng đất để xây trụ sở làm việc, sân phơi, nhà kho; xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối" vào các trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(15) Điều 148 khoản 1: Bổ sung thêm cụm từ "cho các tổ chức kinh tế có quy mô vừa và nhỏ".

(16) Điều 152 khoản 1:

+ Bổ sung "miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, kết cấu hạ tầng phục vụ sản xuất kinh doanh cho các HTX phi nông nghiệp".

+ Tại điểm e Khoản 1 sửa đổi, bổ sung thành “e) Sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở, sân chơi, nhà kho; xây dựng cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối đối với hợp tác xã nông nghiệp và phi nông nghiệp”.

+ Trong khoản c, e, g mục 1: Chỉ quy định việc miễn, giảm tiền thuê và tiền thuê đất cho hộ gia đình, cá nhân là người đồng bào dân tộc thiểu số và vùng cao. Vậy nếu những hộ gia đình này tập trung đất đai để phát triển quy mô HTX thì không được hưởng chính sách ưu đãi về đất đai của Nhà nước đề nghị làm rõ nội dung này;

(17) Điều 166: Việc thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Quy định như vậy là phù hợp, vì trên thực tế hộ gia đình, cá nhân được giao đất nông nghiệp (không phải đất được Nhà nước cho thuê), khi thu hồi đất đều phải có chính sách bồi thường, hỗ trợ, mặt khác việc gia hạn khi hết hạn lại phải gia hạn tiếp là không cần thiết.

(18) Điều 175 đề nghị bổ sung: “Hợp tác xã” sau cụm từ “công ty” vì hiện nay rất nhiều HTX tổ chức trồng rừng tập trung.

(19) Điều 176 khoản 2: Đề nghị sửa thành “*Nhà nước có chính sách điều tiết, phân bổ ngân sách, hỗ trợ, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, áp dụng khoa học và công nghệ hiện đại cho vùng quy hoạch trồng lúa có năng suất, chất lượng cao; nâng cao đời sống người trồng lúa đảm bảo an ninh lương thực quốc gia*”.

(20) Điều 182: Cần có quy định đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng (là vấn đề mới phát sinh rất cần cho thực tế hiện nay phân sử dụng đất bãi bồi, mặt nước, sông hồ để neo đậu phương tiện vận tải thủy, tàu đánh cá, phương tiện nổi khác và nuôi trồng, đánh bắt thủy, hải sản). Quy định đất, mặt nước cho các HTX vận tải được Nhà nước cho thuê hoặc cấp giao sử dụng không thu tiền không qua đấu giá.

(21) Điều 185:

+ Khoản 3: Bổ sung, chỉnh sửa thành “Nhà nước có chính sách khuyến khích các THT, HTX, LHHTX thực hiện tập trung đất và tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung hoặc tích tụ. Kinh phí cho công tác đo

đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung hoặc tích tụ đất đai của các THT, HTX, LHHTX để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm”.

+ Khoản 4: “... Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tập trung đất nông nghiệp phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định”;

+ Khoản 5: Bổ sung cụm từ “Hợp tác xã nông nghiệp” thành “Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên, *hợp tác xã nông nghiệp* trong việc thực hiện tập trung đất nông nghiệp và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tập trung”.

(22) Điều 186:

+ Tại khoản 3 sửa thành “Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai *theo quy định của pháp luật đất đai* để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tích tụ”. Thay cụm từ “*với quy mô phù hợp*” thành “*theo quy định của pháp luật đất đai*”.

- Tại khoản 4 sửa thành: “Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến chính sách, pháp luật, hướng dẫn, hỗ trợ các bên trong việc thực hiện tích tụ đất nông nghiệp”. Bỏ cụm từ “*và đảm bảo ổn định quy hoạch đất nông nghiệp đã tích tụ*”.

Điều 198 đề nghị bổ sung một khoản: “Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất đối với các HTX, LHHTX để thực hiện dự án hợp tác công tư có sử dụng đất theo quy định, trên cơ sở xác định các tổ chức Kinh tế tập thể là chủ thể phù hợp để kết hợp giữa đầu tư của Nhà nước và đầu tư, quản lý của tập thể người dân”. Vì căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng đối với đất sử dụng vào mục đích công cộng của các HTX, LHHTX, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất thuộc khu chức năng không có mục đích kinh doanh và cho thuê đất đối với các khu chức năng sử dụng vào mục đích kinh doanh, theo đúng tinh thần tổ chức Kinh tế tập thể được hỗ trợ đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ lợi ích chung của cộng đồng thành viên hoặc là nơi tiếp nhận/triển khai các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng của Nhà nước vì mục tiêu phát triển cộng.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ CHỈNH SỬA BỔ SUNG CÁC NỘI DUNG KHÁC TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

1.1. Tại "Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm"

- Bổ sung thêm nội dung quy định thẩm quyền của cơ quan xác định loại đất để thuận lợi trong quá trình áp dụng, cụ thể: Cơ quan xác định loại đất là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Trường hợp thu hồi đất thì cơ quan có thẩm quyền xác định loại đất là cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất.

- Tại Khoản 3: Làm rõ hơn hành vi bị nghiêm cấm "không sử dụng đất" vì quy định tại dự thảo là chung chung, không cụ thể, gây khó khăn trong quá trình áp dụng.

