|  |  |
| --- | --- |
| THÀNH ĐOÀN TP. HỒ CHÍ MINH  **BCH ĐOÀN KHỐI DÂN - CHÍNH - ĐẢNG TP**  \*\*\*  Số: 54-BC/ĐTN | **ĐOÀN TNCS HỒ CHÍ MINH**  *TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 3 năm 2023* |

**BÁO CÁO**

**Kết quả thu thập ý kiến tại Hội nghị lấy ý kiến của đoàn viên, thanh niên**

**đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

**-------------------**

Thực hiện Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 19/01/2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố về ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, vào ngày 10/3/2023, Ban Thường vụ Đoàn Khối Dân – Chính – Đảng Thành phố đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến của đoàn viên, thanh niên đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), kết quả cụ thể như sau:

**I. VỀ HÌNH THỨC, THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM VÀ CƠ QUAN CHỦ TRÌ TỔ CHỨC:**

**1. Về hình thức:** Hội nghị.

**2. Thời gian tổ chức:** 08g00 ngày 10 tháng 3 năm 2023.

**3. Địa điểm tổ chức:** Hội trường Sở Tài nguyên và Môi trường.

**4. Cơ quan chủ trì tổ chức:** Đoàn Khối Dân – Chính – Đảng thành phố.

**II. VỀ ĐỐI TƯỢNG ĐƯỢC LẤY Ý KIẾN TẠI HỘI NGHỊ/HỘI THẢO/TỌA ĐÀM:**

Đoàn viên, thanh niên Khối Dân – Chính – Đảng Thành phố

**III. VỀ KẾT QUẢ THU THẬP Ý KIẾN:**

Tại hội nghị đã thu thập được hơn **40** lượt ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân như sau:

- Chương I. Quy định chung (Điều 1 – 12): Có 06 lượt ý kiến góp ý.

- Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai (Điều 13 – 26) : Có 01 lượt ý kiến góp ý.

- Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Điều 27 – 53) : Có 02 lượt ý kiến góp ý.

- Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 60 – 76) : Có 05 lượt ý kiến góp ý.

- Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất (Điều 77 – 88) : Có 03 lượt ý kiến góp ý.

- Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (Điều 89 – 110) : Có 03 lượt ý kiến góp ý.

- Chương VIII. Phát triển quỹ đất (Điều 111 – 115) : Có 02 lượt ý kiến góp ý.

- Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 116 – 128) : Có 03 lượt ý kiến góp ý.

- Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất (Điều 147 – 158) : Có 08 lượt ý kiến góp ý.

- Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất (Điều 165 – 213) : Có 03 lượt ý kiến góp ý.

- Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai (Điều 214 – 217) : Có 01 lượt ý kiến góp ý.

- Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 218 – 231) : Có 03 lượt ý kiến góp ý.

Các ý kiến góp ý cụ thể gồm:

**1. Về kỹ thuật lập pháp:**

***1.1. Về bố cục của dự thảo Luật:***

- Thống nhất về bố cục, kết cấu, vị trí của các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

***1.2. Về kỹ thuật soạn thảo:***

Cơ bản thống nhất ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Tuy nhiên, Hội nghị có một số góp ý như sau:

+ Dự thảo đề cập cụm từ “Nhân dân” (290 lần), “Nhà nước” (631 lần) và tên cơ quan tổ chức,... nhưng không viết hoa theo quy định tại Phụ lục II Nghị định số 30/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 3 năm 2020 của Chính phủ.

+ Bổ sung cụm từ “**có hiệu lực pháp luật**” sau cụm từ “Bản án hoặc Quyết định” của Tòa án.

+ Cụm từ “**sinh sống**” cần điều chỉnh thành “**cư trú hợp pháp**” vì đã được định nghĩa trong Luật cư trú, sẽ loại bỏ được các trường hợp lợi dụng kẻ hở chính sách để nhận chuyển quyền sử dụng đất nơi cần bảo vệ nghiêm mặt, phục hồi sinh thái.

