ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 260 /QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 01 năm 2023*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc 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

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
ĐẾN Số: 7160
Ngày: 31-01-2023
Chuyển:
Số và ký hiệu HS:

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);

Căn cứ Nghị quyết số 150/NQ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2022 của Chính phủ về ban hành Kế hoạch hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi);

Căn cứ Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ về ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 231/TTr-STNMT-PC ngày 12 tháng 01 năm 2023,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Thông tin và Truyền thông, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư; Thanh tra Thành phố; Cục Thuế Thành phố; Công an Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức, Giám đốc Đài Tiếng nói Nhân dân Thành phố, Giám đốc Đài Truyền hình Thành phố, các cơ quan thông tấn, báo chí của Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3 (kèm Kế hoạch, Phụ lục 1,2);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực Đoàn ĐBQH;
- Thường trực HĐND TP;
- UBMTTQVN TPHCM; Hội Nông dân TP;
- Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp VN TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: các PCVP;
- Các phòng nghiên cứu tổng hợp;
- Lưu: VT (ĐT/LT). 26.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Xuân Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 260 /QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2023 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các Nghị quyết số 150/NQ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2022 và số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Ủy ban nhân dân Thành phố 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 (sau đây gọi là "Kế hoạch"), với các nội dung sau đây:

I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

1. Mục đích

a) Triển khai thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, các Nghị quyết số 150/NQ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2022 và số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

b) Huy động trí tuệ, tâm huyết của Nhân dân Thành phố nhằm hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi) bảo đảm chất lượng, khoa học, khả thi, đồng bộ, hiệu quả; phản ánh được ý chí, nguyện vọng, vì lợi ích nhân dân và tạo không gian, nguồn lực cho sự phát triển của đất nước nói chung và Thành phố nói riêng.

c) Tạo sự thống nhất và đồng thuận của Nhân dân Thành phố đối với chủ trương, đường lối của Đảng, chính sách, pháp luật của Nhà nước về đất đai.

d) Nâng cao nhận thức, ý thức tuân thủ pháp luật, trách nhiệm của cá nhân, cơ quan, tổ chức trong việc hoàn thiện chính sách, pháp luật về đất đai, phù hợp với thể chế phát triển nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.

2. Yêu cầu

Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân Thành phố về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Bảo đảm thực hiện đúng mục đích, yêu cầu, đối tượng, nội dung, hình thức lấy ý kiến theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ.

b) Việc tổ chức lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là nhiệm vụ trọng tâm của các cấp ủy Đảng, các cơ quan, đơn vị, chính quyền địa phương và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

c) Xác định các nội dung trọng tâm, hình thức cụ thể phù hợp với từng đối tượng lấy ý kiến, thời hạn hoàn thành và trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc triển khai lấy ý kiến Nhân dân Thành phố.

d) Các cơ quan, tổ chức có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ và thực hiện đầy đủ nội dung, đúng tiến độ của Kế hoạch; kịp thời đôn đốc, hướng dẫn và tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện Kế hoạch. Các quận, huyện, thành phố Thủ Đức, tổ chức, đơn vị, cơ quan truyền thông có trách nhiệm tuyên truyền, vận động cán bộ, Nhân dân tham gia đóng góp ý kiến và phản ánh trung thực, kịp thời ý kiến đóng góp.

II. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG, HÌNH THỨC, THỜI GIAN LẤY Ý KIẾN

1. Đối tượng lấy ý kiến

a) Các tầng lớp Nhân dân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;

b) Các cơ quan nhà nước; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp tại Thành phố và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận, tổ chức chính trị xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội – nghề nghiệp, tổ chức xã hội trên địa bàn Thành phố;

c) Doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức kinh tế khác trên địa bàn Thành phố;

d) Các viện nghiên cứu, trường đại học trên địa bàn Thành phố.

đ) Các chuyên gia, nhà khoa học trên địa bàn Thành phố.