- Tại Khoản 5: Đề nghị bỏ khoản này để tránh trùng lặp về nội dung vì quy định tại khoản 6, Điều 13 đã bao gồm hành vi này. Đối với trường hợp nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất cũng bị hạn chế trong điều này, đề nghị nghiên cứu bổ sung cách xử lý linh hoạt đối với các trường hợp đã vượt hạn mức như cho phép chuyển sang cho thuê trả tiền một lần, không nên hạn chế hộ gia đình, cá nhân sản xuất nông nghiệp nếu họ có nhu cầu.

1.2. "Điều 28. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất"

- Bổ sung theo nội dung "người sử dụng đất được thực hiện quyền góp quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất nông nghiệp" cho phù hợp với quy định tại Điều 160 tập trung đất nông nghiệp.

- Xem xét quy định theo hướng bổ sung bên nhận thế chấp là tổ chức tín dụng được quyền: Chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại đối với quyền sử dụng đất trong hợp đồng bảo đảm về xử lý nợ, quyền cầm cố, bảo lưu, quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất.

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

Bổ sung thời điểm được thực hiện góp quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất nông nghiệp.

1.4. “Điều 30. Nhận quyền sử dụng đất”

Tại điểm b, Khoản 1 đề nghị bổ sung từ “quyền”, sửa thành: “b) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất;”

1.5. “Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê”

Tại điểm c, Khoản 4: Đề nghị bổ sung như sau: “trường hợp tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, khoản này mà được miễn toàn bộ tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật đất đai như trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần”. Lý do: Đối với dự án tổ chức thực hiện hình thức sử dụng đất nhận chuyển nhượng đất của hộ gia đình, cá nhân để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án là thuê đất và dự án thuộc địa bàn khó khăn và được miễn toàn bộ tiền thuê đất khi chuyển mục đích sử dụng đất mà không thể chấp quyền sử dụng đất.

2. Về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất

2.1. “Điều 6. Người sử dụng đất”

- Tại điểm a Khoản 1: Đề nghị chỉnh sửa cụm từ “tổ chức sự nghiệp công lập” thành “đơn vị sự nghiệp công lập” cho thống nhất với khoản 30 Điều 3 của Dự thảo.

2.2. “Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất”

Tại điểm i, Khoản 1: Đề nghị bỏ quy định này do việc cho phép người có đất bị thu hồi được quyền tự đầu tư trên đất bị thu hồi không phù hợp với tính chất của hoạt động thu hồi đất. Mặt khác, quy định này có thể khiến việc thu hồi bị kéo dài hoặc không thể thu hồi được khi người sử dụng đất tự thực hiện dự án hoặc yêu cầu góp vốn với chủ đầu tư dự án; trong trường hợp người sử dụng đất muốn tự đầu tư thì sẽ thực hiện thủ tục nào?

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

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, ngày 28/02/2020 của Chính phủ được sửa đổi tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, ngày 26/3/2021 của Chính phủ, một trong các điều kiện xác định dự án có sử dụng đất là “thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 78 của Dự thảo, các dự án “xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ” không thuộc trường hợp thu hồi đất. Đề nghị sửa đổi cho phù hợp.

- Tại điều 78 của dự thảo Luật chưa đề cập đến việc thu hồi đất đối với “Khu kinh tế”, “khu du lịch quốc gia”, “khu đô thị mới”, kiến nghị đối với việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội: khu kinh tế, khu du lịch quốc gia, khu đô thị mới là do Nhà nước thu hồi đất. Đối với khu đô thị mới quy định tiêu chí quy mô từ 100 ha trở lên và khu du lịch dịch vụ quy mô từ 30 ha trở lên thì Nhà nước thu hồi đất giá.

- Tại Khoản 1 sửa thành “thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư”.

- Tại Khoản 2 sửa thành “thực hiện các dự án do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư”.

- Tại điểm a, Khoản 2 chỉnh sửa, bổ sung: “a) Thu hồi đất đối với cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp, dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện; đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;” để đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước theo Nghị quyết số 04/NQ-CP, ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

- Tại điểm a, Khoản 2 bổ sung: “dự án đầu tư thực hiện trong các khu chức năng khu kinh tế”. Tại khoản 3 Điều 78. Bổ sung: “khu công nghệ thông tin tập trung” Lý do: Theo quy định tại khoản 1, Điều 51 Luật Công nghệ thông tin “khu công nghệ thông tin tập trung là loại hình khu công nghệ cao, tập trung hoặc liên kết cơ sở nghiên cứu - phát triển, sản xuất, kinh doanh, đào tạo về công nghệ thông tin. Tổ chức, cá nhân đầu tư và hoạt động trong khu công nghệ thông tin tập trung được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước áp dụng đối với

khu công nghệ cao”. Theo quy định của Luật Đầu tư khu công nghệ thông tin tập trung thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, do đó việc thu hồi đất để xây dựng “Khu công nghệ thông tin tập trung” để đảm bảo đồng bộ các chính sách của Nhà nước.

- Tại điểm b, Khoản 2: Nên cân nhắc chỉnh sửa điểm b khoản 2 Điều 78 như sau: “b) Dự án sử dụng đất xây dựng trụ sở cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội ở trung ương; trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh được xếp hạng, công trình văn hóa, thể dục thể thao, công viên, quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm, công trình sự nghiệp công.”

- Tại điểm c, Khoản 2: Dự thảo Luật giao Chính phủ quy định các loại công trình, dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật có quy mô, tính chất như thế nào thì do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư; các loại còn lại do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua. Vì, tại Điểm b, Khoản 3, Điều 78 có quy định các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua trùng với các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư.

- Tại Khoản 3: Bổ sung trường hợp thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với “dự án khu đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng khai thác quỹ đất vùng phụ cận của các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; dự án sử dụng đất vùng phụ cận các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”, ...