**2. Về ý kiến cụ thể đối với các quy định tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):**

- Chương I. Quy định chung (Điều 1 – 12):

+ **Điều 4. Áp dụng pháp luật:** Theo đó, trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, trừ một số trường hợp nhất định. Chúng tôi cho rằng, nên xác định từ góc độ lợi ích và định hình được nguyên tắc ưu tiên cho các đối tượng có lợi ích trực tiếp bị ảnh hưởng từ quy định khác nhau của các luật. Cần xác định được trường hợp nào cần ưu tiên lợi ích nhà nước, trường hợp nào cần ưu tiên lợi ích cho nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân, người yếu thế khi nhà nước là chủ thể ban hành pháp luật và có vai trò chính trong tạo ra độ vênh khi áp dụng các luật. Ngoài ra, theo quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (sửa đổi, bổ sung) thì khi văn bản do cùng một cơ quan ban hành và cùng quy định một vấn đề thì áp dụng văn bản được ban hành sau. Như vậy nguyên tắc áp dụng pháp luật của Dự thảo đã trái với Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

**+ Khoản 22, Điều 3** Dự thảo quy định: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

Lý do: Vì Giải đáp số 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2016 và 02/GĐ-TANDTC ngày 19/9/2018 và 212/TANDTP-PC ngày 13/9/2019 xác định rằng *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là quyết định hành chính các biệt để thụ lý giải quyết trong vụ án dân sự, hành chính. Trong khi đó cụm từ “chứng thư pháp lý”* không được quy định, khái niệm rõ ràng, tạo sự suy luận trong tố tụng không có tính pháp lý xảy ra nhiêu quan điểm giải quyết khác nhau. Bên cạnh đó, Giấy chứng nhận nhiều trường hợp còn ghi quy hoạch, nợ tiền sử dụng, thuế, hoàn trả quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng...là NGHĨA VỤ chưa thực hiện nên cần phải ghi “quyền, nghĩa vụ” để thể hiện rõ quản lý tài sản là đất đai đối với công dân.

Cần điều chỉnh lại như sau: “*Giấy chứng nhận* ***quyền, nghĩa vụ*** *sử dụng đất, ~~quyền~~ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là **quyết định hành chính cá biệt mà** Nhà nước xác nhận **quyền, nghĩa vụ** sử dụng đất, *~~quyền~~* sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp **của người sử dụng đất theo quy định của Luật này**”

Ngoài ra, cần điều chỉnh đồng bộ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành “Giấy chứng nhận quyền, nghĩa vụ sử dụng đất”.

**+ Khoản 50, Điều 3** Dự thảo quy định: “*Tranh chấp đất đai* là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.”

Lý do: Vì khái niệm nay không thực sự rõ ràng nên không ít người nhầm trong việc xác định tranh chấp nào là tranh chấp đất đai (bản chất là quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất cả tranh chấp ranh giới, mốc giới, quyền đối vưới bất động sản liền kền, quyền bề mặt được quy định tại Mục 1, 3 Chương XIV Bộ Luật Dân sự). Tranh chấp liên quan đến đất đai trong giao dịch dân sự, thừa kế quy định tại Điều 116 và Chương XXI Bộ Luật Dân sự, từ đó xác định thẩm quyền gaiỉ quyết, quan hệ tranh chấp,...

Cần điều chỉnh lại như sau: “*Tranh chấp đất đai là tranh chấp xác định ai là người có quyền sử dụng đấtm với toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất, bao gồm cả tranh chấp ranh giới, mốc giới, quyền đối với bất động sản liền kề, quyền bề mặt; Tranh chấp liên quan đến đất đai là tranh chấp trong giao dịch dân sự, thừa kề liên quan đến quyền, nghĩa vụ sử dụng đất*”

+ Tại khoản 2, Điều 10 Dự thảo Luật Đất đai 2023 về phân loại đất. Đối với loại đất y tế và giáo dục được quy định là đất công trình sự nghiệp (điểm d). Theo quy định tại khoản 1, Điều 126 thì loại đất y tế và giáo dục không thuộc trường hợp được bán đấu giá. Nhưng trên thực tế, tại nhiều quận, huyện không có nhu cầu đầu tư đối với khu đất với các quy hoạch trên. Nhà nước hiện nay lại khuyến khích xã hội hóa đầu tư đối với y tế và giáo dục. Kiến nghị nên có quy định để bán đấu giá đối với đất y tế và đất giáo dục để kêu gọi xã hội hóa đầu tư.

- Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai (Điều 13 – 26):

+ ***“Điều 13.*** ***Sở hữu đất đai***

*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 là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.”*

Nên bỏ Điều 13 vì đã có quy định tại Điều 53 Hiến pháp; Điều 197 Bộ Luật Dân sự.

- Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Điều 27 – 53):

+ **Điều 51. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp**, cụ thể:

Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện cho cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Quy định như trên có nhiều thay đổi so với Luật Đất đai năm 2013, theo hướng tích cực hạn chế được việc mua đất nông nghiệp nhằm đầu cơ, tích lũy nhằm mục đích chuộc lợi. Tuy nhiên, việc quy định như trên lại hạn chế đối tượng tham gia vào giao dịch nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp. Đặc biệt, là việc chuyển nhượng nhằm thu hồi tiền cho nhà nước. Ví dụ như Cơ quan thi hành án dân sự phát mãi quyền sử dụng đất nông nghiệp để thu hồi tiền trong các vụ án kinh tế tham nhũng.

Do vậy, nên bổ sung như sau:

“Điều 51. Điều kiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp: Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp do được Nhà nước giao đất, do chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác thì chỉ được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp trong cùng xã, phường, thị trấn hoặc xã, phường, thị trấn giáp ranh trong cùng một huyện cho cá nhân khác để thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và không phải nộp thuế thu nhập từ việc chuyển đổi quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ. Đối với việc phát mãi quyền sử dụng đất nông nghiệp nhằm thu hồi tiền cho Ngân sách Nhà nước thì người có đủ điều kiện để sản xuất nông nghiệp được quyền nhận chuyển nhượng mà không bị hạn chế về địa giới hành chính nêu trên”.

- Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 60 – 76):

+ **Điều 60: Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:** Bổ sung quy định về điều kiện cơ sở hạ tầng, diện tích tối thiểu đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ **Điều 62.** **Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** tránh tình trạng lỗi thời trong quy hoạch cần điều chỉnh như sau: “Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia trên 50 năm, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm”.

+ **Khoản 5 Điều 74** dự thảo quy định có quy định “Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh”. Tuy nhiên, việc hạn chế quyền tiếp cận đất đai liên quan đến việc hạn chế quyền của công dân, theo quy định tại Điều 14 Hiến pháp 2013 thì: “Quyền con người, quyền công dân chỉ có thể bị hạn chế theo quy định của luật trong trường hợp cần thiết vì lý do quốc phòng, an ninh quốc gia, trật tự, an toàn xã hội, đạo đức xã hội, sức khỏe của cộng đồng”. Do đó, cơ quan chủ trì soạn thảo cần đánh giá kỹ tác động quy định này; cân nhắc nên quy định các tiêu chí ngay trong dự thảo, cho phù hợp với qui định của Hiến pháp.

- Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất (Điều 77 – 88):

+ **Điểm i, khoản 1, Điều 80. Về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai**

*“Đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 147 của Luật này”.*

Như vậy, đối với trường hợp chậm triển khai dự án thì theo quy định của dự thảo Luật phải thỏa mãn hai điều kiện đã bị xử phạt mà vẫn không sử dụng và không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm thì mới bị thu hồi đất.

Tuy nhiên, quy định như trên sẽ phát sinh trường hợp nhà đầu tư sau khi bị xử phạt vẫn không đưa đất vào sử dụng nhưng họ chấp hành nộp tiền xử phạt, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm thì cơ quan có thẩm quyền không thể thực hiện thu hồi đất vì chưa thỏa tất cả các điều kiện.

Do đó, để hạn chế tình trạng dự án treo làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức cũng như làm lãng phí tài nguyên đất đai, đề xuất điều chỉnh lại quy định nêu trên theo hướng trường hợp chậm triển khai dự án, đã bị xử phạt mà vẫn không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xem xét thu hồi theo quy định.

