|  |  |
| --- | --- |
| UỶ BAN NHÂN DÂN  TỈNH TÂY NINH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
| Số: 81 /BC-UBND | *Tây Ninh, ngày 05 tháng 4 năm 2013* |

BÁO CÁO

Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của nhân dân đối với

dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Căn cứ Nghị quyết số 563/NQ-UBTVQH13 ngày 21/01/2013 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);

Thực hiện Quyết định số 239/QĐ-TTg ngày 28/01/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh báo cáo kết quả tổng hợp đóng góp ý kiến của nhân dân về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

I. Quá trình tổ chức lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

1. Công tác tổ chức lấy ý kiến:

Thực hiện chỉ đạo của Hội đồng nhân dân tỉnh tại Công văn số 11/HĐND ngày 01/02/2013 về việc tổ chức triển khai lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi), Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 349/QĐ-UBND ngày 26/02/2013 về việc thành lập Tổ giúp việc trong công tác tổ chức lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và Quyết định số 350/QĐ-UBND ngày 26/02/2013 về việc ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Thực hiện Quyết định số 350/QĐ-UBND về việc ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), ngày 28/02/2013 UBND tỉnh chủ trì triển khai hội nghị trực tuyến với các huyện, thị xã.

Sau hội nghị, UBND các huyện, thị xã đã có kế hoạch triển khai thực hiện việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân về dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

UBND các xã, phường, thị trấn xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân về dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

Tuyên truyền, phổ biến, hướng dẫn việc lấy ý kiến trên các phương tiện thông tin như Đài phát thanh truyền hình tỉnh, Báo Tây Ninh và đài phát thanh các huyện, thị xã, xã, phường, thị trấn, các cụm truyền thanh ấp, khu phố.

Tỉnh đã tổ chức được 954 cuộc lấy ý kiến nhân dân, gồm 22.840 lượt người dự. Qua các Hội nghị, nhân dân đã đóng góp 361.108 lượt ý kiến.

2. Các hình thức tổ chức lấy ý kiến:

*2.1. Lấy ý kiến trực tiếp:*

- Ngày 06/3/2013 Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì tổ chức lấy ý kiến trực tiếp các sở, ban ngành, UBND các huyện, thị xã, Mặt trận Tổ quốc và các các tổ chức thành viên.

- Đối với các huyện, thị xã: UBND huyện, thị xã tổ chức lấy ý kiến đối với dự thảo Luật đất đai sửa đổi, với sự tham gia của lãnh đạo Thường trực HĐND, UBND huyện, thị xã, Uỷ ban Mặt trận Tổ quốc huyện, thị xã, các ban ngành đoàn thể huyện, thị xã, các phòng ngành chức năng trực thuộc UBND huyện, thị xã, Đài truyền thanh huyện, thị xã, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn, Tư pháp, Công chức địa chính- xây dựng các xã, phường, thị trấn, đồng thời đưa tin trên các đài phát thanh các huyện, thị xã.

- Đối với các xã, phường, thị trấn tổ chức lấy ý kiến cán bộ, công chức, viên chức, các tổ chức, nhân dân về dự thảo Luật đất đai sửa đổi ở các ấp, khu phố trên địa bàn xã, thị trấn, đồng thời phát thanh trên trạm truyền thanh xã, thị trấn và các cụm truyền thanh ấp, khu phố.

*2.2. Tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản:*

- Phát phiếu lấy ý kiến theo mẫu của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Phát phiếu lấy ý kiến theo mẫu của Sở Tài nguyên và Môi trường.

*2.3.* Các Sở, ngành trong tỉnh tổ chức hội nghị cơ quan tổ chức lấy ý kiến cán bộ, công chức, người lao động cơ quan, đơn vị và tổng hợp báo cáo kết quả tổ chức thực hiện theo mẫu kèm theo Quyết định số 350/KH-UBND để Tổ giúp việc tổng hợp ý kiến góp ý.

*2.4.* Góp ý bằng văn bản gửi UBND tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và môi trường.

3. Các đối tượng được lấy ý kiến.

- Các sở, ban, ngành tỉnh;

- HĐND, UBND các huyện, thị xã;

- Mặt trận Tổ quốc huyện, thị xã và các tổ chức thành viên;

- Các ban ngành đoàn thể huyện, thị xã, các phòng chức năng trực thuộc UBND huyện, thị xã;

- Đài truyền thanh huyện, thị xã

- UBND các xã, phường, thị trấn;

- Cán bộ, công chức, người lao động các cơ quan đơn vị cấp tỉnh, huyện, xã.

4. Các đối tượng đóng góp ý kiến và được tổng hợp vào Báo cáo.

- Các sở, ban, ngành tỉnh;

- HĐND, UBND các huyện, thị xã và các tổ chức thành viên;

- Mặt trận Tổ Quốc tỉnh, huyện, thị xã;

- Các ban ngành đoàn thể huyện, thị xã, các phòng ngành chức năng trực thuộc UBND huyện, thị xã;

- UBND các xã, phường, thị trấn;

- Cán bộ, công chức, người lao động các cơ quan đơn vị cấp tỉnh, huyện, xã.

- Các tổ chức.

- Các tầng lớp nhân dân.

II. Đánh giá chung kết quả lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

1. Ưu điểm

Về cơ bản, các ý kiến tham gia đóng góp đều nhất trí với bố cục, nội dung của dự thảo, cho rằng việc sửa đổi bổ sung Luật đất đai năm 2003 là cần thiết, phù hợp với tình hình thực tế hiện nay.

- Nội dung của dự thảo Luật đã phù hợp với 06 quan điểm và 11 định hướng đổi mới chính sách pháp luật của luật đất đai nêu trong Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 tại Hội nghị Trung ương 6 (khóa XI) về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại.

Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) phù hợp với các quan điểm, định hướng đổi mới chính sách pháp luật đất đai của nhà nước; phù hợp với đường lối chủ trương, chính sách của Đảng; phù hợp với xu hướng phát triển của đất nước, đáp ứng yêu cầu, nguyện vọng của nhân dân; thuận lợi trong việc quản lý; quyền và nghĩa vụ của công dân được tôn trọng, đề cao; tăng cường và nâng cao trách nhiệm của cá nhân, tổ chức quản lý, góp phần ổn định chính trị - xã hội, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, hội nhập quốc tế; huy động nguồn lực đất đai để tạo động lực phát triển; bảo đảm hài hòa lợi ích của nhà nước và người sử dụng đất; bảo đảm cho thị trường bất động sản phát triển một cách lành mạnh với sự quản lý của nhà nước.

- Dự thảo đã giải quyết được những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật đất đai như: Vai trò của Nhà nước với tư cách là chủ sở hữu về đất đai trong việc quản lý, điều tiết các nguồn lợi về đất đai để phát triển; vấn đề phân bố nguồn tài nguyên đất đai, chính sách giao đất nông nghiệp, thời hạn sử dụng đất nông nghiệp trồng cây hàng năm đã giao theo Nghị định số 64/CP năm 1993; chính sách điều tiết lợi ích từ đất đai giữa Nhà nước, nhà đầu tư và người dân, cơ chế chính sách tạo quỹ đất của Nhà nước phục vụ các mục tiêu công ích, chính sách xã hội, điều tiết thị trường đất đai và hỗ trợ tái định cư, thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện các dự án đầu tư của Nhà nước, của các doanh nghiệp thuộc các thành phần kinh tế.

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định rõ ràng, cụ thể hơn về quyền và trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai; thống nhất quản lý nhà nước về đất đai và các quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất; đã tạo sự chủ động khi thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất; lập quỹ phát triển đất, tạo quỹ đất “sạch” để đấu giá quyền sử dụng đất, quy định khu xây dựng, mở rộng các công trình kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị. Nhân dân ở khu vực nông thôn đánh giá Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã thể hiện được sự quan tâm đến nông nghiệp - nông thôn - nông dân khi kéo dài thời hạn giao đất nông nghiệp trong hạn mức cho hộ gia đình, cá nhân; đồng thời có quy định riêng về chế độ sử dụng đất trồng lúa.

Nhân dân cũng đồng tình khi Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã hình thành khung pháp lý để xây dựng hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về đất đai, bảo đảm quyền tiếp cận thông tin đất đai của mọi người dân. Qua đó, góp phần tạo sự minh bạch trong quản lý, sử dụng, phòng, chống tiêu cực, lãng phí đất đai. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cũng đã quy định rõ hơn về các trường hợp được bồi thường và không được bồi thường khi thu hồi đất, cũng như việc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất. Đồng thời, thực hiện chính sách đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cũng như thực hiện định giá theo cơ chế thị trường có sự quản lý của Nhà nước...

So với Luật đất đai năm 2003, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều nội dung mới được nhân dân hết sức quan tâm trong thời gian qua và hiện nay như: bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất….

- Bố cục Dự thảo Luật với 14 chương và 206 điều, kết cấu rõ ràng, các điều luật quy định chi tiết, khách quan.

Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) còn đang trong quá trình tổ chức lấy ý kiến của nhân dân và các Bộ, ngành, nên còn một số nội dung cần xem xét, chỉnh sửa để hoàn thiện. Do đó khi dự thảo Luật đất đai hoàn thiện được Quốc hội thông qua, dự báo sẽ mang tính lâu dài và ổn định.

1. Hạn chế

Một số nội dung trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chưa thật sự đi sâu, đi sát vào thực tế cuộc sống của người dân, nhiều nội dung còn dàn trải, chưa giải quyết triệt để những vấn đề còn vướng mắc, bất cập trong quản lý và sử dụng đất hiện nay.

III. Ý kiến cụ thể về nội dung của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

1. Về các quy định cụ thể của dự thảo Luật đất đai (sửa đổi):

Qua tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi), kết quả như sau:

Tổng số cuộc hội nghị lấy ý kiến: 954 cuộc, với 22.840 lượt người tham dự, và có nhiều ý kiến góp ý một số nội dung của dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) tại Phụ lục Bảng tổng hợp ý kiến nhân dân góp ý dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) (Đính kèm).

Đối với các quy định còn ý kiến khác nhau (qua 02 phương án chọn) về giá đất (Điều 109) và công chứng, chứng thực (Điều 161) của Dự thảo Luật. Qua tổ chức, kết quả như sau:

- Điều 109:

+ 769 ý kiến chọn phương án 01;

+ 12.450 ý kiến chọn phương án 02;

+ 9.621 không có phương án chọn.

- Điều 161:

+ 22.046 ý kiến chọn phương án 01 phù hợp quy định pháp luật;

+ 794 không có phương án chọn.

2. Về kỹ thuật:

(Bố cục và kết cấu, vị trí các chương, điều, khoản của dự thảo)

Tổng số ý kiến: 22.840, trong đó:

- Số ý kiến cho là phù hợp: 22.716 ý kiến.

- Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 124 ý kiến.

- Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung: Bỏ Điều 49 và Điều 58 hoặc chuyển Điều 49 và Điều 58 bổ sung vào Điều 204.

3. Về các chương mục cụ thể:

Chương I: Những quy định chung: (Điều 1 đến Điều 11)

Tổng số ý kiến: 251.240, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 197.203 ý kiến;

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 54.037 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Điều 3. Quy định về giải thích từ ngữ

+ Khoản 11. Đề nghị bổ sung thêm trường hợp *xử lý nợ, đấu giá* vào cuối câu.

Lý do: đảm bảo đầy đủ các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất.

+ Đề nghị bổ sung các khái niệm để đảm bảo có sự thống nhất trong quy định pháp luật như: người sử dụng đất, người đang sử dụng đất, đất công ích cấp xã, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, tổ chức sử dụng đất, địa giới hành chính.

+ Đề nghị bổ sung khái niệm chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Đề nghị giải thích rõ đất cộng đồng dân cư đang sử dụng, quyền sử dụng đất do bị hạn chế khả năng sử dụng đất ( Điều 89 và điểm khoản l Điều 91)

+ Cần quy định cụ thể những quan hệ như thế nào được gọi là tranh chấp đất đai để cơ quan có thẩm quyền xác định thẩm quyền thụ lý.

+ Hiện nay cả nước nói chung, Tây Ninh nói riêng đang thực hiện chương trình xây dựng nông thôn mới mà một trong các tiêu chí đó là vận động nhân dân *hiến đất* làm đường giao thông nông thôn và các công trình công cộng nhưng luật không có giải thích quy định cụ thể. Do đó đề nghị khi thu hồi đất để thực hiện làm đường giao thông nông thôn và các công trình công cộng mà người dân đã hiến đất thì nên đưa quy định này vào luật để áp dụng thống nhất trên toàn quốc.

+ Đề nghị bổ sung khái niệm sổ địa chính, sổ mục kê, sổ biến động đất đai, bản đồ địa chính, bản đồ hành chính, hồ sơ địa giới hành chính (Luật Đất đai 2003 có khái niệm này). Lý do: thực tế quản lý đất đai có các sổ trên là cơ sở pháp lý cụ thể đối với người sử dụng đất và bổ sung các sổ trên vào phần mềm riêng của ngành.

- Điều 7

+ Điểm c Khoản 1. Đề nghị cần làm rõ hơn thế nào là các sông lớn, hoặc quy định thêm sông nhỏ do ai quản lý..

*+* Khoản 2. Đề nghị bổ sung cụm từ “*đất có mặt nước”* và cụm từ *“và đất chưa sử dụng”* vào sau cụm từ “đất chưa cho thuê”

Lý do, việc quy định thẩm quyền chịu trách nhiệm đối với đất có mặt nước, đất chưa sử dụng hiện pháp luật đang bỏ ngỏ, việc giao trách nhiệm cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là phù hợp.

Câu sửa lại: *“Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê, đất có mặt nước và đất chưa sử dụng tại địa phương”…*

- Điều 6, Điều 7. Đề nghị ban Dự thảo luật xem xét bổ sung vấn đề trách nhiệm trước nhà nước của người được giao quản lý và sử dụng đất. Lý do đây là vấn đề cần thiết quy trách nhiệm cho người quản lý và sử dụng; tránh tình trạng “cha chung không ai khóc”

- Điều 9:

- Điểm a, khoản 1, đề nghị sửa đổi nội *dung “ đất trồng cây hàng năm bao gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác”* thành nội dung là *“đất trồng lúa nước, đất trồng lúa khác và đất trồng cây hàng năm khác”.*

+ Điểm đ Khoản 2: Đề nghị bổ sung thêm: *đất san lấp dùng để làm nền cho các công trình xây dựng hoặc đường giao thông vào cuối câu.*

Lý do:Kinh tế xã hội phát triển, nhu cầu sử dụng loại đất này rất lớn

Câu sửa lại: *Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm: đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm; đất san lấp dùng để làm nền cho các công trình xây dựng hoặc đường giao thông.*

+ Điểm h Khoản 2: Đất tín ngưỡng: *đề nghị giải thích từ ngữ tín ngưỡng để phân biệt với đất tôn giáo và điều 3.*

+ Có ý kiến đề xuất tách đất lúa thành một nhóm riêng

Lý do: đất trồng lúa được nhà nước quản lý chặt chẽ và có các quy định riêng.

*-* Điều 10. Đề nghị bổ sung căn cứ *quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.*

Lý do: để đảm bảo việc xác định loại đất chính xác thì cần phải căn cứ vào việc nhà nước quy hoạch kế hoạch sử dụng đất như thế nào mới đầy đủ yếu tố để xác định loại đất.

Chương II: Quyền của Nhà nước và trách nhiệm quản lý của nhà nước đối với đất đai: (Điều 12 đến Điều 27)

Tổng số ý kiến: 365.440, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 363.925 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 1.515 ý kiến

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Điều 12: Đề nghị bổ sung Quyết định việc chứng nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp giấy chứng nhận.

- Điều 14: Việc quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp làm hạn chế khả năng phát triển của lực lượng sản xuất nông nghiệp; khó kiểm soát được hạn mức do nhận chuyển quyền ở nhiều địa phương khác nhau.

Các trường hợp sử dụng đất nông nghiệp do khai phá, nhận tặng cho khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có quy định hạn mức hay không.

- Khoản 2 Điều 22: Đề nghị sửa lại: *Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện quản lý nhà nước về đất đai phạm vi cả nước.*

- Khoản 1 Điều 23: Dự thảo quy định “Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến cơ sở …” là chưa chuẩn xác, chồng chéo với Điều 24. Quy định công chức xã, phường, thị trấn. Đề nghị sửa từ “cơ sở” thành “địa phương”.

Lý do: Cơ sở (cấp xã) không có cơ quan quản lý đất đai mà chỉ có cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

Câu sửa lại: *“Hệ thống tổ chức cơ quan quản lý đất đai được thành lập thống nhất từ trung ương đến địa phương”.*

- Điều 24:

+ Có ý kiến đề nghị bỏ. Lý do việc quy định công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn đã được quy định trong Luật Cán bộ, công chức và các văn bản dưới luật điều chỉnh, việc đưa điều này vào sẽ làm cho luật bị chồng chéo.

+ Có ý kiến đề nghị sửa: nội dung của điều này thành điều kiện, tiêu chuẩn của công chức địa chính. Lý do, việc quy định điều kiện, tiêu chuẩn của cán bộ địa chính có vai trò quan trọng trong việc xác định trình độ, chuyên môn trong quá trình giải quyết công việc về đất đai tại địa phương.

+ Khoản 3: đề nghị bỏ từ “ cách chức”. Lý do: Địa chính không có chức quyền, chỉ có chức danh.

- Điều 26: Đề nghị nên xem xét lại có nên đưa vào Luật hay không.

Lý do: Mọi công dân có quyền ngang nhau. Đối với người dân tộc thiểu số nên tiếp tục thực hiện các chính sánh hỗ trợ, không đưa vào Luật.

Chương III: Địa giới hành chính và điều tra cơ bản về đất đai: (Điều 28 đến Điều 33)

Tổng số ý kiến: 137.040, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 137.040 ý kiến

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: không.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung: Không.