+ Các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn là dự án đầu tư kinh doanh; mục tiêu khai thác quỹ đất vùng phụ cận và phạm vi, tiêu chí xác định “vùng phụ cận” của công trình xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy định nêu trên chưa được giải trình xác định cụ thể, ...

+ Việc thu hồi đất tác động lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do vậy, đề nghị làm rõ hơn nội dung này để có căn cứ báo Chính phủ, trình Quốc hội xem xét.

- Khoản 2, khoản 3: Không quy định chi tiết loại dự án mà nên quy định theo pháp luật đầu tư và đầu tư công và pháp luật khác có liên quan.

- Tại điểm c, Khoản 3 sửa nội dung “xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo” thành “xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo, cơ sở tín ngưỡng”; không quy định “dự án khu đô thị, nhà ở thương mại” thuộc thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh chấp thuận thu hồi đất.

- Tại điểm d, Khoản 3 bổ sung nội dung “khu, vùng nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao”; lý do: Để tạo điều kiện kêu gọi các dự án đầu tư về nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần vào phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

- Tại Khoản 3 bổ sung: “e) Dự án sử dụng đất vùng phụ cận các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” để phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 102.

- Tại Khoản 4 làm rõ thẩm quyền thu hồi đất trong trường hợp này; làm rõ “ưu đãi đầu tư đặc biệt” được hiểu như thế nào theo quy định của pháp luật về đầu tư; quy định rõ thẩm quyền thu hồi đất đối với trường hợp này.

- Tại Khoản 5: Quy định tại Khoản 5 đang mâu thuẫn với khái niệm chính trang đô thị, chính trang khu dân cư nông thôn quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị (NĐ 11/2013/NĐ-CP, “về quản lý phát triển đầu tư đô thị” quy định cụ thể khái niệm tái thiết đô thị, chính trang đô thị theo đó dự án cải tạo chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún ... không phải dự án chính trang đô thị, chính trang khu dân cư nông thôn.

2.4. “Điều 176. Đất trồng lúa”

- Tại Khoản 3 sửa thành: “Người sử dụng đất trồng lúa có trách nhiệm cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất; không được chuyển sang sử dụng vào mục đích trồng rừng, chăn nuôi tập trung, nuôi trồng thủy sản, làm muối và vào mục đích phi nông nghiệp nếu không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.”

- Tại Khoản 5 sửa như sau: “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 *bảo vệ, phát triển đất trồng lúa* theo quy định của Chính phủ”.

- Tại Khoản 6 sửa như sau: “Người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa *và được sử dụng một tỷ lệ đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp* nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa theo quy hoạch, phù hợp với quy định của pháp luật;”

2.5. “Điều 185. Tập trung đất nông nghiệp”

Tại Khoản 2 Điều 185 quy định: “*các phương thức tập trung đất nông nghiệp*

a) *Dồn điền, đổi thửa;*

b) *Thuê quyền sử dụng đất;*

c) *Góp quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất nông nghiệp.*”

Tuy nhiên, tại Khoản 43 Điều 3 dự thảo Luật quy định “*tập trung đất nông nghiệp là việc tăng quy mô diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua phương thức hợp tác, chuyển đổi hoặc thuê quyền sử dụng đất của người khác mà không làm mất đi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.*”. Đề nghị nghiên cứu, điều chỉnh để quy định thống nhất.

2.6. “Điều 209. Đất sử dụng đa mục đích”

- Tại Khoản 1 Điều 209 sửa thành: “*1. Đất sử dụng đa mục đích là đất được sử dụng kết hợp vào nhiều mục đích khác để làm tang hiệu quả sử dụng đất, bao gồm: đất quốc phòng an ninh kết hợp với sản xuất và xây dựng kinh tế; đất ở kết hợp với thương mại dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất dịch vụ du lịch có yếu tố tâm linh và quy định điều kiện, tiêu chí cụ thể được sử dụng đa mục đích.*”. Để đảm bảo theo Nghị quyết 18-NQ/TW đã định hướng.

3. Căn cứ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

3.1. “Điều 15. Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai”

- Tại Khoản 2 làm rõ thẩm quyền của HĐND cấp huyện trong việc thông qua kế hoạch sử dụng đất hàng năm. Lý do: tại khoản 3, Điều 47 quy định về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thì UBND cấp huyện chỉ trình HĐND cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt mà không phải trình HĐND cùng cấp thông qua kế hoạch sử dụng đất hàng năm; đồng thời, để đảm bảo phù hợp với

quy định về nhiệm vụ và quyền hạn của HĐND cấp huyện được quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 26 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015. Quy định chưa đầy đủ các quyền của HĐND các cấp, đề nghị xem xét rà soát bổ sung thêm vào khoản 2.

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

- Tại điểm đ Khoản 1 sửa thành: “UBND cấp xã” thành “của cấp xã” cho đồng nhất với điểm c Khoản 3 Điều 64.

- Tại Khoản 7: Bổ sung cụm từ “hàng năm” vào nội dung kế hoạch sử dụng đất *hàng năm* cấp huyện: để đảm bảo tính khả thi của việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất trong năm kế hoạch, đối với các trường hợp danh mục các công trình, dự án đã có trong kế hoạch đầu tư công trung hạn cần xác định rõ nguồn vốn ngân sách nhà nước thực hiện thu hồi trong năm kế hoạch; diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất là những khu vực, công trình, dự án như thế nào? và bổ sung danh mục công trình, dự án đấu thầu có sử dụng đất đưa vào nội dung kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

3.3. “Điều 66. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh”: Tại Khoản 5 giao “Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai...”. Tuy nhiên, cần quy định ngay trong Luật về khái niệm, nội dung hạn chế tiếp cận đất đai để bảo đảm tính minh bạch.