+ **Điều 82. Thẩm quyền thu hồi đất:** Trong đó, khoản 1 quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, khoản 2 quy định về thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có nhiều đối tượng, trong đó có cả đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp tỉnh và có đối tượng thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp huyện thì điểm d Khoản 2 Điều 82 về thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp huyện thì UBND cấp huyện có thẩm quyền thu hồi đất trong khu vực có cả đối tượng quy định tại khoản 1 và các điểm a, b, c khoản 2. Như vậy thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp huyện trùng với thẩm quyền của UBND cấp tỉnh và chưa rõ ràng. Do đó cần sửa điểm d khoản 2 lại thành “Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 điều này và các điểm a, b, c khoản này thì UBND cấp tỉnh quyết định thu hồi đất hoặc ủy quyền cho UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất”.

- Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (Điều 89 – 110):

+ **Khoản 2, Điều 89** quy định việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Nội dung này được dự thảo Luật giao Chính phủ quy định chi tiết. Khi xây dựng các văn bản hướng dẫn, Chính phủ cần quy định rõ tiêu chí đánh giá điều kiện sống của nơi tái định cư, và hướng dẫn việc xác định tổ chức độc lập có chức năng thẩm định về điều kiện sống của người có đất bị thu hồi.

+ **Điều 91. Về thời hạn thông báo thu hồi đất:** cần bổ sung quy định về hiệu lực của thông báo, bởi trên thực tế hiện nay nhiều dự án đã thông báo thu hồi cả chục năm nhưng không cơ quan nào tiến hành thực hiện thu hồi, gây lãng phí tài nguyên, ảnh hưởng đến đời sống của nhân dân. Đề nghị bổ hạn có hiệu lực đối với các thông báo thu hồi đất.

- Chương VIII. Phát triển quỹ đất (Điều 111 – 115):

+ khoản 1 Điều 111 Dự thảo Luật Đất đai 2023 quy định “Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư”. Theo đó, quy định dự án đầu tư khá chung chung, vì dự án đầu tư có thể chia ra làm hai loại dự án đầu tư công hoặc dự án do cá nhân, doanh nghiệp ngoài nhà nước thực hiện. Cần phải quy định việc tạo quỹ đất để thực hiện dự án đầu tư công hoặc để bán đấu giá quyền sử dụng đất, nhằm tránh gây hiểu nhầm, Nhà nước đi làm thay doanh nghiệp để tìm kiếm quỹ đất cho thực hiện các dự án thương mại.

+ Tại khoản 3 Điều 111 “ Quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ’’. Cần quy định cụ thể việc trích lại kinh phí cho Tổ chức Phát triển quỹ đất để phục vụ công tác quản lý và tạo nguồn kinh phí cho đơn vị hoạt động.

- Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 116 – 128):

+ Cần bổ sung quy định về điều kiện hạ tầng đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đất nông nghiệp).

+ **Điều 123. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp:** Cần quy định rõ và thống nhất giữa Luật đất đai và các nghị định hướng dẫn đối với trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 123, cụ thể việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp phải được thực hiện sau khi đã có kết luận của thanh tra cùng cấp do hiện nay Luật đất đai 2013 và Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Nghị định 148/2021/NĐ-CP đang có mâu thuẫn đối với nội dung trên.

- Về quy định đấu giá đấu thầu dự thảo chỉ cần quy định các nguyên tắc đấu giá, đấu thầu và các trường hợp phải đấu giá, đấu thầu mà không cần liệt kê các trường hợp không cần đấu giá, đẩu thầu.

- Đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất: Không tán thành với Dự thảo vì Quy định về điều kiện bảo đảm năng lực của các chủ thể tham gia đấu giá, đấu thầu vẫn chưa cụ thể, còn dẫn chiếu sang luật khác trong khi luật đó cũng không có.

- Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất (Điều 147 – 158):

+ “**Điều 147.** **Các khoản thu tài chính từ đất đai**:bổ sung tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp, phi nông nghiệp, thu nhập cá nhân, doanh nghiệp,...”

**+ Điều 150.** **Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:**

**-** Khoản 1, khoản 2 không cần đưa mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất vào vì đã được quy định tại Điều 153 dự thảo Luật này.

**-** Khoản 3, khoản 4 chưa thống nhất nội dung về thời điểm định giá, cần làm rõ và thống nhất về thời gian, đồng thời đưa ra thời điểm cụ thể không nêu chung chung.