Chương IV: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: (Điều 34 đến Điều 49)

Tổng số ý kiến: 365.440, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 364.654 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 786 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Điều 34:

+ Khoản 3: Đề nghị bổ sung từ *phải* vào trước từ *tiết kiệm*

Lý do: để khẳng định nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải tiết kiệm và có hiệu quả

Câu sửa lại: *Sử dụng đất phải tiết kiệm và có hiệu quả*

+ Khoản 6. Đề nghị bổ sung từ *đảm bảo* vào trước từ *dân chủ*

Câu được viết lại: *Đảm bảo dân chủ và công khai*

Lý do: để nhấn mạnh tính đảm bảo dân chủ trong nguyên tắc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Điều 35: Có ý kiến đề xuất *“bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp xã”*

Lý do: Việc bỏ quy hoạch sử dụng đất cấp xã là không hợp lý, mâu thuẫn với khoản 6 Điều 34 và chưa phù hợp với Hiến pháp năm 1992 và dự thảo hiến pháp mới bởi vì cấp xã là đại diện cho nhân dân trong xã sở hữu về đất đai và thẩm quyền thực hiện sở hữu đất đai trên địa bàn xã, là nơi trực tiếp thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không có quy hoạch cấp xã dẫn đến nhiều sai lệch so với thực tế.

- Khoản 2 Điều 36:

+ Có ý kiến đề nghị sửa *hàng năm* thành *hai năm hoặc hai năm rưỡi*

Lý do: để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được ổn định, hạn chế thời gian công sức khi năm nào cũng phải xây dựng kế hoạch sử dụng đất.

+ Có ý kiến cho rằng kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm là rất cần thiết.

- Khoản 4 Điều 41: Đề nghị bỏ từ *“kế hoạch”.*

Lý do: Thời gian lập kế hoạch sử dụng đất ngắn (01 năm) việc lấy ý kiến nhân dân đưa vào kế hoạch sử dụng đất là không khả thi.

- Điều 43: Bổ sung từ *“xét duyệt*” sau *“phê duyệt”* tiêu đề Điều 43.

Lý do: Phù hợp với nội dung tại Điều 43 và các Điều có liên quan tại dự thảo Luật này.

Câu sửa lại: *Quyết định, phê duyệt, xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

- Khoản 3, điều 47: thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Góp ý sửa đổi cụm từ “ sau ba (03) năm” thành cụm từ “ sau mười hai (12) tháng).

- Điều 49: Đề nghị bỏ hoặc chuyển thành khoản quy định tại Điều 204.

Lý do: Logic hơn.

Chương V: Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: (Điều 50 đến Điều 58)

Tổng số ý kiến: 205.560, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 181.845 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 23.715 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Khoản 2 Điều 50:

+ Có ý kiến: Đề nghị thay cụm từ “có văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ” thành cụm từ “căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt”.

Lý do: Vì quá trình thực hiện cấp dưới vẫn phải căn cứ quy hoạch được cấp trên phê duyệt, trường hợp phát sinh ngoài quy hoạch, kế hoạch được phê duyệt thì phải xin ý kiến cấp trên theo trình tự thủ tục quy định.

Câu sửa lại: *“Trường hợp giao đất, cho thuê đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng để sử dụng vào mục đích khác thì ngoài các căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 50 còn phải căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.*

+ Có ý kiến đề nghị: Việc này sẽ thực hiện được đối với các dự án có quy mô lớn. Đối với các dự án có quy mô nhỏ lẻ nếu chờ văn bản chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ thì quá trình triển khai dự án chậm, ảnh hưởng đến việc thực hiện của dự án. Do đó nên bổ sung đối với các dự án nhỏ lẻ phân cấp cho UBND cấp tỉnh quyết định.

- Điều 51:

+ Khoản 1. Bổ sung quy định: điều kiện cụ thể để nhà đầu tư chứng minh năng lực tài chính thực hiện dự án.

Lý do: Tránh trường hợp nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính thực hiện dự án dẫn đến dự án treo, không mang lại hiệu quả cho việc phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương, trong khi người dân có đất bị thu hồi thì không còn đất để sản xuất,...dẫn đến nhiều hệ lụy cho xã hội.

**+ Bổ sung thêm Khoản 3:** Quy định về quyền lợi của người có đất bị thu hồi.

Lý do:Hiến pháp quy định rõ đất đai là sở hữu của toàn dân, thu hồi không thỏa đáng liệu có dẫn đến lạm quyền, xâm phạm quyền sử dụng đất của người dân không. Vì thực tế thời gian qua nhiều địa phương thu hồi đất để phát triển kinh thế- xã hội như xây dựng sân gol, làm khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu du lịch. Nhưng có nhiều dự án treo, nhiều dự án không mang lại hiệu quả gì cho việc phát triển kinh tế- xã hội ở địa phương, mà ngược lại người dân có đất bị thu hồi thì không còn đất để sản xuất, không có nghề nghiệp khác, dẫn đến người dân nghèo lại càng nghèo thêm và nhiều hệ lụy khác cho xã hội.

- Điều 52.

+ Có ý kiến đề nghị bổ sung vào cuối câu đoạn *và giải quyết dứt điểm các quyền lợi, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất cũ.*

Lý do: Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác sau khi có quyết định thu hồi đất đó của cơ quan có thẩm quyền nếu quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất cũ chưa dứt điểm, vẫn còn đang tranh chấp, khiếu nại, tố cáo thì khó khăn trong thực hiện việc giao đất, cho thuê đất..

Câu sửa: *Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi đất đó của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và giải quyết dứt điểm các quyền lợi, nghĩa vụ của chủ sử dụng đất cũ.*

- Điều 53:

+ Quy định các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất. Cơ bản thống nhất nhưng đề nghị xem xét bổ sung thêm khoản: Các trường hợp khác do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định

*Lý do:*  Khi thực hiện một dự án vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng chỉ có một hộ gia đình bị ảnh hưởng và người dân không yêu cầu thực hiện việc bồi thường và giải phóng mặt bằng mà có nguyện vọng đổi đất để tạo điều kiện thuận lợi sớm ổn định, đời sống và sản xuất. Ví dụ đổi 2000m2 đất nông nghiệp lấy 400m2 đất ở với hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất.

*-* Khoản 1 Điều 55: Đề nghị bỏ cụm từ *hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.*

Lý do: Thứ nhất: Về logic trong văn bản quy phạm không có sự lựa chọn hoặc điều này, hoặc điều khác. Thứ hai: việc quy định thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê là không hợp lý vì ảnh hưởng đến nguồn thu ngân sách địa phương khi có biến động giá thị trường.

Đề xuất: Đề nghị ban Dự thảo xem xét quy định cụ thể đối với trường hợp nào thì thu tiền một lần, trường hợp nào thu tiền hằng năm.

- Khoản 2 Điều 56: Đề nghị bổ sung thêm cụm từ *“và được cơ quan tài nguyên và Môi trường kiểm tra thẩm định”*

Câu sửa lại: *Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này mà loại đất sau khi chuyển mục đích phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì được sử dụng đất không phải xin phép người có thẩm quyền nhưng phải đăng ký với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và được cơ quan tài nguyên và Môi trường kiểm tra thẩm định*.

- Khoản 1 Điều 57: Tại điểm e, g, đề nghị xem xét việc chuyển thẩm quyền cho thuê đất cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ từ cấp huyện lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh là chưa phù hợp.

Thứ nhất: nếu phân cấp xuống cấp huyện cần thiết thì cần có quy định rõ trong Luật quy mô thuộc thẩm quyền cấp huyện và cấp tỉnh và giao cho Sở Tài nguyên và môi trường tăng cường công tác thanh tra để kiểm soát quản lý thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, nhất là trong hoạt động khoán sản, sản xuất vật liệu xây dựng. Thứ hai: nếu tập trung hết thẩm quyền tại điều này về Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thì tạo áp lực quá lớn cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về loại việc này vì trong luật không cho phép được ủy quyền mà hộ gia đình và cá nhân thuê đất có số lượng lớn.

+ Có ý kiến đề xuất: Bỏ cụm từ “không được ủy quyền” trong Khoản 4, Điều 57.

Lý do: *vì chúng ta đang thực hiện cải cách thủ tục hành chính, mọi thủ tục điều có thời hạn giải quyết cụ thể, trường hợp lãnh đạo đi công tác thì sẽ có người được ủy quyền thay thế giải quyết theo quy trình. Nếu không cho phép ủy quyền thì công việc sẽ ùn tắc, không đảm bảo tính liên tục trong hoạt động của cơ quan quản lý nhà nước.*

- Điều 58: Đề nghị bỏ hoặc chuyển thành khoản quy định tại Điều 204.

Lý do: Logic hơn.

Chương VI: Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư: (Điều 59 đến Điều 90)

Tổng số ý kiến: 730.880, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 640.901 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 89.479 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Điều 61:

+ Đề nghị Ban dự thảo quy định rõ các trường hợp thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế xã hôi, việc quy định tại Khoản 2 điều này: *Để xây dựng, chỉnh trang khu đô thị, khu dân cư nông thôn* là như thế nào?