2. Nội dung lấy ý kiến

a) Lấy ý kiến toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gồm bố cục, nội dung và kỹ thuật trình bày của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

b) Lấy ý kiến về một số vấn đề trọng tâm của dự thảo Luật, gồm: (1) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (2) Thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (3) Phát triển quỹ đất; (4) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; (5) Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính, dữ liệu, thông tin đất đai; (6) Cơ chế, chính sách tài chính, giá đất; (7) Chế độ quản lý, sử dụng các loại đất; (8) Phân cấp, giám sát, kiểm soát quyền lực; (9) Hộ gia đình sử dụng đất. Chi tiết tại Phụ lục II ban hành kèm theo Kế hoạch này.

c) Các nội dung trọng tâm theo từng nhóm đối tượng lấy ý kiến như sau:

- Các tầng lớp Nhân dân hiện đang sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh: (1) Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (2) Trình tự, thủ tục thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (3) Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) Về mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; (5) Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa; (6) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; (7) Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

- Doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức kinh tế khác trên địa bàn Thành phố: (1) Các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; (2) Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; (3) Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; (4) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất; (5) Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm; (6) Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể; (7) Các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; (8) Chế độ sử dụng đất trong các khu công nghiệp.

- Các cơ quan nhà nước; tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp trên địa bàn Thành phố: (1) Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (2) Về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất; (3) Căn cứ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (4) Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (5) Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (6) Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; (7) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất; (8) Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm; (9) Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể; (10) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

- Các chuyên gia, nhà khoa học: (1) Phạm vi điều chỉnh; (2) Giải thích từ ngữ; (3) Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (4) Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hằng năm; (5) Chế độ sử dụng đất đa mục đích, đất xây dựng công trình ngầm, trên không; (6) Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể.

3. Hình thức lấy ý kiến

a) Góp ý trực tiếp bằng văn bản (bản giấy, thư điện tử) áp dụng cho tất cả các đối tượng lấy ý kiến. Ý kiến góp ý gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo địa chỉ: Số 63 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc qua hộp thư điện tử: pc.stnmt@tphcm.gov.vn

b) Tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm áp dụng đối với các cơ quan nhà nước trên địa bàn Thành phố; tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp; doanh nghiệp, hợp tác xã và các tổ chức kinh tế khác; các chuyên gia, nhà khoa học. Ý kiến góp ý tại hội nghị, hội thảo, tọa đàm được cơ quan chủ trì tổ chức hội nghị, hội thảo, tọa đàm tập hợp, tổng hợp gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh theo địa chỉ: Số 63 Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc qua hộp thư điện tử: pc.stnmt@tphcm.gov.vn để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của Nhân dân Thành phố gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường, đồng thời gửi Ủy ban Kinh tế của Quốc hội.

c) Góp ý trực tiếp thông qua Cổng Thông tin điện tử Thành phố tại địa chỉ website: www.hochiminhcity.gov.vn hoặc thông qua ứng dụng 1022 trên các nền tảng di động.

4. Thời gian lấy ý kiến

Thời gian lấy ý kiến Nhân dân Thành phố về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bắt đầu từ ngày 03 tháng 01 năm 2023 và kết thúc vào ngày 15 tháng 3 năm 2023.

III. PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ban ngành Thành phố và các đơn vị có liên quan triển khai Kế hoạch này.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan đăng tải toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các tài liệu kèm theo trên Cổng Thông tin điện tử Thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ www.hochiminhcity.gov.vn và Cổng thông tin điện tử Sở Tài nguyên và Môi trường tại địa chỉ http://www.donre.hochiminhcity.gov.vn để phục vụ lấy ý kiến Nhân dân.

c) Tham gia các Hội nghị lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) do Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, Hội Nông dân Việt Nam Thành phố, Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tại Thành phố tổ chức.

d) Tham mưu, xây dựng dự thảo Báo cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường về tổng hợp ý kiến góp ý của Nhân dân Thành phố đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

2. Trách nhiệm của các Sở, ban ngành, các cơ quan quản lý nhà nước; tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và các viện nghiên cứu, trường đại học trên địa bàn Thành phố:

a) Tổ chức lấy ý kiến đóng góp về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của cán bộ, công chức, viên chức, chuyên gia, nhà khoa học, nhà quản lý, người lao