**-** Cần bổ sung 1 khoản quy định trình tự, thủ tục xác định giá đất.

+ Tại khoản 3 Điều 150 - Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất có quy định: *“3. Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất”.*

Trên thực tế, do quy định của pháp luật có nhiều vướng mắc phát sinh mà việc tháo gỡ chậm hoặc chưa được tháo gỡ (chưa kể những dự án có tính đặc thù kéo dài nhiều năm từ pháp luật đất đai trước 01/7/2014 và những trường hợp được xem xét cho điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, cơ cấu sử dụng đất) dẫn tới việc nhiều năm sau thời điểm ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất thì Đơn vị tư vấn mới có đủ căn cứ để hoàn tất chứng thư tư vấn xác định giá đất.

Ngoài ra, hiện nay nếu căn cứ quy định trên của Luật Đất đai thì việc xác định giá đất cũng đang bị vướng trong một số trường hợp. Ví dụ như:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Giá đất để thực hiện hợp đồng diện B.T;

- Giá đất trong trường hợp đã được giao đất, cho thuê đất theo phương án xử lý, sắp xếp của pháp luật về quản lý tài sản công trước đây nhưng sau đó được điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, cơ cấu sử dụng đất.

- Giá đất liên quan đến công tác CPH, quyết toán chuyển thể…….

**Kiến nghị:** Cần xem xét để bổ sung điều khoản trên nhằm xử lý bao quát các trường hợp, trong đó cần phải có cả nội dung xử lý chuyển tiếp đối với những trường hợp dở dang nhằm giải quyết dứt điểm những vấn đề phát sinh trong thực tiễn. (Hướng kiến nghị: là thời điểm có đủ căn cứ lập chứng thư)

**+ Khoản d, Điều 152.** **Miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất *đối với*** *Đất xây dựng kết cấu hạ tầng cảng hàng không, sân bay; đất xây dựng cơ sở, công trình cung cấp dịch vụ hàng không.* Cần làm rõ công trình cung cấp dịch vụ hành không là những công trình nào,...

+ **Khoản 2, Điều 153** có giải thích “Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường quy định tại điểm c khoản 1 Điều 153 được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, 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”. Dự thảo Luật cần làm rõ thêm nguyên tắc xác định Giá đất phổ biến trên thị trường trong trường hợp khu vực ít có phát sinh giao dịch trong khoảng thời gian nhất định.

+ “**Khoản 1, Điều 154. Bảng giá đất** quy định *“Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm”*. Tuy nhiên khoản 4, Điều 154 quy định “*Đối với các trường hợp tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì giá đất để tính thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm ổn định trong 05 năm*”. Vì vậy, đề nghị có sự thống nhất về thời gian trong 2 nội dung này.

+ Liên quan đến cổ phần hóa quy định tại điểm b khoản 3 Điều 154 và điểm c khoản 1 Điều 155 chưa thống nhất, cần điều chỉnh điểm c, khoản 1, Điều 155.

+ Khoản 2, Điều 155: cần bổ sung cụ thể cơ quan quyết định giá đất từ trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện.

+ **Điều 156.** **Hội đồng thẩm định giá đất:** chưa có sự thống nhất trong phân công. Đối với Hội đồng thẩm định giá đất cấp tỉnh: Giám đốc Sở Tài chính làm Chủ tịch Hội đồng đề nghị điều chỉnh Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm chủ tịch Hội đồng.

- Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất (Điều 165 – 213):

+ Khoản 1 Điều 166 quy định: “*Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 170 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất...”.*

Quy định như trên tạo điều kiện cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp đã hết hạn mà không cần làm thủ tục gia hạn như đối với các trường hợp khác. Với quy định như vậy thì người sử dụng đất đương nhiên được tiếp tục sử dụng đất, việc làm thủ tục gia hạn là quyền chứ không phải là nghĩa vụ. Theo đó, trường hợp người sử dụng đất không thực hiện các quyền nêu trên thì trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không được cập nhật thời hạn sử dụng đất mới vẫn có giá trị pháp lý. Điều này gây khó khăn trong việc thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất vì rất khó để xác định được người sử dụng đất có phải là “cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp” hay không để biết đất có được gia hạn hay chưa. Vì lý do trên, khi đất nông nghiệp hết hạn thì cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp cần phải làm thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận như đối với các loại đất khác.