Lý do: nếu không quy định cụ thể sẽ dẫn tới tình trạng việc thu hồi đất không hợp lý, ảnh hưởng tới cuộc sống của nhân dân.

+ Có ý kiến cho rằng việc thu hồi đất để thực hiện các sự án phát triển kinh tế xã hội theo hướng thu hẹp trường hợp thu hồi đất để sản xuất kinh doanh sang cơ chế chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn của người sử dụng đất, điều này rất khó khăn cho nhà đầu tư trong việc giải phóng mặt bằng để phát triển kinh tế xã hội cho đất nước. Nguyên nhân là do không thỏa thuận được với người sử dụng đất kể cả trường hợp chỉ còn một số ít người không đồng ý thì cũng không thực hiện được dự án, đất sẽ không đưa vào sử dụng được.

- Điều 62: Quy định việc thu hồi đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được các cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đề nghị: Ban dự thảo xem xét lại nếu chỉ dùng 01 căn cứ là kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện khi thu hồi đất là không thỏa đáng.

Lý do: Tại Điều 65, thẩm quyền thu hồi đất là thuộc cấp tỉnh thì cần phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, không cần đến kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

- Điều 63:

+ Điểm a khoản 1: Thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất “ Sử dụng đất không đúng mục đích”. Quy định này không phù hợp với thực tiễn sẽ dẫn đến khó khăn cho công tác thu hồi đất giải phóng mặt bằng bởi các lý do sau:

Thứ nhất, Trường hợp đất lúa nước trong khu dân cư nông thôn hoặc khu dân cư đô thị, hay cặp Quốc lộ, tỉnh lộ thuộc phạm vi khu dân cư diện tích nhỏ, điều kiện sản xuất khó khăn không canh tác được. Vậy khi thu hồi đất không bồi thường cho dân là không thỏa đáng. Thứ hai, những thửa đất đầu thừa, đuôi thẹo, diện tích nhỏ kế cận các công trình phụ cận các dự án, điều kiện sản xuất không thuận lợi khi thu hồi đất không bồi thường sẽ không phù hợp với thực tế, mâu thuẫn với Mục I của Chương này: “…Quy định khi xây dựng, mở rộng các công trình kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị, cần quy hoạch và tổ chức thu hồi cả phần diện tích đất bên cạnh công trình kết cấu hạ tầng, vùng phụ cận để tạo nguồn lực từ đất đai cho các công trình này và hỗ trợ người có đất bị thu hồi…..”. Đồng thời mâu thuẫn với mục II chương này: “…Bồi thường thiệt hại do bị hạn chế khả năng sử dụng đất”.

+ Mặt khác đề nghị làm rõ thêm điểm a sử dụng đất không đúng mục đích.

­Lý do: ví dụ đất trồng lúa mà người dân sử dụng vào việc trồng cây hàng năm khác cũng là không đúng mục đích, tuy nhiên khó có thể liệt vào trường hợp thu hồi đất và ngược lại đất trồng cây hàng năm khác hoặc trồng cây lâu năm mà sử dụng trồng lúa thì cũng trái mục đích. Tuy nhiên, việc đó không đáng bị cấm mà thậm chí còn được khuyến khích để chuyển đổi mục đích.

+ Điểm g, khoản 1: quy định “đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền …” sẽ bị thu hồi là không phù hợp.

Lý do: thực tế có nhiều trường hợp đất gần khu dân cư, đất chai, đất phèn không thể trồng cây được hoặc trồng cây kém hiệu quả, thường người sử dụng bỏ trống, nhưng giá đất gần khu dân cư rất cao, nếu quy định chung chung như vậy sẽ khó thực hiện, không khả thi. Đề nghị quy định cụ thể hơn.

+ Khoản 2: Đề nghị bổ sung từ *“kết luận”* vào sau từ *quyết định.*

Lý do: Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật đất đai phải có kết luận vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì mới có quyết định về thu hồi đất vi phạm pháp luật đất đai.

- Điểm b, Khoản 1, Điều 65:

+ Đề nghị bỏ từ: *chuyển sang.* Lý do: Việc bỏ từ này đoạn văn cô đọng và không làm thay đổi ý của câu.

+ Đề nghị ban dự thảo xem lại vì điểm này chưa hợp lý tăng áp lực công việc thu hồi đất cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh. Đất công ích của cấp xã thì do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cho thuê nhưng thu hồi để chuyển đổi mục đích phi nông nghiệp lại thuộc thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là không cần thiết mà nên trao thẩm quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Điều 66:

+ Khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ *Chủ tịch* vào trước cụm từ *Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định* tại đoạn 2.

Lý do. Để xác định rõ trách nhiệm, thẩm quyền ra quyết định thu hồi tại khoản 1 điều này.

Câu sửa lại: *Trường hợp tổ chức phát triển quỹ đất và những người có đất bị thu hồi đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất.*

+ Khoản 3: Đề nghị cần chỉ rõ *quyết định thu hồi đất và phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*  cái nào có trước ?

- Điều 69:

+ Điểm b Khoản 2: Đề nghị nêu rõ cơ quan thẩm định.

Lý do: việc quy định rõ cơ quan có thẩm quyền thẩm định có trình độ, chuyên môn sẽ giúp cho các phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khả thi và đáp ứng yêu cầu của người được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

+ Đề nghị cần nêu rõ quy trình các bước, công khai, dân chủ nhằm tạo sự đồng thuận của người sử dụng đất qua đó hạn chế khiếu nại, tố cáo, phát sinh.

- Khoản 2 Điều 72: Đề nghị bổ sung cụm từ *người dân có cuộc sống bằng hoặc hơn nơi ở cũ.*

Lý do: Nhà nước bồi thường, tái định cư cho người dân nhằm mục đích giúp người dân ổn định cuộc sống sau khi Nhà nước thu hồi, tuy nhiên việc bồi thường, tái định cư này phải đảm bảo cho người dân có cuộc sống bằng hoặc hơn nơi ở cũ để người dân yên tâm đến nơi tái định cư và nhận bồi thường, qua đó giúp cho việc giải phóng mặt bằng được nhanh chóng, thuận lợi.

Câu được viết: *Việc bồi thường, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo người dân có cuộc sống bằng hoặc hơn nơi ở cũ. Bồi thường, tái định cư phải đảm bảo dân chủ, khách quan, công bằng, công khai và đúng quy định của pháp luật.*

- Điều 74:

+ Khoản 1: Giá đất bồi thường cần quy định rõ là *“Giá đất để tính bồi thường được xác định theo mục đích đất tại thời điểm có quyết định thu hồi đất”.*

Cần quy định rõ về giá đất để tính bồi thường là giá đất xác định theo mục đích sử dụng tại thời điểm thu hồi của giá đất trong bảng giá đất hay giá đất được xác định lại theo giá thị trường tại thời điểm thu hồi. Nếu là giá đất trong bảng giá đất thì tương ứng với xây dựng Bảng giá đất theo phương án 1, nếu là giá đất được xác định lại theo giá thị trường thì tương ưng với việc xây dụng bảng giá đất theo phương án 2 như trong Điều 109.

*+* Điểm c Khoản 3: đề nghị bổ sung cụm từ *khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính* vào cuối câu.

Lý do: việc đảm bảo nghĩa vụ tài chính của các chủ đầu tư là cần thiết, và khi nghĩa vụ đó đã được hoàn thành thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường, trách nhiệm này phải thực hiện kịp thời nhanh chóng để đảm bảo quyền lợi của chủ đầu tư khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước.

- Điều 75: Có ý kiến đề nghị: Về quan điểm bồi thường khi thu hồi đất nên bổ sung ngoài đối tượng trực tiếp sản xuất được hưởng chế độ thì các đối tượng khác cũng được hỗ trợ bằng 1/2 hoặc 2/3 so với đối tượng trực tiếp sản xuất. Vì các đối tượng này cũng có công đầu tư, bảo quản giữ gìn đất đai.

- Khoản 1 Điều 77: Đề nghị bổ sung đoạn vào cuối câu: *tương đương với vị trí đang ở hoặc tương đương giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất trong cùng khu vực.*

Lý do: Việc bồi thường đất hoặc tiền cho công dân tương đương với vị trí đang ở hoặc tương đương giá thị trường tại thời điểm thu hồi đất giúp người dân nhanh chóng ổn định cuộc sống nơi ở mới và yên tâm bàn giao mặt bằng khi Nhà nước thu hồi nhanh chóng.

- Điều 78: Khoản 1. Bỏ cụm từ*:"…đối với trường hợp sử dụng đất có thời hạn thì mức bồi thường về đất được xác định theo thời hạn sử dụng đất còn lại."*

Lý do: Không khả thi, phát sinh khiếu nại khi thu hồi đất, bồi thường về đất.

- Khoản 1 Điều 80: Quy định về “thu hồi đất trong các trường hợp quy định tại Điều 63 và Điều 64 của luật này” cần quy định cụ thể hơn.