3.4. “Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”

- Tại điểm a Khoản 2 quy định “...việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện thông qua hình thức tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp và công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của ủy ban nhân dân cấp tỉnh và ủy ban nhân dân cấp huyện”. Mặc dù Khoản 5 giao “Chính phủ quy định chi tiết Điều này” song cần lưu ý việc lấy ý kiến nhân dân theo hình thức đăng trên trang thông tin điện tử của UBND các cấp không thực sự hiệu quả bởi vì khả năng tiếp cận thông tin của người dân nông thôn nói chung và người nông dân nói riêng còn hạn chế, trong khi việc lấy ý kiến thông qua hình thức “tổ chức hội nghị, lấy ý kiến trực tiếp” cũng bất cập do yếu tố thành phần, số lượng đối tượng tham gia; thiếu chế tài xử lý đối với cơ quan có trách nhiệm

lấy ý kiến không thực hiện hoặc không thực hiện hết trách nhiệm trong việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình. Do đó đề nghị cần có quy định cụ thể về đối tượng được lấy ý kiến, đặc biệt là người dân có đất nông nghiệp bị thu hồi, đồng thời bổ sung quy định về “chế tài xử lý đối với cơ quan có trách nhiệm lấy ý kiến không thực hiện hoặc không thực hiện hết trách nhiệm” (nên quy định cụ thể trong Luật, nhất là quy định về chế tài).

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

Tại Khoản 2 bổ sung nội dung: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phân bổ chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất cho cấp huyện” để đảm bảo thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ, quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp trên theo quy định tại khoản 4 Điều 60.

3.6. “Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất”

Tại điểm a Khoản 1 sửa thành “a. Chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;”. Để đảm bảo thống nhất giữa Dự thảo Luật và quy định tại các Điều 15, 18, 19, 20, 21, 23 của Luật Lâm nghiệp hiện hành đang phù hợp với thực tiễn.

4. Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số

“Điều 152. Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”

- Nên rà soát đề lược bỏ các quy định quá chi tiết tại dự thảo Luật, chỉ quy định chung về mặt nguyên tắc.

- Điểm a, Khoản 1 quy định bổ sung thêm một số trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thuộc ngành, nghề và địa bàn ưu đãi đầu tư để phù hợp với quy định của pháp luật về đầu tư và thực tiễn ở địa phương.

- Điểm b, Khoản 1: Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Đối với trường hợp tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất tái định cư đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo khi Nhà nước thu hồi hết đất ở (chưa hưởng chính sách miễn, giảm trước đó) có thuộc đối tượng miễn, giảm hay không?. Nếu thuộc đối tượng miễn, giảm thì đề nghị, điều chỉnh bổ sung cụ thể “Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo (bao gồm cả trường hợp tính tiền sử dụng đất tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định); hộ gia đình,

cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người”.

5. Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

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

- Theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP, ngày 28/02/2020 của Chính phủ được sửa đổi tại khoản 4 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP, ngày 26/3/2021 của Chính phủ, một trong các điều kiện xác định dự án có sử dụng đất là “thuộc danh mục dự án cần thu hồi đất được duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai”. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 78 của Dự thảo, các dự án “xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở thương mại; trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ” không thuộc trường hợp thu hồi đất. Đề nghị sửa đổi cho phù hợp.

- Dự thảo Luật chưa đề cập đến việc thu hồi đất đối với “khu kinh tế”, “khu du lịch quốc gia”, “khu đô thị mới”, kiến nghị đối với việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội: khu kinh tế, khu du lịch quốc gia, khu đô thị mới là do Nhà nước thu hồi đất. Đối với khu đô thị mới quy định tiêu chí quy mô từ 100 héc ta trở lên và khu du lịch dịch vụ quy mô từ 30 ha trở lên thì Nhà nước thu hồi đất giá.

- Tại Khoản 1 sửa thành “thực hiện các dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư”.

- Tại Khoản 2 sửa thành “thực hiện các dự án do Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư”.

- Tại điểm a, Khoản 2 chính sửa, bổ sung: “a) Thu hồi đất đối với cơ quan nhà nước, đơn vị sự nghiệp, dự án đầu tư thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện; đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;” để đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước theo Nghị quyết số 04/NQCP ngày 10/01/2022 của Chính phủ.

- Tại điểm a, Khoản 2 bổ sung: Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng “dự án đầu tư thực hiện trong các khu chức năng khu kinh tế” tại khoản 3 Điều 78. Bổ sung Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với “Khu công nghệ thông tin tập trung” Lý do: Theo quy định tại khoản 1, Điều 51 Luật Công nghệ thông tin “Khu công nghệ thông tin tập trung là loại hình khu công nghệ cao, tập trung hoặc liên kết cơ sở nghiên cứu - phát triển, sản xuất, kinh doanh, đào tạo về công nghệ thông tin. Tổ chức, cá nhân đầu tư và hoạt động trong khu công nghệ thông tin tập trung được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước áp dụng đối với khu công nghệ cao”. Theo quy định của Luật Đầu tư khu công nghệ thông tin tập trung thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh, do đó việc thu hồi đất để xây dựng “Khu công nghệ thông tin tập trung” để đảm bảo đồng bộ các chính sách của Nhà nước.