Do vậy, nên sửa đổi như sau: “1. *Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 170 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này…”.*

+ **Điều 209. Đất sử dụng đa mục đích:** Từ đó có điều chỉnh những quy định về nghĩa vụ tài chính, quản lý đất rừng… khi sử dụng đất nhiều hơn 1 mục đích. Tuy nhiên, dự thảo không đưa ra nội dung xác định trường hợp nào được sử dụng đất hỗn hợp, sử dụng kết hợp và tiêu chí xác định mục đích sử dụng chính để phân biệt với các mục đích khác. Ngoài ra, dự thảo luật nên xem xét trường hợp lợi dụng quy định về sử dụng đất hỗn hợp, sử dụng đất kết hợp để thay đổi mục đích sử dụng đất chủ yếu khác với mục đích chính.

- Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai (Điều 214 – 217):

- Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (Điều 218 – 231):

+ **“Điều 225.** **Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai**

*1. Tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.*

*2. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại.****”***

Lý do: Các lý do tạm đình chỉnh, án quá hạn phần lớn là do UBND các cấp không cung cấp hoặc cung cấp không đầy đủ hoặc chậm cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án theo quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ đã được quy định tại Điều 97, 106 Bộ Luật Tố tụng Dân sự (trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày nhận được quyết định). Mặt khác tại Pháp lệnh xử phạt vi phạm hành chính đối với hành vi cản trở hoạt động tố tụng ngày 18/8/2022 của Ủy ban thường vụ Quốc hội có hiệu lực ngày 01/9/2022 (Điều 2, 13 và Chương III) đã quy định mức hành vi được cho là cản trở tổ tụng, hình thức, mức phạt, thẩm quyền, thủ tục xử phát, thi hành quyết địnhu xử phạt và cưỡng chế thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

Cần điều chỉnh lại như sau: **Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai *và tranh chấp liên quan đến đất đai***

*1. Tranh chấp đất đai, tranh chấp* ***liên quan đến*** *đất đai* ***bao gồm*** *tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.* ***Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu****, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.* ***Trong trường hợp không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thì phải thông báo bằng văn bản cho Tòa án biết, trong đó phải ghi rõ lý do của việc không cung cấp được tài liệu, chứng cứ.***

*2. ~~Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do~~ Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại* ***đối với tranh chấp liên quan đến đất đai khi các bên có thỏa thuận trong giao dịch dân sự****.****”***

***3. Cơ quan, tổ chức, các nhân đang quản lý, lưu giữ tài liệu, chứng cứ không thực hiện quy định tại khoản 1 Điều này thì được xem là hành vi cản trở hoạt động tố tụng, có thể bị xử phạt vi phạm hành chính bởi cơ quan, người có thẩm quyền theo quy định của pháp luật”***

- Các ý kiến về nội dung khác:

+ Phải có quy định chung đảm bảo thông suốt Luật Đất đai với các Luật Tài sản công, Luật đầu tư,...

+ Đối với dự án nhà ở cho công nhân trong Khu Công nghiệp: cụm từ “ trong Khu công nghiệp” chưa hợp lý, chưa bao quát, do hiện nay có Khu công nghệ cao, Khu nông nghiệp công nghệ cao vậy có thuộc khu công nghiệp không? Cần thống nhất và làm rõ cách gọi.

+ Về nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thu hồi đất: bồi thường bằng đất khác, cần quy định rõ cơ quan nào được phép quy định tỷ lệ bồi thường và chịu trách nhiệm quy định tỷ lệ bồi thường.

+ Ban hành Quyết định phê duyệt phương án bồi thường: Quyết định thu hồi sẽ ban hành sau Quyết định bồi thường cần cụ thể thời gian để đảm bảo tiến độ dự án và quyền lợi của người dân.

+ Mục đích sử dụng đất: việc giao đất cần sử dụng đúng mục đích được giao; đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất cần phải đấu giá công khai, minh bạch.

+ Đất xây dựng ngầm, công trình trên không, công trình ngoài sở hữu của chủ đầu tư, Nhà nước cần mở rộng hạ tầng kỹ thuật cần giải tỏa thì phải có hướng giải tỏa, đền bù thỏa đáng cho chủ đầu tư.