Dự thảo quy định như vậy là chưa chặt chẽ, chung chung dẫn đến thu hồi đất tràn lan dễ gây khiếu kiện và có thể phát sinh tiêu cực trong quản lý. Vì, điểm a Điều 63 quy định “Sử dụng đất không đúng mục đích”. Thực tế hiện nay khá nhiều trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, do đó cần quy định rõ vi phạm mức độ nào thì xử lý hành chính, mức độ nào sẽ bị thu hồi nếu người sử dụng đất đã qua xử lý hành chính mà cố tình không chấp hành thì nhà nước thu hồi.

- Điều 81: Đề nghị bổ sung thêm chính sách đối với người bị thu hồi đất khi nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất.

- Điểm b, khoản 1, Điều 87: “Đối với cây lâu năm, mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây (không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) theo giá ở địa phương tại thời điểm thu hồi đất”

Quy định như vậy chưa cụ thể, còn chung chung, đề nghị sửa đổi “Mức bồi thường được tính căn cứ vào số lượng và năm tuổi của cây trồng để tính giá trị”.

+ Về bồi thường cây trồng, vật nuôi quy định “ Mức bồi thường được tính bằng giá trị hiện có của vườn cây” là chưa họp lý, nên căn cứ vào số lượng cây trồng, năm tuổi giá trị còn lại của vườn cây để tính giá trị bồi thường. Đồng thời nên áp dụng cho các tổ chức được giao đất vì trong thời gian qua nhiều tổ chức được giao đất nhưng sử dụng không hiệu quả gây lãng phí đất đai.

**- Mục 1 chương VI:** Đề nghị quy định rõ thêm về quyền lợi của người có đất bị thu hồi vì Hiến pháp quy định rõ đất đai là sở hữu của toàn dân, thu hồi không thỏa đáng liệu có dẫn đến lạm quyền, xâm phạm quyền sử dụng đất của người dân không. Vì thực tế thời gian qua nhiều địa phương thu hồi đất để phát triển kinh tế- xã hội như xây dựng sân golf, làm khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu du lịch. Nhưng có nhiều dự án treo, nhiều dự án không mang lại hiệu quả gì cho việc phát triển kinh tế- xã hội ở địa phương, mà ngược lại người dân có đất bị thu hồi thì không còn đất để sản xuất, không có nghề nghiệp khác, dẫn đến người dân nghèo lại càng nghèo thêm và nhiều hệ lụy khác cho xã hội.

Chương VII: Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: (Điều 91 đến Điều 101)

Tổng số ý kiến: 251.240, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 249.567 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 1.673 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Tại Mục 2 Chương VII quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cần bổ sung điều quy định về những trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác; về trình tự, thủ tục Chính phủ quy định cụ thể.

Lý do: việc quy định như vậy sẽ khái quát được toàn bộ các điều luật quy định tại Mục 2 Chương VII, tạo điều kiện cho việc nghiên cứu, tra cứu các điều luật.

- Điều 91: Đề nghị bổ sung khoản 6: *quy định hồ sơ đăng ký đất đai*

- Điều 94:

+ Cần quy định rõ hơn quyền định đoạt tài sản của vợ chồng khi giấy chứng nhận ghi hộ gia đình (có tên vợ và chồng), nhưng khi chuyển quyền giấy chứng nhận ghi hộ gia đình thì phải có sự đồng ý, ký tên của tất cả thành viên trong hộ, mặc dù tài sản đó do vợ chồng tạo lập, dễ dẫn đến tranh chấp, hoặc có một người con trong gia đình không có ở địa phương (hoặc không đồng ý ký tên) thì cũng không thực hiện chuyển nhượng được. Đây cũng là vấn đề vướng mắc, phức tạp trong quá trình thực hiện Luật đất đai năm 2003.

**+** Khi cấp Giấy CNQSDĐ cho vợ hoặc chồng không cần thiết phải ghi họ tên của cả vợ và chồng vì tài sản trong thời kỳ hôn nhân là tài sản chung theo quy định của luật Hôn nhân và gia đình. Việc ghi như dự thảo là thừa.

+ Khoản 2: Đề nghị bổ sung cụm từ “đất *và phải đánh số vào mỗi giấy chứng nhận được cấp”* trước “hoặc cấp chung” …

Lý do bổ sung: Khi người dân thực hiện việc giao dịch, cơ quan tiếp nhận biết rõ thửa đất có tất cả bao nhiêu người đang sử dụng tránh trường hợp bỏ sót người được cấp giấy chứng nhận.

Câu sửa lại: *Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và phải đánh số vào mỗi giấy chứng nhận được cấp hoặc cấp chung một giấy và trao cho người đại diện nếu các chủ sử dụng có yêu cầu.*

*-*  Điểm b Khoản 2 Điều 95: đề nghị bổ sung cụm từ: *khu công nghệ cao, khu kinh tế.*

Lý do: để đảm bảo quyền lợi cho các nhà đầu tư tại khu công nghệ cao và khu kinh tế được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định kinh doanh.

- Điểm b, khoản 1, Điều 96: Đề nghị bổ sung cụm từ *“hoặc có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã, đất thuộc khu dân cư được hình thành và sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”* vào sau cụm từ ngày 15 tháng 10 năm 1993

+ Lý do bổ sung: vì thực tế có nhiều địa phương (cấp xã) lập sổ địa chính, sổ đăng ký ruộng đất sau ngày 15/10/1993 nhưng quá trình sử dụng của người dân trước khi lập sổ địa chính, nếu không có xác nhận của UBND cấp xã (như nội dung bổ sung) thì việc xác định mức đất ở giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 138 và khoản 4 Điều 139 không đáp ứng yêu cầu về đất ở của nhân dân. Ví dụ: người dân khai hoang, khai khẩn trước ngày 15/10/1993 thuộc khu dân cư, nhưng không giấy tờ thì được xác định không quá 05 lần hạn mức giao đất do Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh quy định.

Câu sửa lại: *“Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993* *hoặc có xác nhận của Uỷ ban nhân dân cấp xã, đất thuộc khu dân cư được hình thành và sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993*”

- Điều 97: Cần quy định rõ về hộ gia đình trong Luật Đất đai và Bộ Luật Dân sự 2005 để không mâu thuẫn nhau.

- Điều 99: Quy định rõ đất thế nào là đất có vườn, ao vì phân loại đất không có loại đất này và quy định như vậy rất khó khăn trong việc quản lý.

Chương VIII: Tài chính về đất đai và giá đất (Điều 102 đến Điều 114)

Tổng số ý kiến: 296.920, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 282.675 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 14.245 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Điều 101:

+ Khoản 3: Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 3. Lý do: Nếu quy định như vậy sẽ ảnh hưởng đến quy trình và thời gian thực hiện cấp giấy chứng nhận và dồn thêm công việc cho lãnh đạo dẫn đến kéo dài thời gian. Trong khi Nhà nước đang đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, hơn nữa càng về sau số địa phương hoàn thành cơ sở dữ liệu càng nhiều. Do đó, đề nghị bỏ khoản 3, vẫn để cấp huyện ký như hiện nay sẽ phù hợp với quy trình, thời gian và tiến trình cải cách hành chính mà Chính phủ đang chủ trương đẩy mạnh.

**+** Khoản 4: Chủ tịch UBND cấp huyện ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đảm bảo tiết kiệm thời gian, chi phí và công sức cho người dân. Nên phân quyền về cho UBND cấp huyện thực hiện tất cả các thủ tục hành chính liên quan đến các đối tượng theo quy định thẩm quyền của Luật đất đai năm 2003. Như vậy các thủ tục chuyển mục đích, cấp mới đất cho các Tổ chức như trụ sở cơ quan Nhà nước, trường học...đều thuộc thẩm quyền của Chủ tịch UBND huyện (chỉ những đơn vị đầu tư kinh doanh bất động sản thì Chủ tịch UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận)

- Điều 105:

+ Khoản 3: Đề nghị bổ sung thêm đối tượng là “Gia đình chính sách” được miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

+Có ý kiến đề nghị: Bổ sung thêm các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như hộ nghèo theo quy định của trung ương để xây tặng nhà Đại đoàn kết ở các xã.

- Điều 109: Quy định về Bảng giá đất

+ Có ý kiến đề nghị chọn phương án 1 và cần bổ sung nên tham khảo giá đất của khu vực giáp ranh trước khi xây dựng giá đất tại địa phương mình.

Lý do: Thứ nhất: Đảm bảo cho việc giá đất hai bên giáp ranh không có sự chênh lệch quá lớn về giá đất. Thứ hai: việc điều chỉnh giá đất khi giá đất thị trường thay đổi đảm bảo tính thời sự, giảm bớt thiệt hại cho người có đất bị thu hồi. Tuy nhiên cần xem xét lại thời gian: khi giá đất tăng hoặc giảm liên tục từ 60 ngày trở lên, vì quy định liên tục ở đây là như thế nào? Ví dụ: giá đất tăng đến ngày thứ 56, 3 ngày sau lại giảm rồi tiếp tục lại tăng thị giá đất có được thay đổi không?