động, các đơn vị trực thuộc, các tổ chức xã hội - nghề nghiệp, các doanh nghiệp trong phạm vi quản lý của mình theo hình thức thích hợp;

b) Tổng hợp, xây dựng Báo cáo kết quả lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo đề cương tại Phụ lục I kèm theo Kế hoạch này.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức

a) Chủ trì, phối hợp với Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp tổ chức lấy ý kiến đóng góp về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đối với các đối tượng trên địa bàn, chú trọng đến các tầng lớp Nhân dân tại địa phương đảm bảo phù hợp với mục đích, yêu cầu, đối tượng, nội dung, hình thức của Kế hoạch này;

b) Tổ chức lấy ý kiến đóng góp về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của cán bộ, công chức, viên chức, người lao động, các đơn vị trực thuộc trong phạm vi quản lý của mình theo hình thức thích hợp;

c) Xây dựng Báo cáo kết quả lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của địa phương theo đề cương tại Phụ lục I kèm theo Kế hoạch này.

4. Đài Tiếng nói nhân dân Thành phố, Đài Truyền hình Thành phố, Cổng Thông tin điện tử Thành phố, Cổng Thông tin 1022 và các cơ quan thông tấn, báo chí của Thành phố có trách nhiệm:

a) Tuyên truyền, phổ biến các nội dung của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để cung cấp thông tin phục vụ cho việc đóng góp ý kiến của Nhân dân Thành phố;

b) Mở chuyên trang, chuyên mục để phản ánh, đưa tin, đăng tải kịp thời các ý kiến đóng góp và tổng hợp ý kiến góp ý gửi về Sở Thông tin và Truyền thông để tổng hợp (đối với các cơ quan phát thanh, truyền hình, báo in, tạp chí của thành phố).

c) Bổ sung tính năng tiếp nhận ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên Cổng Thông tin điện tử Thành phố, ứng dụng 1022 trên các nền tảng di động, tạo điều kiện thuận lợi, dễ dàng cho các tầng lớp Nhân dân Thành phố tham gia góp ý và gửi các ý kiến góp ý thu thập được về Sở Tài nguyên và Môi trường (đối với Cổng Thông tin điện tử Thành phố), Sở Thông tin và Truyền thông (đối với Cổng Thông tin 1022) để tổng hợp.

5. Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tại Thành phố tổ chức lấy ý kiến của các doanh nghiệp và các tổ chức kinh tế khác trên địa bàn Thành phố; tổng hợp ý kiến, xây dựng Báo cáo kết quả lấy ý kiến theo đề cương tại Phụ lục I kèm theo Kế hoạch này.

6. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố, Tòa án nhân dân Thành phố, Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố, Kiểm toán Nhà nước khu vực IV tổ chức lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong ngành, tổ

chức; tổng hợp ý kiến, xây dựng Báo cáo kết quả lấy ý kiến theo đề cương tại Phụ lục I kèm theo Kế hoạch này.

IV. KINH PHÍ THỰC HIỆN

Các cơ quan nêu tại Mục III của Kế hoạch này có trách nhiệm bố trí kinh phí, nhân lực, các điều kiện phục vụ cho việc lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo quy định của pháp luật.

V. CHẾ ĐỘ THÔNG TIN VÀ THỜI HẠN GỬI BÁO CÁO

1. Báo cáo kết quả lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của các cơ quan, tổ chức theo đề cương tại Phụ lục I kèm theo Kế hoạch này gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 17 tháng 3 năm 2022.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời xây dựng và trình dự thảo Báo cáo của Ủy ban nhân dân Thành phố gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 20 tháng 3 năm 2022.

3. Trong quá trình thực hiện, các cơ quan, tổ chức nếu có khó khăn, vướng mắc cần thông tin kịp thời cho Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố kiến nghị Chính phủ xem xét, giải quyết./.