- Tại Khoản 3: Bổ sung trường hợp thu hồi đất vì lợi ích quốc gia, công cộng đối với “dự án khu đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng khai thác quỹ đất vùng phụ cận của các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; dự án sử dụng đất vùng phụ cận các công trình xây dựng kết cấu hạ tầng đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”, ...

+ Các dự án khu đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn là dự án đầu tư kinh doanh; mục tiêu khai thác quỹ đất vùng phụ cận và phạm vi, tiêu chí xác định “vùng phụ cận” của công trình xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật theo quy định nêu trên chưa được giải trình xác định cụ thể, ...

+ Việc thu hồi đất tác động lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Do vậy, đề nghị làm rõ hơn nội dung này để có căn cứ báo Chính phủ, trình Quốc hội xem xét.

- Tại Khoản 4: Quy định tại điểm d đang mâu thuẫn với khái niệm chính trang đô thị, chính trang khu dân cư nông thôn quy định tại pháp luật quy hoạch đô thị (NĐ 11/2013/NĐ-CP, “về quản lý phát triển đầu tư đô thị” quy định cụ thể khái niệm tái thiết đô thị, chính trang đô thị theo đó dự án cải tạo chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, ... không phải dự án chính trang đô thị, chính trang khu dân cư nông thôn.

5.2. “Điều 79. Căn cứ thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”

Tại Khoản 3 sửa thành: “*tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án*” thành “*tiến độ sử dụng đất của dự án đầu tư được phê duyệt*”.

6. Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất

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

Quy trình tại Khoản 1, Khoản 2 sửa lại thành các bước như sau:

“(1) Bước 1: Xây dựng và ban hành Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm

1. Chủ đầu tư lập Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm kèm theo căn cứ pháp lý có liên quan của công trình, dự án gửi Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm đối với công trình, dự án thuộc thẩm quyền.

2. Việc xây dựng kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm phải đảm bảo đáp ứng nhu cầu, tiến độ giải phóng mặt bằng của từng công trình, dự án và quy định của pháp luật. Nội dung kế hoạch:

a) Lý do thu hồi đất;

b) Diện tích, vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc kế hoạch sử dụng đất; trường hợp thu hồi đất theo tiến độ thực hiện dự án thì ghi rõ tiến độ thu hồi đất;

c) Kế hoạch điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, trong đó ghi cụ thể về thời gian bắt đầu việc khảo sát đo đạc kiểm đếm các thửa đất nằm trong ranh giới thu hồi đất.

d) Dự kiến về kế hoạch di chuyển và bố trí tái định cư;

đ) Giao nhiệm vụ lập, thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

e) Yêu cầu các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong vùng

dự án giữ nguyên hiện trạng đất đai; dừng việc trồng cây lâu năm, xây dựng, cải tạo, sửa chữa các công trình; dừng việc chia tách thửa đất để thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất kể từ ngày họp phổ biến Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm; có trách nhiệm phối hợp với Chủ đầu tư, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc tổ chức dịch vụ công về đất đai làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, chính quyền địa phương và đơn vị đo đạc để thực hiện việc đo đạc, xác định các thông tin địa chính của thửa đất thu hồi.

3. Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm sau khi được phê duyệt phải được gửi đến Ủy ban nhân dân cấp xã và thôn, bản, tổ dân phố, khu dân cư, người sử dụng đất tại khu vực thu hồi đất; gửi cho các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh nơi có đất bị thu hồi.

4. Sau khi Kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm được phê duyệt thì Chủ đầu tư, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc tổ chức dịch vụ công về đất đai làm nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng, chính quyền địa phương và đơn vị đo đạc (nếu có) họp nhân dân tại khu vực có thu hồi đất để công bố Kế hoạch này.

(2) Bước 2: Đơn vị thực hiện nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng bao gồm tổ chức dịch vụ công về đất đai, Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

(3) Bước 3: Trích lục địa chính, trích đo địa chính thửa đất, đo đạc chỉnh lý thửa đất nằm trong ranh giới thu hồi đất

(4) Bước 4: Thông báo thu hồi đất

1. Trên cơ sở hồ sơ trích lục địa chính, trích đo địa chính thửa đất, đo đạc chỉnh lý thửa đất nằm trong ranh giới thu hồi đất do Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc đơn vị hành nghề đo đạc bản đồ lập, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện lập hồ sơ thông báo thu hồi đất gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường nếu thẩm quyền thu hồi đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường nếu thẩm quyền thu hồi đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền ký ban hành thông báo thu hồi đất.

3. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với Chủ đầu tư, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức họp với người sử dụng đất và các tổ chức có liên quan đến việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện.

(5) Bước 5: Điều tra, khảo sát, đo đạc xác định diện tích đất thu hồi; kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất...”.

- Ngoài ra, tại điểm a khoản 2 đề nghị bỏ nội dung gửi đến từng người có đất thu hồi do thời điểm này có thể chưa xác định được đầy đủ các chủ sử dụng trong khu vực cần thu hồi, nếu gửi đến từng người sẽ xảy ra tình trạng không đầy đủ phải điều chỉnh, bổ sung thông báo nhiều lần. Do đó, ở giai đoạn này chỉ cần ban hành thông báo thu hồi đất chung trong khu vực có đất bị thu hồi và thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

- Tại Điều này đề nghị bổ sung khoản 6 giao Chính phủ quy định chi tiết nội dung này để xử lý một số trường hợp các biệt trong thực tế như: trường hợp người sử dụng đất vắng mặt do yếu tố khách quan như đi nước ngoài, chấp hành thi hành án, tranh chấp,...