+ Có ý kiến đề nghị phương án 2. Lý do để đảm bảo tính ổn định lâu dài của giá đất, tạo điều kiện để doanh nghiệp yên tâm đầu tư sản suất và việc định kỳ 5 năm thực hiện một lần cơ bản sẽ đánh giá được tình hình giá đất biến động trong 5 năm và tạo được một giá thống nhất khi thực hiện các công tác nêu tại khoản 2 của phương án 1 Điều này dẫn đến thuận lợi cho người dân thực hiện nghĩa vụ tài chính. Đơn cử nếu như việc hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất mà cần phải chờ Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá đất cụ thể theo như Khoản 3 của phương án 2 Điều này thì sẽ tạo thêm một bước trong trình tự thủ tục chuyển mục đích, gia tăng thêm thời gian thực hiện thủ tục này, gia tăng công việc của cơ quan chuyên môn và cơ quan có thẩm quyền.

Ngoài ra khi xây dựng bảng giá đất giáp ranh phải thật sự phù hợp, không chênh lệch quá lớn ảnh hưởng đến lợi ích của người dân.

- Điều 110: Về xác định giá đất do đơn vị tư vấn thẩm định là một trong các căn cứ để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định, quyết định giá đất…” Nhưng trên thực tế khi bồi thường đa số người dân khiếu nại bồi thường về giá đất, không hợp lý. Khi phát sinh khiếu nại đơn vị nào, cấp nào sẽ giải quyết vì Điều 198 của Dự thảo không nói rõ. Do đó đề nghị quy định rõ khi phát sinh khiếu nại cơ quan nào giải quyết, đồng thời cần quy định thêm cơ chức năng kiểm tra giám sát đơn vị tư vấn.

Chương IX: Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Điều 115 đến Điều 119)

Tổng số ý kiến: 114.200, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 114.200 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: Không.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung: Không.

Chương X: Chế độ sử dụng đất: (Điều 120 đến Điều 159)

Tổng số ý kiến: 913.600, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 818.947 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 94.653 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

*-* Điều 121*:*

+ Khoản 1. Đề nghị sửa *điểm này*  thành  *khoản này*  tại đoạn 3 dòng thứ 2.

Lý do: việc quy định không quá thời gian quy định tại Khoản 1 Điều 121 chứ không có điểm nào được quy định ở đây.

Câu sửa: Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại *khoản này* nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt thì được gia hạn thời hạn sử dụng đất.

+ Cần sửa đổi quy định thời hạn sử dụng đất: Cụ thể, đối với vùng đang sử dụng là đât nông nghiệp, thì Nhà nước nên giao cho các tổ chức và cá nhân “sử dụng ổn định lâu dài”, tức là không có thời hạn; được như vậy thì người dân càng thêm yên tâm, tích cực đầu tư thâm canh, hiệu quả sử dụng đất sẽ tăng thêm; đồng thời cũng tránh được những thủ tục hành chính phiền hà mà người dân sẽ phải thực hiện để được tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn.

+ Có ý kiến đề xuất: Đối với đất nông nghiệp nên giao thời hạn này lâu dài vì tạo điều kiện cho người dân yên tâm sản xuất.

- Điều 124:

+ Khoản 2: Đề nghị có quy định cụ thể tỉnh nào, huyện nào thuộc đồng bằng, trung du, miền núi và có danh mục từng xã thuộc bằng, trung du, miền núi để làm căn cứ xác định và quy định hạn mức giao đất nông nghiệp cho phù hợp với từng vùng.

**+** Có ý kiến đề xuất: Hạn mức giao đất trông cây hàng năm là không quá 10ha, hạn mức giao đất trồng cây lâu năm là không quá 50 ha đối với đồng bằng và không quá 60 ha đối với vùng trung du, miền núi. Cần có quy định cụ thể có tính hạn mức hay không tính hạn mức trường hợp Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất nông nghiệp.

*-* Điều 125:

+ Có ý kiến cho rằng: *Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp* tăng từ 2 lên 10 lần. Đề nghị xem xét lại hạn mức giữ nguyên như Luật cũ vì nếu kiểm soát và quản lý không tốt thì sẽ dẫn đến tích tụ tư bản, người nông dân không còn đất để sản xuất, rơi vào cảnh làm thuê.

+ Có ý kiến đề xuất:về hạn mức nhận chuyển nhượng đất trong Dự thảo luật chưa nêu rõ cần phải bổ sung và làm rõ thêm người chuyển nhượng quyền sử dụng đất (phần vượt hạn mức giao đất) cho người nhận chuyển nhượng quyền sư dụng đất (trong hạn mức chuyển nhượng) của người được giao đất nông nghiẹp lần đầu theo Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003. Đề nghị bổ sung tiếp tục cho người nhận chuyển nhượng được gia hạn quyền sử dụng đất thời hạn 50 năm.

- Điều 126:

+ Khoản 1. Bổ sung: Đất nông nghiệp do được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Lý do: Phù hợp thực tế.

+ Điểm b khoản 3. Sửa đổi: "Cộng đồng dân cư được giao, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng đất kết hợp với mục đích sản xuất nông nghiệp và nuôi trồng thủy sản, được chuyển sang sử dụng vào mục đích khác, khi đất đó không thể sử dụng đúng mục đích do thiên tai, môi trường..gây ra nhưng phải được cấp có thẩm quyền cho phép.

Lý do: Phù hợp thực tế.

- Khoản 3 Điều 129:

+ Có ý kiến đồng ý, vì đảm bảo an ninh lương thực quốc gia.

+ Có ý kiến đề nghị bỏ

Lý do: Phương án sử dụng lớp đất mặt và bù bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa nước bị mất là không khả thi do rất khó tìm được vị trí đất luá nước để bù; trong khi đó hiện nay phần lớn các địa phương đang xây dựng nông thôn mới mà một trong những tiêu chí có mở rộng giao thông, các công trình công cộng kèm theo phần lớn diện tích đất sử dụng là đất nông nghiệp, trong đó có đất trồng lúa, như vậy rất khó khăn trong quá trình xây dựng nông thôn mới.

- Điểm c khoản 2 Điều 130: Đề nghị sửa “cây lâu năm” ở cuối câu thành “cây hàng năm” vì nếu cho trồng cây lâu năm thì rất khó khăn trong việc quản lý khi yêu cầu người quản lý chặt cây lâu năm để trồng rừng.

- Khoản 5 Điều 137. Đề nghị bổ sung đoạn *sau 2 năm kể từ ngày được giao quyền sử dụng đất mà chủ đầu tư không tiến hành xây dựng trang trại thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất đã cấp và giao lại cho người có năng lực đầu tư* vào cuối câu.

Lý do: Nếu nhà nước chỉ nghiêm cấm mà không có biện pháp xử lý ngay đối với những trang trại không sử dụng đúng mục đích sẽ làm cho quỹ đất bị sử dụng lãng phí. Việc quy định cụ thể thời gian cho người được cấp đất làm trang trại sẽ tăng trách nhiệm, thúc đẩy chủ đầu tư kinh doanh trang trại đúng mục đích, nhanh chóng đi vào hoạt động sản xuất.

Câu sửa: *Nghiêm cấm việc lợi dụng hình thức kinh tế trang trại để bao chiếm, tích tụ đất đai không vì mục đích sản xuất. Sau 2 năm kể từ ngày được giao quyền sử dụng đất mà chủ đầu tư không tiến hành xây dựng trang trại thì Nhà nước tiến hành thu hồi đất đã cấp và giao lại cho người có năng lực đầu tư.*

- Điều 141. Đề nghị Ban dự thảo xem xét nghiên cứu lại cho phù hợp với thực tiễn. Lý do khái niệm chung chung, rất khó thực hiện.

- Khoản 9 Điều 146. Đề nghị bổ sung cụm từ  *tổ chức kinh tế liên doanh* vào sau cụm từ *người Việt Nam định cư ở nước ngoài.*

Lý do: trường hợp tổ chức kinh tế liên doanh trên thực tế có tồn tại, nên việc quy định để kiểm soát vấn đề đất sử dụng cho khu kinh tế trong đó có tổ chức này là cần thiết.

Chương XI: Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Điều 160 đến Điều 188)

Tổng số ý kiến: 662.360, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 608.653 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 53.707 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Điều 161:

+ Khoản 2. Đề nghị chọn phương án 1, bổ sung đoạn *Uỷ ban nhân dân cấp xã, phường nơi có đất phải niêm yết công khai giao dịch trên ít nhất là 15 ngày trừ trường hợp lập văn bản thừa kế.*

Lý do: Thứ nhất: việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất là vấn đề cần thiết nhằm kiểm soát quyền của người sử dụng đất, phù hợp với Luật công chứng hiện nay. Hạn chế tranh chấp dân sự trong quá trình giao dịch giữa các bên và có tính pháp lý cao khi cơ quan Tài nguyên Môi trường thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà và tài sản gắn liền với đất, thuận tiện cho Tòa án nhân dân thụ lý, xét xử các việc tranh chấp liên quan đến giao dịch về đất. Thứ hai: việc bổ sung đoạn trên nhằm tránh các trường hợp khiếu kiện về quyền sử dụng đất phức tạp về sau. Thứ ba: phương án này cũng phù hợp với khoản 1 Điều 11 mới được bổ sung là nghiêm cấm việc sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”.

