

BÁO CÁO

Tổng hợp ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI

1. Các văn bản đã ban hành

- Kế hoạch số 265-KH/HNDT ngày 20/02/2023 về việc tổ chức tham gia lấy ý kiến đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);
- Công văn số 1858-CV/HNDT ngày 22/02/2023 về việc góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đến toàn thể cán bộ công chức, hội viên, nông dân trên địa bàn toàn tỉnh.

2. Công tác tuyên truyền

Các cấp Hội đã tích cực phối hợp với chính quyền, các ban ngành, đoàn thể tổ chức tuyên truyền, vận động cán bộ, hội viên, nông dân tham gia đóng góp ý kiến vào dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) dưới nhiều hình thức phong phú như thông qua hội nghị, hội thảo, các buổi sinh hoạt Hội, hệ thống loa truyền thanh, các trang thông tin điện tử, trang mạng xã hội,...

3. Các hình thức tổ chức lấy ý kiến

- Lấy ý kiến bằng văn bản;
- Tổ chức lấy ý kiến tại Hội nghị trực tuyến do Trung ương Hội Nông dân Việt Nam và các đơn vị có liên quan tổ chức;
- Tham dự trực tiếp tại Hội nghị lấy ý kiến do Trung ương Hội Nông dân Việt Nam và các đơn vị có liên quan tổ chức;

4. Đối tượng: cán bộ, công chức trong cơ quan Hội Nông dân tỉnh, cán bộ, hội viên nông dân các cấp trên địa bàn tỉnh.

II. ĐÁNH GIÁ CHUNG ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT

1. Về bố cục, kỹ thuật soạn thảo

Sau khi thảo luận các ý kiến thống nhất đồng ý cao với bố cục và kết cấu, vị trí các chương điều, khoản của Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi. Ngôn từ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là rõ ràng và dễ hiểu.

2. Đánh giá chung

- Nội dung dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã đảm bảo cụ thể hóa được đường lối, quan điểm của Đảng và định hướng đổi mới của Nhà nước về chính sách quản lý về đất đai.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã giải quyết được cơ bản những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình thi hành Luật Đất đai trước đây.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có tính dự báo ổn định lâu dài.

III. GÓP Ý SỬA ĐỔI, BỔ SUNG LUẬT

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

- Đề nghị bổ sung vào Khoản 2, 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” thuộc Mục 2 chương IX, cụ thể là bổ sung thêm đối tượng sau:

+ “Các hộ gia đình, cá nhân có đất ở hợp pháp tại địa phương mà chưa có nhà ở trên đất, tại địa bàn xã, phường đó không có nhà ở nào khác.”

* Lý do đề nghị bổ sung: Trong thực tế có rất nhiều hộ gia đình, cá nhân có đất ở hợp pháp nhưng chưa có điều kiện để xây nhà ở hoặc khi có điều kiện để xây dựng nhưng lại vào thời điểm khu vực đất có quy hoạch lên không được xây dựng, do vậy nếu đối tượng này muốn có đất ở tại địa phương lại phải qua đấu giá là không phù hợp và không nhận được sự đồng thuận của nhân dân (đặc biệt là đa số người dân có mức thu nhập thấp).

* Đề nghị nói rộng, mở rộng, quy định thêm về việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp (*thủ tục, thẩm quyền*) vì thực tế hiện nay có nhiều diện tích đất trồng lúa không hiệu quả nhưng không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang trồng chè hoặc trồng các cây trồng khác phù hợp, hiệu quả hơn.

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

* Tại Chương V, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã có những quy định đổi mới để nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ. Tuy vậy, vấn đề quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cần bổ sung làm rõ việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không làm ảnh hưởng đến quyền công dân đối với đất đai. Đối với quy hoạch định hướng, tầm nhìn sử dụng đất cấp Quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện từ 10 năm trở lên phải có quy định cụ thể đối với người sử dụng đất trong vùng đã có quy hoạch, kế hoạch. Đặc biệt là đối với những vùng đã có quy hoạch nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, huyện làm hạn chế quyền sử dụng đất của người dân trong vùng quy hoạch. Do đó cần làm rõ trách nhiệm của cá nhân, tổ chức khi tiến hành phê duyệt quy

hoạch xong quy hoạch không khả thi, hiệu quả làm ảnh hưởng trực tiếp đến người sử dụng đất nằm trong vùng bị quy hoạch.

* Đề nghị đơn giản hóa các danh mục hồ sơ trong các thủ tục hành chính về đất đai để người dân dễ thực hiện vì thực tế hiện nay, hồ sơ trong các thủ tục hành chính về đất đai còn rất phức tạp, ngoài việc kê khai theo các mục quy định còn phải phô tô công chứng kèm theo các giấy tờ như: Sổ hộ khẩu tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận, căn cước công dân, đơn từ khác... và các loại mẫu tờ khai thuế (đề nghị tích hợp lại trong một tờ khai chia làm 02 phần người sử dụng đất và người nhận quyền sử dụng đất)

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

* Về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và các thủ tục hành chính chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận, đặc biệt là đất ở.