+ Quy hoạch đất: quy hoạch, điều chỉnh quy hoạch cần phải công khai cho người dân được biết, đền bù quy hoạch phải thỏa đáng. Đối với thời hạn quy hoạch cần quy định cụ thể thời gian để tránh tình trạng quy hoạch “treo” vô thời hạn. Ngoài ra, quy hoạch dự án cần có phương án quản lý nhà thầu trong quá trình triển khai thực hiện của nhà thầu.

+ Tài chính về đất: đề nghị Thành phố thành lập hội đồng thẩm định giá đất hằng năm, định giá đất cần hợp lý tránh thất thu tài chính về đất.

+ Giải quyết Thủ tục hành chính sử dụng “ngày làm việc” nên đề nghị Luật Đất đai cần chuyển từ ngày thông thường sang “ngày làm việc” để đảm bảo quyền lợi của cán bộ, công chức, viên chức, người lao động.

+ Về quyền của người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm để sản xuất phi nông nghiệp, thương mại – dịch vụ:

Theo một số điều khoản của Luật Đất đai thì người sử dụng đất trả tiền thuê đất hàng năm bị hạn chế tối đa các quyền mà không có sự phân biệt về nguồn gốc tạo lập đất.

Điều này gây rất nhiều thiệt thòi cho những đối tượng sử dụng đất có **nguồn gốc là đất nông nghiệp hợp pháp, hợp lệ của hộ gia đình, cá nhân** (do thừa kế hoặc tự nhận chuyển nhượng, bồi thường bằng tiền không thuộc ngân sách nhà nước).Bởi lẽ trong thực tế có nhiều trường hợp phải bỏ ra số tiền khá lớn để tạo lập đất (Dù có những trường hợp mà theo quy định của luật pháp sau này được xem xét cấn trừ chi phí tạo lập đất, nhưng mức cấn trừ cũng rất thấp so với giá trị đất thực tế khi tạo lập) nhưng lại không thể chuyển nhượng, thế chấp, không được bồi thường thiệt hại về đất khi nhà nước thu hồi đất để làm dự án công ích cũng như không được cấn trừ giá trị đất khi chuyển qua sử dụng làm đất ở theo chế độ giao đất có nộp tiền sử dụng đất. Nghĩa vụ tài chính với nhà nước về đất đai đối với những đối tượng này cũng bị đối xử như đối tượng thuê đất do nhà nước trực tiếp quản lý. Việc không được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất cũng đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến việc vay vốn để sản xuất kinh doanh dù giá trị mà người sử dụng đất đã đầu tư trên đất là rất lớn.

Mặt khác, tuy những đối tượng này không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng được chuyển nhượng tài sản trên đất và người mua tài sản được tiếp tục thuê đất với nhà nước. Giá trị chuyển nhượng trong trường hợp này trên thực tế bao gồm cả giá trị đất với tỷ lệ chi phối, nhưng nhà nước sẽ không thu được khoản thu ngân sách có liên quan vì giá trị này không được thể hiện trong hợp đồng mua bán tài sản trên đất.

Vì vậy, cần phải nghiên cứu để điều chỉnh, bổ sung nhằm đảm bảo tính công bằng, hợp lý, tránh thiệt hại đến quyền và lợi ích chính đáng, hợp pháp của người sử dụng đất và khoản thu ngân sách hợp lý. Điều này đặc biệt quan trọng khi triển khai chủ trương **tiến tới thực hiện chủ yếu theo hình thức cho thuê đất trả tiền thuê hàng năm**.

Trên đây là nội dung kết quả Hội nghị lấy ý kiến của đoàn viên, thanh niên đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) do Đoàn Khối Dân – Chính – Đảng thành phố tổ chức.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Thành Đoàn: Đ/c Thường trực phụ trách, Ban CNLĐ, Ban TC-KT, Ban TG-ĐN;  - Đảng ủy Khối: Thường trực, Ban Dân vận, Ban Tuyên giáo;  - Đảng ủy – BGĐ Sở TNMT;  - Cơ sở Đoàn;  - Lưu: VP. | **TM. BAN THƯỜNG VỤ ĐOÀN KHỐI**  PHÓ BÍ THƯ  **Nguyễn Trường Giang** |