- Quy trình tại điểm a khoản 4 đang nêu: “a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; nhưng tại khoản 4 Điều 89 lại nêu: “ Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất.”. Do vậy, 02 điều này đang có sự mâu thuẫn chưa đồng nhất với nhau nên đề nghị xem xét lại.

6.2. “Điều 100. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi”

- Tại Khoản 1: Bổ sung tiêu chí về mật độ cây trồng theo tiêu chuẩn định mức kỹ thuật trong trồng trọt.

- Tại điểm a, Khoản 1: Đề nghị xem xét quy định rõ người có đất trồng cây hàng năm bị thu hồi có được thu hoạch sản phẩm còn lại hay không và thời gian được thu hoạch?

- Tại điểm b, Khoản 1: Đề nghị xem xét quy định rõ thời gian được thu hoạch sản phẩm còn lại.

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

- Tại Khoản 3: Pháp luật về nhà ở đã quy định các nguyên tắc tái định cư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, trong đó có cả trường hợp nhà chung cư cũ không còn phù hợp với quy hoạch làm nhà ở (không thể tái định cư tại chỗ) thì người dân được bố trí tái định cư sang địa điểm khác trên cùng địa bàn để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu. Vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo sửa đổi khoản 3 Điều 107 dự thảo Luật theo hướng dẫn chiếu việc bố trí tái định cư đối với dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư được thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở.

- Tại Khoản 6: Dự thảo Luật đề nghị dẫn chiếu trường hợp người có nhà chung cư bị thu hồi để cải tạo, xây dựng lại thì thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở. Bởi vì, nhà chung cư có cơ chế bồi thường đặc thù riêng biệt được thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở, do đó nếu quy định như dự thảo thì việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư là không thể thực hiện được.

6.4. “Điều 109. Chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư”

- Tại Khoản 1 sửa đổi cụm từ “*quyết định thu hồi đất*” thành “*quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*” do theo dự thảo thì quyết định thu hồi đất ban hành sau khi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Tại Khoản 2 sửa đổi cụm từ “*cho người có đất bị thu hồi*” thành “*cho người được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*”. Do nhiều người bị ảnh hưởng được phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng không phải là chủ sử dụng đất bị thu hồi mà chỉ có tài sản trên đất bị ảnh hưởng.

- Tại Khoản 3: Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường thì gửi vào tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước (giữ nguyên như khoản 3, Điều 93 Luật Đất đai 2013). Tuy nhiên, từ trước đến nay, theo quy định của Luật NSNN và các quy định dưới luật khoản tiền này vẫn gửi vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư tại Kho bạc Nhà nước; đồng thời, quy định tại dự thảo chưa phù hợp với quy định tại điểm d khoản 6 Điều 10 Nghị định 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công. Vì vậy, đề thống nhất trong quá trình thực hiện

và chỉ dùng một tài khoản, sửa đổi khoản 3 như sau: *Trường hợp người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường thì gửi vào tài khoản tiền gửi của Chủ đầu tư tại Kho bạc nhà nước hoặc sửa theo hướng Chính phủ quy định quản lý khoản tiền người có đất thu hồi không nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt* ". Đề nghị sửa đổi cụm từ "tài khoản tạm giữ của Kho bạc nhà nước" thành "tài khoản tạm giữ của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại Kho bạc nhà nước".

7. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất

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

- Cần quy định rõ đối tượng nào, dự án nào phải đấu giá quyền sử dụng đất.
- Trường hợp người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng theo quy hoạch không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.
- Các dự án thực hiện theo hình thức nhận chuyển nhượng.
- Tại khoản 1: Kiến nghị điều chỉnh thành: "1. Các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thuộc quy định tại Điều 126 và Điều 127 thì phải đấu giá quyền sử dụng đất". Đề nghị bổ sung thêm trường hợp "*cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp; cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.*"; "*cho thuê để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp đối với khu đất chưa giải phóng mặt bằng, dự án thực hiện trong khu, cụm công nghiệp.*". Đề nghị cân nhắc vì không đấu giá quyền sử dụng đất nhưng phải đấu thầu dự án có sử dụng đất.
- Tại điểm đ Khoản 1 bỏ hoặc giao Chính phủ quy định chi tiết thi hành đối với việc xác định đối tượng hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.
- Tại điểm g Khoản 1 sửa thành: "g) *Cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất,*

kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời ra khỏi vị trí cũ do ô nhiễm môi trường, đất ở có nguy cơ sụt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người theo quy định của pháp luật; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng;”. Bổ sung thêm trường hợp "do nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật". Lý do: Khi nhà nước thu hồi đất của cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tổ đó vẫn còn thời hạn sử dụng đất và có nhu cầu sử dụng đất; ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, người lao động.

7.2. “Điều 127. Đấu thầu Dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư”

- Đề nghị rà soát quy định tại Điều 64 dự thảo Luật và Luật Đấu thầu để bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật. Chưa nêu rõ là phải đáp ứng đồng thời các tiêu chí, điều kiện hay là chỉ cần đáp ứng một trong các tiêu chí, điều kiện được nêu.

- Tại Khoản 1: Cần nghiên cứu tính khả thi khi áp dụng vì thực tế có thể phát sinh các trường hợp mục đích sử dụng đất theo quy hoạch có giá trị quyền sử dụng đất thấp hơn giá trị sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hiện trạng nhưng khi đưa Dự án vào hoạt động lại tạo ra giá trị, lợi ích lớn hơn. Quy định “*Đất được lựa chọn để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện ...*”, như vậy là phải đáp ứng đủ các điều kiện tại khoản 1 Điều 127 mới được đấu thầu. Quy định này không khả thi, không khuyến khích được nhà đầu tư, nhất là ở vùng sâu, vùng xa, vùng kinh tế còn chưa phát triển để khai thác có hiệu quả đất đai.