Có ý kiến: Đồng bào dân tộc thiểu số, đồng bào miền núi do phong tục tập quán và địa hình chi phối đến đất nhà ở, thường ở chân đồi gắn liền với đất nông nghiệp, lâm nghiệp do gia đình tự san lấp để tạo mặt bằng chưa có sự xác định định cư của Nhà nước. Nên khi có nhu cầu thật sự đất ở do tách hộ hoặc do nguy cơ sạt lở, thiên tai thì việc xem xét chuyển đổi từ đất khác sang đất nhà ở gặp nhiều khó khăn (thủ tục phức tạp, thời gian kéo dài) trong khi đó nhu cầu hợp lý, xác đáng, cấp bách. Đề nghị Luật Đất đai (sửa đổi) có chính sách hợp lý tạo điều kiện để đồng bào dân tộc thiểu số, miền núi chuyển đổi đất khác sang đất ở được thuận tiện, nhanh chóng.

* Tại điều 17 dự thảo Luật quy định trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cơ bản đã đủ căn cứ pháp lý để thực hiện các chính sách ưu tiên về đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số.

- Về quy định *Thủ tướng Chính phủ ban hành Chính sách khung về hỗ trợ đất đai và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương, quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số*: Nội dung này, để đảm bảo thống nhất thực hiện trong cả nước và đồng bộ với các chính sách khác liên quan đến đồng bào dân tộc thiểu số, đề nghị không giao quyền cho UBND cấp tỉnh xây dựng quy định chính sách.

- Điều 17 là nguyên tắc xây dựng các chính sách về đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số. Đề nghị cụ thể hoá trong các điều liên quan đến công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất và cho thuê đất trong Luật. Đồng thời cần xây dựng nghị định riêng về đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số, có chính sách cụ thể liên quan đến tiền sử dụng, tiền thuê đất.

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

Đề nghị bổ sung nội dung: “Đối với các dự án liên quan đến việc thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng, phải hoàn thành việc bồi thường đối với cá nhân, tổ chức phải thu hồi đất mới triển khai thực hiện dự án”. Để tránh tình trạng dự án thực hiện xong mới bồi thường thu hồi đất, hệ lụy sau khi dự án xong mà không giải quyết dứt điểm gây khó khăn cho cuộc sống của người dân tái định cư.

5. Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

** Tại Khoản 2, Điều 89:* Hội viên nhất trí cao về nguyên tắc bồi thường về đất đai 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”. Tuy nhiên cần quy định rõ về việc xây dựng khu tái định cư như: cơ sở hạ tầng, thời gian giao đất để người dân an tâm và sớm ổn định cuộc sống.

** Tại Khoản 1, Điều 94 Điều Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở nêu:* “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất”.

Trong thực tế, nhiều trường hợp thu hồi đất ở mà chưa có công trình nhà ở nhưng người sử dụng đất không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn hoặc trong trường hợp hộ gia đình có nhiều cặp vợ chồng, nhiều thế hệ cùng chung sống trên một thửa đất ở, đủ điều kiện tách hộ theo pháp luật về cư trú. Khi thu hồi đất người sử dụng đất có nhu cầu về đất ở.

Nội dung này, đề nghị bổ sung thêm vào Dự thảo Luật như sau:

“Trường hợp thu hồi đất ở chưa có công trình nhà ở mà người sử dụng đất không còn đất ở, nhà ở nào khác trên địa bàn thì được giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu địa phương còn quỹ đất”.

“Trường hợp hộ gia đình có nhiều cặp vợ chồng, nhiều thế hệ cùng chung sống trên một thửa đất ở đủ điều kiện tách hộ theo pháp luật về cư trú. Khi thu hồi đất người sử dụng đất có nhu cầu về đất ở thì được xem xét giao đất cho từng hộ nếu đủ điều kiện tách hộ theo pháp luật về cư trú và địa phương còn quỹ đất”.

Giải quyết được nội dung trên sẽ có tác động tích cực đối với người dân bị thu hồi đất, đồng thời cũng đảm bảo được nguyên tắc thu hồi đất theo quy định tại Khoản 2, điều 89.

*** *Tại điểm a, Khoản 2, Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất có quy định: “Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất”***

Đề nghị sửa như sau: “Việc hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất được tính bằng tiền trực tiếp trên số diện tích đất bị thu hồi của từng hộ gia đình, cá nhân”

Vì hiện nay theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, Điều 19 của Nghị định 47/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Luật Đất đai năm 2013 thì việc hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất được xác định theo nhân khẩu trên cơ sở tỷ lệ phần trăm mất đất, đặc biệt theo quy định tại điểm b, Khoản 3 của Điều 19 thì diện tích thu hồi đất được xác định theo từng quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Nên việc này rất khó khăn cho việc xây dựng phương án bồi thường bởi: phải xác định tỷ lệ phần trăm mất đất của từng hộ, xác định số lượng nhân khẩu của từng hộ, số lượng được hưởng hỗ trợ ổn định đời sống và phải rà soát toàn bộ diện tích đất nông nghiệp còn lại tại các thửa đất khác của hộ gia đình. Mặt khác, việc xác định tỷ lệ phần trăm mất đất theo từng quyết định thu hồi sẽ bất cập khi cùng một lúc triển khai nhiều dự án, mỗi dự án lại có các quyết định thu hồi đất khác nhau, dẫn đến tổng mức hỗ trợ sẽ vượt 100%.