- Điều 162: Đề nghị bổ sung cụm từ *sau khi người sử dụng đất hoàn thành việc đăng ký đất đai với cơ quan quản lý nhà nước.*

Lý do: để xác định rõ thời điểm công dân thực hiện quyền người sử dụng đất.

Câu được sửa:  *Thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất sau khi người sử dụng đất hoàn thành việc đăng ký đất đai với cơ quan quản lý nhà nước.*

- Điều 179: Đề nghị bổ sung từ *cụm công nghiệp* vào trước *khu công nghệ cao, khu kinh tế.*

Lý do: việc kiểm soát, quy định quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất trong Cụm công nghiệp là cần thiết.

- Khoản 3 Điều 185:

+ Có ý kiến cho rằng: Đề nghị xem lại quy định này điều chỉnh cho phù hợp vì trong thực tế nếu áp dụng điều này sẽ gây hạn chế quyền của người sử dụng đất.

Lý do: Nếu như người dân được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng lúa muốn thực hiện việc cho tặng con cái, anh chị em với nghề nghiệp là cán bộ, công nhân viên chức hoặc buôn bán thì không thực hiện do vi phạm điều này. Nếu yêu cầu người dân chuyển mục đích thì không có cơ sở vì việc chuyển mục đích phải dựa trên nhu cầu người dân, quy hoạch sử dụng đất mà đôi khi vị trí muốn thực hiện việc chuyển nhượng, cho tặng không thể thực hiện việc chuyển mục đích được sẽ dẫn đến việc phát sinh khiếu nại do đã đủ điều kiện thực hiện các quyền như thực tế không thực hiện được.

Có thể điều chỉnh là “Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng cho quyền sử dụng đất chuyên trồng lúa nước”, như thế ngoài loại đất này thì đất trồng lúa nước còn lại và trồng lúa nương vẫn có thể thực hiện việc chuyển nhượng.

+ Có ý kiến đề xuất: Bổ sung thêm*: “Hộ gia đình cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng có thu nhập chính từ đất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng, nhận tặng, cho quyền sử dụng đất đối với đất trồng lúa”.*

*+* Có ý kiến đề xuất: Việc quy địnhhộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa không phù hợp với các quyền của người sử dụng đất. Đề nghị sửa lại *"Hộ gia đình, cá nhân được nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất nhưng phải sử dụng đúng mục đích".*

Chương XII: Thủ tục hành chính về đất đai: (Điều 189 đến Điều 191)

Tổng số ý kiến: 68.520, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 50.632 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 17.888 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Đề nghị bổ sung thủ tục hành chính về đổi đất giữa tổ chức và hộ gia đình, cá nhân.

Lý do: Hiện nay nhu cầu sử dụng đất của các cơ quan đơn vị Nhà nước là rất cao, ví dụ xây dựng các công trình nông thôn mới như: nhà văn hóa, chợ … trong khi đó quỹ đất công của các cơ quan, đơn vị nhà nước không đáp ứng được yêu cầu. Do đó nhà nước phải thỏa thuận với người dân lấy đất công ích xã đang quản lý đổi lấy phần đất trên. Thủ tục chuyển từ người sử dụng đất sang đất do nhà nước quản lý là rất dễ, tuy nhiên phần đất của nhà nước tiến hành giao cho người dân rất khó khăn phải qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, khi tiến hành đấu giá thì người có đất giao cho Nhà nước chưa chắc đã trúng đấu giá.

Chương XIII: Giám sát, thanh tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai: (Điều 192 đến Điều 203)

Tổng số ý kiến: 274.080, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 255.475 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 18.605 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

- Khoản 4 Điều 195: đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau *quyền và nghĩa vụ của Trưởng đoàn thanh tra, thanh tra viên thanh tra chuyên ngành đất đai thực hiện theo quy định của Luật Thanh tra”*

Lý do: Khẳng định quyền và nghĩa vụ của Trưởng đoàn thanh tra và thanh tra chuyên ngành đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Thanh tra.

- Điều 196:

+ Có ý kiến đề nghị: Quy định thẩm quyền ra quyết định công nhận hòa giải thành thuộc thẩm quyền của Ủy ban hay của Chủ tịch. Vì theo quy định giải quyết tranh chấp đất đai thuộc thẩm quyền của Chủ tịch nhưng trong trường hợp này quy định thẩm quyền của Ủy ban. Đồng thời quy định thời hiệu của quyết định hòa giải thành.

+ Khoản 1: Đề nghị bổ sung cụm từ: *thời hạn hòa giải là 30 ngày làm việc, kể từ khi nhận đơn* vào cuối đoạn.

Lý do: nhằm đảm bảo chặt chẽ về thời gian giải quyết tranh chấp đất khi xảy ra mà một trong các bên viện lý do hòa giải mà không tiến hành giải quyết tranh chấp.

Câu sửa: *Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai thông qua hòa giải ở cơ sở.* *Thời hạn hòa giải là 30 ngày làm việc, kể từ khi nhận đơn.*

*+* Khoản 2: Đề nghị bổ sung cụm từ *có quyền* vào trước từ *gửi đơn.*

Lý do: nhằm khẳng định quyền công dân trong quá trình giải quyết tranh chấp đất đai.

Câu được sửa: *Tranh chấp đất đai mà các bên tranh chấp không hòa giải được thì có quyền gửi đơn đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp để hòa giải.*

- Điều 197:

+ Cần quy định rõ trình tự thủ tục cưỡng chế quyết định giải quyết tranh chấp đất đai đã có hiệu lực pháp luật.

+ Có ý kiến cho rằng: đất đai là loại tài sản, hàng hóa đặc biệt thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách, pháp luật về đất đai. Không đặt vấn đề điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình và cá nhân.

Thực tiễn cho thấy, nguyên nhân xảy ra tranh chấp đất đai là do quan niệm của người dân về nguồn gốc đất; quan điểm giải quyết khác nhau, chưa thống nhất trong khi đó nguyên tắc cơ bản để giải quyết tranh chấp là Nhà nước đảm bảo cho người sử dụng đất ổn định lâu dài, không thừa nhận việc đòi lại đất cũ. Mặc dù có tranh chấp trên thực tế nhưng dự thảo Luật Đất đai chưa có chế định quy định cụ thể để giải quyết.

Vì vậy, để giải quyết dứt điểm các vụ tranh chấp đất đai dự thảo nên có chế định rạch ròi, có quy định riêng về giải quyết tranh chấp đất đai, cơ sở giải quyết tranh chấp đất đai là tính sử dụng ổn định, không lấy nguồn gốc làm cơ sở giải quyết, việc đòi lại đất cũ nên chấm dứt. Trong việc giải quyết tranh chấp đất đai cần phải có quy trình tố tụng chặt chẽ và cần phải có một cơ quan độc lập để giải quyết vấn đề này. Đề nghị đối với các vụ tranh chấp hoặc khiếu kiện các quyết định hành chính nên chuyển sang Tòa án giải quyết.

+ Có ý kiến đề xuất: Đất chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng đất thì do UBND giải quyết, đất có giấy giao Tòa án giải quyết, nhưng cần quy định cụ thể đất chưa được Nhà nước giao quyền diện tích bao nhiêu, diện tích đất sử dụng bao nhiêu. Nhà nước nên quy định trình tự giải quyết của UBND tránh giải quyết kéo dài làm hiệu quả quản lý Nhà nước giảm, kém hiệu lực.

Đất có giấy giao Tòa án giải quyết duy trì hòa giải cơ sở là UBND xã nơi có đất đăng ký nhưng Nhà nước cũng làm thống kê, quy định cụ thể: đất có giấy là bao nhiêu dạng thì được xem như đất có giấy hợp pháp. Hiện nay có nhiều dạng về thẩm quyền.

- Điều 198: Cần quy định rõ ràng hơn các căn cứ để giải quyết tranh chấp về đất đai, bởi vì trong thời gian qua có nhiều vụ căn cứ vào nguồn gốc để giải quyết; có vụ căn cứ quá trình sử dụng đất ổn định, dẫn đến khiếu kiện, tranh chấp kéo dài do cách hiểu, cách vận dụng thiếu nhất quán. Do vậy cần quy định cụ thể bổ sung vào luật quan điểm giải quyết cho chặt chẽ hơn.

- Khoản 1 Điều 199: Đề nghị bổ sung cụm từ *các hành vi* vào trước cụm từ *vi phạm pháp luật*

Lý do: Đề đảm bảo câu được rõ nghĩa và chỉ rõ công dân có quyền tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật chứ không chỉ là vi phạm pháp luật.

Câu sửa lại: *Cá nhân có quyền tố cáo các hành vi vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai.*

*-* Điều 200:

+ Khoản 1: Đề nghị bỏ cụm từ *không sử dụng đất* tại dòng 1 trước cụm từ  *hoặc sử dụng không đúng mục đích*

Lý do: việc đưa cụm từ *hoặc* *không sử dụng đất* trong khoản này là không rõ nghĩa vì người được nhà nước giao đất, cho thuê đất thì đương nhiên người đó sẽ sử dụng đất, tuy nhiên, việc sử dụng đất là như thế nào, ra sao là vấn đề cần nhà nước nghiên cứu, xem xét, xử lý.