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

Thay bằng phương án: “*việc sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 77 và khoản 1 Điều 78 của Luật này phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” Lý do: Dự án đô thị, nhà ở thương mại đáp ứng yêu cầu tại khoản 3 Điều 78 cần phải thực hiện thu hồi đất.

8. Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm

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

- Tại khoản 1 sửa như sau: “trước khi tiến hành điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 85 Luật này.”, mở rộng đối tượng được thông báo thu hồi đất (đến người nhận thế chấp quyền sử dụng đất).

8.2. “Điều 170. Hạn mức giao đất nông nghiệp”

Cần nhắc bỏ quy định tại Khoản 6 Điều 170 của Dự thảo Luật để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, tránh xung đột của hệ thống pháp luật. Vì, quy định tại Khoản 6 không có sự khác biệt về quy định so với các hộ gia đình, cá nhân ngoài vùng đệm của rừng đặc dụng, hơn nữa vùng đệm của rừng đặc dụng là “khái niệm mềm”, trên thực tiễn chưa có sự xác định ranh giới và công nhận cụ thể của cơ quan quản lý nhà nước.

8.3. “Điều 193. Đất quốc phòng, an ninh”

Tại điểm g, Khoản 5 chỉnh sửa thành: “g) *Không được chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất. Không được cho thuê tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản này*”. Để đảm bảo tính logic và tránh trùng lặp.

9. Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể

9.1. “Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất”

Việc quy định, nguyên tắc xác định giá đất phải phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường là rất khó khăn do việc điều tra, xác định giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường để xác định giá đất cụ thể trong một số trường hợp là khó khăn, khó có thể thu thập được thông tin chính xác do tâm lý của người sử dụng đất thường không muốn kê khai giá chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đa số người dân chỉ kê khai giá chuyển nhượng bằng giá đất trong bảng giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định,

nên việc điều tra xác định giá thị trường trong điều kiện bình thường là rất vướng mắc, trong một số trường hợp không thể thực hiện được. Trong một số trường hợp không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó không thu thập được thông tin về chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất có đặc điểm tương tự với thửa đất cần định giá về mục đích sử dụng đất, vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, diện tích, kích thước, hình thể và tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất. Do đó, cần phải có tiêu chí và cách vận hành như thế nào là nguyên tắc thị trường nhằm cụ thể hoá được phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường đã nêu tại Nghị quyết số 18-NQ/TW.

- Tại điểm a, Khoản 1 chỉnh sửa: “*theo mục đích sử dụng đất định giá*” chỉnh sửa thành “*theo mục đích sử dụng đất hợp pháp tại thời điểm định giá*”.

- Tại điểm c, Khoản 1 sửa thành: “c) *Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường tại thời điểm định giá đất*” trong điều kiện bình thường.

9.2. “Điều 154. Bảng giá đất”

Đề nghị bổ sung quy định làm rõ việc quy định Bảng giá đất và hệ số điều chỉnh biến động giá đất có cùng thời điểm không để tránh hiểu nhầm là Bảng giá đất quy định hàng năm chưa sát giá thị trường nên phải có quy định về hệ số điều chỉnh này. Ngoài ra, đề nghị bổ sung định lượng trường hợp giá đất phổ biến trên thị trường có biến động bao nhiêu % thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp.

- Việc quy định Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm và công bố công khai vào ngày 01/01 của năm làm mất tính ổn định của Bảng giá đất và tốn chi phí, thời gian xây dựng. Đề nghị nghiên cứu đề quy định tính ổn định của Bảng giá đất là 02 hoặc 03 năm.

- Tại dự thảo quy định các khái niệm mới: “bảng giá đất theo vùng giá trị đất”, “giá thửa đất chuẩn”, “hệ số điều chỉnh biến động giá đất”, “hệ số điều chỉnh giá đất”. Đề nghị có quy định cụ thể về khái niệm, nội hàm và cách xác định của các thuật ngữ trên. Ngoài ra, cần cân nhắc đánh giá kỹ tại Tờ trình Chính phủ về điều kiện để xây dựng “bảng giá đất theo vùng giá trị, giá thửa đất chuẩn; bảng giá đất quy định giá đất theo vị trí” (điều kiện về cơ sở dữ liệu giá đất thị trường, bản đồ địa chính số, nguồn tài chính để thực hiện (đánh giá tác động của ngân sách nhà nước), nguồn nhân lực thực hiện, hình thức thực hiện -

Nhà nước thực hiện hay đi thuê?...) và xác định lộ trình thực hiện cho phù hợp, tránh gây xáo động lớn về giá đất; nếu Luật đã ban hành mà chưa thực hiện được thì sẽ ảnh hưởng đến tính khả thi của Luật. Hơn nữa, nếu bỏ chi phí lớn để xây dựng giá đất của từng vị trí (từng thửa đất) nhưng thửa đất không có giao dịch, không có biến động hoặc không cập nhật được biến động thì việc này không có ý nghĩa, tốn kém chi phí của Nhà nước.

Đề nghị bỏ “*hệ số điều chỉnh biến động giá đất*”, do tại quy định này, “*Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm*” và “*khi giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì UBND cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp*” nên việc ban hành hệ số điều chỉnh biến động giá đất là không cần thiết. Đồng thời, đề nghị bổ sung quy định UBND cấp tỉnh trình HĐND cùng cấp thông qua trước khi điều chỉnh bảng giá đất.