*** *Tại chương VII cho thấy nội dung quy định trong dự thảo khá hợp lý, sát thực tiễn.*** Cụ thể, tại điều 81 của dự thảo quy định 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. Quan điểm này đáp ứng nguyện vọng của đông đảo nhân dân và bám sát tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 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”. Thực tế cho thấy, chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người bị thu hồi đất thời gian qua đã từng bước được hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi, ổn định đời sống và sản xuất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, việc hỗ trợ, tái định cư của người có đất bị thu hồi chưa thỏa đáng, chưa đáp ứng được với tâm tư, nguyện vọng chính đáng của người sử dụng đất dẫn đến việc có nhiều các ý kiến, kiến nghị thể hiện sự không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu kiện về đất kéo dài.

Do đó, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần thể chế hóa các quy định nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của người dân có đất bị thu hồi, cụ thể hóa các tiêu chí thể nào là “tốt hơn nơi ở cũ”, tính giá đền bù cần tính đến việc trượt giá, tính chất công việc của người bị thu hồi, tạo công ăn việc làm thích hợp sau khi thu hồi... Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất và cần được thực hiện một cách công khai có giám sát thực hiện đúng quy định về giá, bảo đảm quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi, đồng thời, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cũng phải bảo đảm khách quan, dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật, việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tránh xảy ra các tranh chấp dai dẳng kéo dài gây mất lòng tin của nhân dân với cấp ủy, chính quyền địa phương.

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

Nhất trí với chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tích tụ đất đai với quy mô phù hợp để sản xuất nông nghiệp và không hạn chế tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa tại điều 164 mục 3, chương XII (chế độ sử dụng các loại đất).

* Tại Điều 153. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất đề nghị bổ sung thêm nội dung sau: “Việc định giá đất phải dân chủ, công khai, minh bạch và thực hiện trách nhiệm giải trình” để phù hợp với Hiến pháp năm 2013.

* Việc định giá đất sát với thị trường, trong luật cần làm rõ thế nào là sát với thị trường (nghĩa là trong điều kiện nào gọi là sát).

* Tại Điều 154 quy định bảng giá đất: Đề nghị ban hành bảng giá đất định kỳ 03 năm một lần và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động về giá từ 20% trở lên.

Ngoài ra còn có ý kiến băn khoăn về việc để thực thi Luật được nghiêm, công bằng và bảo đảm quyền lợi, lợi ích hợp pháp cho người chủ sở hữu về đất nhất là trong việc quyết định thu hồi, định giá đất, định giá đền bù, bảo đảm việc tái định cư ..., cần quy định trách nhiệm và chế tài cụ thể đối với cá nhân, tổ chức không thực thi đúng đồng thời giải quyết thỏa đáng cho cá nhân, tập thể bị xử lý oan sai.

7. Điều 146: Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

Đề nghị bổ sung vào cuối câu tại điểm b với cụm từ: “định kỳ 5 năm 1 lần cơ quan Đăng ký đất đai phải rà soát, chỉnh lý đất đã cấp cho hộ gia đình và tổ

chức, tránh tình trạng lấn chiếm, chuyển nhượng đất đã được cấp mà không sử dụng đúng mục đích được cấp”

*** Tại khoản 1, Điều 146 của dự thảo Luật có quy định:**

“1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.”

Các ý kiến góp ý cho rằng: đối với trường hợp sai sót thông tin về hồ sơ thửa đất thì phải tiến hành làm lại các quy trình để xác định thông tin về sơ đồ thửa đất chứ không thể đính chính thông thường. Cần nghiên cứu thêm về điểm này để quy định chặt chẽ hơn.

*** Tại khoản 1, Điều 231 của dự thảo Luật có quy định “Tổ chức, cá nhân khi phát hiện công chức, viên chức thuộc cơ quan quản lý đất đai các cấp, công chức địa chính xã, phường, thị trấn có hành vi vi phạm trong quản lý đất đai thì có quyền gửi đơn kiến nghị đến người có thẩm quyền theo quy định...”**

Nên thay từ “kiến nghị” thành “tố cáo” vì đây là hành vi đã vi phạm rồi thì tố cáo là hình thức chính xác.

Ban Thường vụ Hội Nông dân tỉnh đề nghị Trung ương Hội Nông dân Việt Nam, Ủy ban Mặt trận tổ quốc tỉnh Thái Nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo trình cấp trên theo quy định./.

Nơi nhận:

- TW Hội;
- Ban Dân vận tỉnh ủy;
- UBMTTQ tỉnh;
- Sở TN&MT;
- Thường trực HND tỉnh;
- HND các huyện, thành phố;
- VP, các Ban CM, TTDN&HNTD;
- Lưu VT, Ban KTXH
(Hàng Vtt)

**T/M BAN THƯỜNG VỤ
PHÓ CHỦ TỊCH**



Dương Văn Tuyên