Câu được sửa: *Người nào lấn, chiếm đất đai, sử dụng không đúng mục đích, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép, hủy hoại đất, không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ các nghĩa vụ tài chính, các thủ tục hành chính, các quyết định của Nhà nước trong quản lý đất đai, chuyển quyền sử dụng đất trái phép hoặc các hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.*

+ Khoản 1 và khoản 3. Thay thế cụm từ: *"Người nào"* thành cụm từ *"Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có hành vi"*

- Điều 201:

+ Đề nghị bổ sung cụm từ: *bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*  vào sau cụm từ *để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai*

Lý do: để bao quát được tất cả hành vi vi phạm pháp luật về đất đai của người quản lý đất đai.

Câu được sửa: *Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái với quy định của pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, quản lý hồ sơ địa chính, ra quyết định hành chính trong quản lý đất đai; thiếu trách nhiệm trong quản lý để xảy ra vi phạm pháp luật về đất đai, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc có hành vi khác gây thiệt hại đến tài nguyên đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.*

+ Thay cụm từ: "*Người nào"* bằng cụm từ: *"Người quản lý"*.

Chương XIV: Điều khoản thi hành (Điều 204 đến Điều 206)

Tổng số ý kiến: 68.519, trong đó:

\* Số ý kiến cho là phù hợp (không có ý kiến xem như tán thành): 68.395 ý kiến.

\* Số ý kiến cho là chưa phù hợp: 124 ý kiến.

\* Nội dung đề xuất sửa đổi, bổ sung:

Đề nghị xem xét chuyển Điều 49 bổ sung vào Điều 204.

Ngoài các ý kiến tham gia vào Dự thảo nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị Ban soạn thảo Dự thảo nghiên cứu xem xét một số vấn đề khác như sau:

- Tại Điều 10 đã quy định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo quy định của pháp luật trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận). Như vậy từ sau điều này thì gọi chung là giấy chứng nhận, nhưng lại không thống nhất có điều thì ghi là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có điều lại ghi là Giấy chứng nhận.

- Trong các điều khi xét đến sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất cần ghi đầy đủ là “phù hợp quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt” để thống nhất trong quản lý và áp dụng, vì có điều ghi là “phù hợp quy hoạch sử dụng đất”, có điều ghi là “phù hợp quy hoạch sử dụng đất được phê duyệt”.

- Có một số điều nên quy định chung, đối với quy định chi tiết thì do nghị định, thông tư. Vì trong thực tế từ trước đến nay một số một số quy định của nghị định chưa phù hợp, nếu luật hóa sẽ gặp khó khăn trong sửa đổi, bổ sung (cụ thể Điều 69, 70).

- Về thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thồng nhất là thẩm quyền riêng, tuy nhiên đề nghị phân 2 cấp là hộ gia đình, cá nhân thuộc thẩm quyền Chủ tịch UBND cấp huyện, tổ chức thì thẩm quyền Chủ tịch UBND cấp tỉnh.

- Về thẩm quyền thu hồi đất thực hiện dự án trong đó có cả đất của hộ gia đình, cá nhân và tổ chức thì Chủ tịch UBND cấp huyện thu hồi đất của hộ gia đình, cá nhân, Chủ tịch UBND cấp tỉnh thu hồi đất của tổ chức và thu hồi tổng thể.

- Để cho việc góp ý đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cụ thể, chi tiết hơn đề nghị xem xét góp ý có thời gian nhiều hơn.

b) Tham gia ý kiến sâu về những nội dung quyền của nhà nước và trách nhiệm của nhà nước đối với đất đai

- Luật đất đai cần phải quy định cụ thể, dễ hiểu, dễ thực hiện, tránh mỗi người hiểu một cách, đừng để quyền hiểu thuộc về người thực thi công vụ, áp đặt cách hiểu theo cảm tính, suy diễn, gây thiệt cho người sử dụng đất, hoặc vừa ra văn bản này chưa thực hiện thì phải ra văn bản khác điều chỉnh cho phù hợp, văn bản này chồng lên chồng văn bản khác như trước đây thì rất khó trong quá trình áp dụng thực hiện. Vì vậy, Luật Đất đai cần phải đảm bảo tính khả thi cao, đáp ứng yêu cầu nguyện vọng của nhân dân, phù hợp với xu hướng phát triển của đất nước, góp phần ổn định an ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội, hạn chế việc khiếu kiện trong nhân dân về đất đai.

- Điều 35 Chương VI quy định “Hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” như Dự thảo là chặt chẽ, gọn, vừa ít tốn kém chi phí ngân sách, không lãng phí nhân lực và vừa rút ngắn thời gian thực hiện quy hoạch nhưng vẫn đảm bảo tính khả thi, vì cấp xã vẫn phải thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch của cấp huyện, và cấp huyện cũng phải lập kế hoạch chi tiết cho từng xã, xã chỉ căn cứ chi tiết của cấp huyện để hợp thức hoá cho cấp mình. Do vậy, thời gian qua cấp xã lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ là hình thức, bản sao của cấp huyện. Dự thảo Luật quy định “hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” là phù hợp với thực tế.

- Điều 36 Chương VI quy định “Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” như Dự thảo vừa mang tính ổn định lâu dài (tầm nhìn 20 năm), vừa sáng tạo (kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm). Tuy nhiên, việc quy định cấp huyện lập kế hoạch hàng năm là quá ngắn, trùng lắp với công tác thống kê đất đai hàng năm.

Do đó, đề nghị cấp huyện lập kế hoạch sử dụng đất hai năm rưỡi một lần (2,5 năm/lần) vẫn trùng vào nhiệm kỳ của HĐND-UBND cấp huyện và tiết kiệm chi phí, thời gian, nhân lực cho việc lập kế hoạch sử dụng đất. Hàng năm có thể điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với thực tế sử dụng, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội ở địa phương.

- Chương V Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ thẩm quyền chung sang thẩm quyền riêng của Chủ tịch UBND là cải tiến một bước trong việc quy định trách nhiệm của người đứng đầu, phù hợp với thực tế hiện nay, khắc phục trình trạng dựa dẫm vào tập thể để lẫn tránh trách nhiệm cá nhân, hoặc đổ lỗi cho tập thể nhưng thực tế là do quyết định cuối cùng của Chủ tịch UBND.

- Điều 109 quy định về “Bảng giá đất”: Đề nghị chọn phương án 2, tuy nhiên cần chỉnh sửa bổ sung thêm: Bổ sung điểm e vào khoản 2 như sau: "e. Tính các khoản hỗ trợ về đất khi nhà nước thu hồi đất" và tùy tình hình thực tế địa phương mà quy định hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm cho phù hợp.

Lý do: Theo quy định hiện nay khi Nhà nước thu hồi đất thì phải hỗ trợ một số khoản theo giá đất như: hỗ trợ chuyển đổi nghề tạo việc làm, hỗ trợ đất vườn, ao...nếu không quy định như trên sẽ dẫn đến việc áp dụng giá đất để tính hỗ trợ, không nhất quán; Tiết kiệm kinh phí điều tra giá đất và phù hợp thực tế và khả thi khi thực hiện.

- Điều 161: Đề nghị chọn phương án 1, nên quy định việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện tại UBND cấp xã và quy định thời gian chứng thực. Lý do:

Thứ nhất: Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất là vấn đề cần thiết nhằm kiểm soát quyền của người sử dụng đất, phù hợp với Luật công chứng hiện nay. Hạn chế tranh chấp dân sự trong quá trình giao dịch giữa các bên và có tính pháp lý cao khi cơ quan Tài nguyên Môi trường thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thuận tiện cho Tòa án nhân dân thụ lý, xét xử các việc tranh chấp liên quan đến giao dịch về đất đai.

Thứ hai: Việc bổ sung trên tránh được các trường hợp khiếu kiện về quyền sử dụng đất phức tạp về sau.

Thứ ba: Phù hợp với khoản 1 Điều 11 mới được bổ sung là nghiêm cấm việc sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, giảm bớt thủ tục hành chính cho nhân dân đồng thời quản lý thông tin hồ sơ về đai tại UBND xã, thị trấn nơi có đất chặt chẽ hơn.

4. Về kỹ thuật lập pháp

- Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) về bố cục và kết cấu, vị trí của các chương, Điều, khoản là logic, chặt chẽ, sắp xếp phù hợp từng vị trí.

- Về ngôn ngữ diễn đạt cụ thể, dễ hiểu, dễ áp dụng. Tuy nhiên, còn một số từ ngữ quy định chung chung (đã được góp ý cụ thể trong Báo cáo).

Trên đây là báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), Uỷ ban nhân dân tỉnh Tây Ninh báo cáo Bộ Tài nguyên và Môi trường./.

|  |  |
| --- | --- |
| Nơi nhận:  - Bộ TN&MT;  - CT, PCT Huỳnh Văn Quang;  - Lãnh đạo VPUBND Tỉnh;  - Sở TNMT;  - Lưu: VT, VP UBND Tỉnh. | CHỦ TỊCH  Huỳnh Văn Quang  (đã ký) |