CƠ QUAN ĐƯỢC GIAO TỔNG HỢP KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

PHỤ LỤC I
ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO TỔNG HỢP KẾT QUẢ ĐÓNG GÓP Ý KIẾN CỦA NHÂN DÂN ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

(Kèm theo Quyết định số 260 /QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 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)

A. NỘI DUNG CHÍNH CỦA BÁO CÁO

I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

1. Kế hoạch triển khai của Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân

2. Kế hoạch và hoạt động triển khai ở các cơ quan, tổ chức trực thuộc

3. Công tác tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

4. Các hình thức, phương thức tổ chức lấy ý kiến

5. Các đối tượng được lấy ý kiến

6. Việc tổng hợp, xử lý kết quả lấy ý kiến và xây dựng Báo cáo tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Đến nay, *Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân* đã tiếp nhận Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các tổ chức, cá nhân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

.....

Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến gửi đến, *Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân* đã tiến hành tổng hợp các ý kiến một cách trung thực, đầy đủ và khách quan. Theo kết quả tổng hợp, để góp ý cho dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cơ quan, tổ chức trực thuộc đã tổ chức .... cuộc hội nghị, hội thảo; đã nhận được ..... lượt ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân; cụ thể như sau:

Chương I. ..... Có .... lượt ý kiến góp ý.

Chương II. .....: Có ..... lượt ý kiến góp ý.

Chương III. ..... Có ..... lượt ý kiến.

.....

7. Đánh giá chung

II. VỀ KỸ THUẬT LẬP PHÁP

1. Về bố cục của dự thảo Luật

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

2. Về kỹ thuật soạn thảo

- Về ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

3. Đánh giá chung

Nhận xét chung về ưu điểm, nhược điểm của toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), gồm:

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng;

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên;

- Việc giải quyết những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai.

III. TỔNG HỢP GÓP Ý CỤ THỂ ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

(Tham gia ý kiến vào toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), bao gồm: những nội dung cụ thể cần sửa đổi, đề xuất phương án sửa đổi và lý do của việc sửa đổi; những nội dung cần bổ sung hoặc đưa ra khỏi dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), lý do bổ sung, lý do đưa ra khỏi dự thảo).

Qua tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, những ý kiến góp ý tập trung vào các nội dung cụ thể sau đây:

1. Chương I. Quy định chung

1.1. Điều 1

1.2. Điều 2

...

1.12. Điều 12

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như phạm vi điều chỉnh; giải thích từ ngữ; về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất)

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

2.1. Mục 1 - Quyền và trách nhiệm của nhà nước là đại diện chủ sở hữu về đất đai

2.1.1. Điều 13

...

2.1.8. Điều 20

2.2. Mục 2 - Quản lý nhà nước về đất đai

2.2.1. Điều 21

...

2.2.3. Điều 23

2.3. Mục 3 - Quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai

2.3.1. Điều 24

...

2.3.3. Điều 26

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

3.1. Muc 1 - Quy định chung

3.1.1. Điều 27

...

3.1.7. Điều 33

3.2. Mục 2 - Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước sử dụng đất

3.2.1. Điều 34

...

3.2.6. Điều 39

3.3. Mục 3 - Quyền và nghĩa vụ của cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất

3.3.1. Điều 40

...

3.3.3. Điều 42

3.4. Mục 4 - Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất

3.4.1. Điều 43

...

3.4.6. Điều 48

3.5. Mục 5 - Điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất

3.5.1. Điều 49

...

3.4.5. Điều 53

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

4.1. Mục 1 - Địa giới hành chính, bản đồ địa chính

4.1.1. Điều 54

4.1.2. Điều 55

4.2. Mục 2 - Điều tra, đánh giá đất đai

4.2.1. Điều 56

...

4.2.4. Điều 59

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

5.1. Điều 60

...

5.17. Điều 76

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Căn cứ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất)

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

6.1. Điều 77

...

6.12. Điều 88

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng)

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

7.1. Mục 1 - Bồi thường về đất, chi phí đầu tư còn lại vào đất

7.1.1. Điều 89

...

7.1.9. Điều 97

7.2. Mục 2 - Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh.

7.2.1. Điều 98

...