- Tại Khoản 1: Đề nghị xem xét lại việc quy định hệ số điều chỉnh biến động giá đất vì bảng giá đất đã được xây dựng định kỳ hàng năm. Việc quy định “*Trong thời gian thực hiện bảng giá đất, khi giá đất phổ biến trên thị trường có biến động thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất cho phù hợp*” để đảm bảo chặt chẽ thì cần phải bổ sung thêm quy định về biên độ cho phép ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh bảng giá đất hoặc phải thống nhất với Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh trước khi điều chỉnh.

- Tại Khoản 2 bổ sung thêm: Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai. Lý do: Để tránh trường hợp bất cập trong quá trình thực hiện, khi áp dụng giá đất cụ thể cho thửa đất hoặc khu đất thì các khoản thu phí và lệ phí không được quy định trong giá đất cụ thể: Cho thuê đất trả tiền thuê đất, hàng năm được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tại Khoản 3: Tại điểm b và c khoản 3 dự thảo Luật, sửa đổi theo hướng: Về giá đất tính thuế sử dụng đất và thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật thuế hiện hành. Việc xác định giá tham chiếu khi xác định giá tính thuế (theo Bảng giá đất có hệ số điều chỉnh hay không có hệ số điều chỉnh), Bộ Tài chính sẽ nghiên cứu để báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét khi sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật về thuế. Ngoài ra, đối với điểm d khoản 3, đề nghị bổ sung như sau: “*d) Tính phí và lệ phí trong quản lý, sử dụng đất đai, trừ lệ phí trước bạ*” vì lệ phí trước bạ là khoản thu mang tính chất thuế. Hồ sơ lệ phí trước bạ thu cùng thuế thu nhập cá nhân

nên cần quy định cùng một giá tính thuê, lệ phí. Nếu Bảng giá đất được xây dựng hàng năm và không quy định về hệ số điều chỉnh giá đất, đề nghị bổ sung các trường hợp tại khoản 2 Điều 131 vào khoản 3: Các trường hợp tại điểm a, điểm c, trường hợp tính tiền thuê đất đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm tại điểm d; các trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm còn lại (khi gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà ảnh hưởng đến hệ số sử dụng đất, cho phép chuyển hình thức sử dụng đất; xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với phương án đấu giá đất áp dụng cho tổ chức tham gia đấu giá; xác định giá khởi điểm để đấu thầu dự án sử dụng đất). Đồng thời chỉnh sửa khoản 2, khoản 3 Điều 131 cho phù hợp.

9.3. “Điều 155. Giá đất cụ thể”

Tại dự thảo quy định khái niệm mới là “cơ quan định giá đất cấp tỉnh” (theo Luật hiện hành là cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh); đề nghị bổ sung làm rõ địa vị pháp lý (là cơ quan thuộc UBND cấp tỉnh hay thuộc sở, ngành nào), chức năng, nhiệm vụ của cơ quan này và mối quan hệ giữa cơ quan này với các cơ quan chuyên môn của tỉnh trong việc định giá đất và thẩm định giá đất. Việc sử dụng cụm từ “cơ quan định giá đất cấp tỉnh” tại Dự thảo sẽ gây nhầm lẫn và chồng chéo về chức năng, nhiệm vụ giữa các Sở, ngành.

Ngoài ra, sửa “Hội đồng thẩm định giá đất” thành “Hội đồng định giá đất cụ thể” để phản ánh đúng nhiệm vụ của Hội đồng khi thực hiện xem xét và thẩm định giá đất cụ thể. Điều này cũng tránh nhầm lẫn với định nghĩa về “thẩm định giá” được quy định tại các khoản 15 Điều 4 Luật Giá hiện hành: “75. Thẩm định giá là việc cơ quan, tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định giá trị bằng tiền của các loại tài sản theo quy định của Bộ Luật dân sự phù hợp với giá thị trường tại một địa điểm, thời điểm nhất định, phục vụ cho mục đích nhất định theo tiêu chuẩn thẩm định giá.”

10. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai

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

- Bổ sung nội dung:

“Đối với trường hợp xử lý tài sản công là nhà, đất theo quy định của pháp

luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì căn cứ để giao đất, cho thuê đất gồm:

a) Quyết định của cơ quan, người có thẩm quyền về giao, điều chuyển, chuyển giao, bán, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công;

b) Kết quả đấu giá, kết quả bán (trong trường hợp bán, chuyển nhượng);

c) Biên bản bàn giao, tiếp nhận tài sản (trong trường hợp giao, điều chuyển, chuyển giao).

- Bổ sung thêm căn cứ: “Kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan có thẩm quyền”; Kết quả giải quyết khiếu nại về đất đai theo quy định của pháp luật; Kết quả thi hành án của cơ quan thi hành án dân sự.

- Tại điểm a khoản 2, bỏ căn cứ là “Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện” mà chỉ quy định là căn cứ quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

Liên minh Hợp tác xã Việt Nam xin kính trình./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Minh Khái - Trưởng Ban Chỉ đạo đổi mới phát triển KTTT, HTX (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Ban Kinh tế Trung ương;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Hội nông dân Việt Nam;
- Ủy viên Ban Chấp hành, Thường vụ, Thường trực Liên minh HTX Việt Nam;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch;
- Các ban tham mưu, đơn vị trực thuộc;
- Liên minh HTX các tỉnh, thành phố;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH



Nguyễn Ngọc Bảo