7.2.6. Điều 103

7.3. Mục 3 - Hỗ trợ

7.3.1. Điều 104

7.3.2. Điều 105

7.4. Mục 4 - Tái định cư

7.4.1. Điều 106

...

7.2.5. Điều 110

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như Các quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất)

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất

8.1. Điều 111

...

8.5. Điều 115

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

9.1. Mục 1 - Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

9.1.1. Điều 116

...

9.1.9. Điều 124

9.2. Mục 2 - Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất

9.2.1. Điều 125

...

9.2.4. Điều 128

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê và cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất; việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất)

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

10.1. Mục 1 - Hồ sơ địa chính

10.1.1. Điều 129

...

10.1.3. Điều 131

10.2. Mục 2 - Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

10.2.1. Điều 132

...

10.2.10. Điều 141

10.3. Mục 3 - Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

10.3.1. Điều 142

...

10.3.5. Điều 146

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như Trình tự, thủ tục thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)

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

11.1. Mục 1 - Tài chính về đất đai

11.1.1. Điều 147

...

11.1.6. Điều 152

11.2. Mục 2 - Giá đất

11.2.1. Điều 153

...

11.2.6. Điều 158

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể; các trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất)

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

12.1. Điều 159

...

12.5. Điều 164

13. Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất

13.1. Mục 1 - Thời hạn sử dụng đất

13.1.1. Điều 165

...

13.1.5. Điều 169

13.2. Mục 2 - Chế độ sử dụng đất

13.2.1. Điều 170

...

13.2.44. Điều 213

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như chế độ sử dụng đất trong các khu công nghiệp; chế độ sử dụng đất đa mục đích, đất xây dựng công trình ngầm, trên không)

14. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai

14.1. Điều 214

...

14.4. Điều 217

15. 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

15.1. Mục 1 - Giám sát, theo dõi và đánh giá việc quản lý, sử dụng đất đai

15.1.1. Điều 218

...

15.1.5. Điều 222

15.2. Mục 2 - Thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo

15.2.1. Điều 223

...

15.2.5. Điều 227

15.3. Mục 3 - Xử lý vi phạm pháp luật về đất đai

15.3.1. Điều 228

...

15.3.5. Điều 231

(Trong đó báo cáo rõ kết quả lấy ý kiến các vấn đề trọng tâm theo nhóm đối tượng như thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai)

16. Chương XVI. Điều khoản thi hành

16.1. Điều 232

...

16.5. Điều 236

17. Các ý kiến về nội dung khác (nếu có)

B. YÊU CẦU TRÌNH BÀY ĐỐI VỚI NỘI DUNG BÁO CÁO

- Báo cáo phải tập hợp và phản ánh đầy đủ, khách quan, trung thực các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.

- Đối với mỗi nội dung của Dự thảo được góp ý thì cần chú thích cụ thể từng đối tượng góp ý, như là ý kiến của Nhân dân ở trong nước và người Việt Nam định cư ở nước ngoài; ý kiến của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh và các tổ chức kinh tế khác; ý kiến của cơ quan nhà nước ở Trung ương và địa phương; tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp; ý kiến của chuyên gia, nhà khoa học...

- Các nội dung trọng tâm phải được tập hợp, tổng hợp báo cáo rõ theo chương, điều liên quan đến ý kiến góp ý.

CƠ QUAN ĐƯỢC GIAO TỔNG HỢP KẾT QUẢ LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

PHỤ LỤC II
MỘT SỐ NỘI DUNG TRỌNG TÂM TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) XIN Ý KIẾN NHÂN DÂN

(Kèm theo Quyết định số 260/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 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)

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã thể chế các định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng khóa XIII, các Nghị quyết, kết luận của Đảng, của Quốc hội. Đặc biệt đã thể chế hóa chủ trương của Đảng tại Nghị quyết so 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 và giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển. Dự thảo Luật đã được Quốc hội thảo luận, cho ý kiến tại kỳ họp thứ 4 (tháng 10/2022) và đã được Chính phủ hoàn thiện. Trên cơ sở Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó tập trung vào một số nội dung trọng tâm sau:

1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Chương V dự thảo Luật đã có những quy định đổi mới để nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ; nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã quy định khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo 3 khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt, khu vực hạn chế và khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất; quy định kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất với không gian sử dụng đất và xác định vị trí, ranh giới, diện tích thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đến từng thửa đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Quy định rõ các trường hợp điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... Để tăng cường công khai, minh bạch, đảm bảo hiệu quả và tính khả thi của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề nghị cho ý kiến một số nội dung sau:

(1) Lấy ý kiến và công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: tại Điều 68 dự thảo Luật quy định về nội dung lấy ý kiến (gồm: báo cáo thuyết minh; hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất), hình thức lấy ý kiến (các cơ quan có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất; đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, tổ chức hội nghị, hội thảo, phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn), quy định trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định trách nhiệm, hình thức

công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt (Điều 73).

(2) Về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất: tại Điều 71 dự thảo Luật quy định về căn cứ để điều chỉnh quy hoạch như: Có sự điều chỉnh chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất; có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất; có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.... Đồng thời, dự thảo cũng quy định điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình mà không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ đầu nhưng không làm thay đổi chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thì Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất. ...

(3) Về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: tại Điều 74 dự thảo Luật quy định hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện.

2. Về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Dư thảo Luật (tại Chương VI và Chương VII) đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và quy định rõ nội hàm dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (điều kiện, tiêu chí). Đồng thời, dự thảo Luật quy định cụ thể hơn về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; thực hiện có hiệu quả việc đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi. Để bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư, đề nghị cho ý kiến một số nội dung sau:

(1) Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Điều 78 của dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất (1) Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; dự án do Nhà nước đầu tư để tạo quỹ đất; dự án xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; (2) Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương

mại. Đồng thời, đã quy định về điều kiện, tiêu chí thu hồi đất (chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép; Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch).

Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; các tiêu chí, điều kiện đã quy định trong dự thảo Luật.

(2) Về việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Điều 85 của dự thảo Luật quy định cụ thể về việc lấy ý kiến người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: (1) hình thức lấy ý kiến (họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi); (2) trách nhiệm lấy ý kiến và tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (3) thời gian, đối tượng, nội dung lấy ý kiến. Đề nghị cho ý kiến về các quy định trên.

(3) Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất

Khoản 2 Điều 89 của dự thảo Luật quy định nguyên tắc bồi thường về đất 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 thông qua quy định trước khi thu hồi đất phải xây dựng khu tái định cư, đồng thời, quy định về các điều kiện để xây dựng các khu tái định (hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội; phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền) và thứ tự ưu tiên lựa chọn địa điểm tái định cư (tại địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi; đến địa bàn cấp huyện thuộc tỉnh, thành phố nơi có đất thu hồi, rồi mới đến địa bàn khác có điều kiện tương đương). Các quy định nêu trên thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến đời sống của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

Đề nghị cho ý kiến về nội dung và tính khả thi của các quy định này.

3. Về phát triển quỹ đất

Thể chế hóa chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW về hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; khai thác hiệu quả quỹ đất phụ cận các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự thảo Luật đã bổ sung Chương VIII nhằm xây dựng cơ chế phát triển quỹ đất, bảo đảm sự chủ động của Nhà

nước trong việc phân bổ đất đai theo quy hoạch, chủ động quỹ đất điều tiết thị trường, đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu cho ngân sách nhà nước.

Đề nghị cho ý kiến về các quy định liên quan đến phát triển quỹ đất.

4. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)

(1) Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Tại Điều 125 dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất bao gồm: các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 118 dự thảo Luật) và các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nhưng phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện *(được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chỉ có 01 đối tượng đề nghị được giao đất, thuê đất; dự án khai thác khoáng sản và giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng chính sách xã hội; cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng; cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc...)*. Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp và các tiêu chí, điều kiện giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(2) Các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất

Điều 126 của dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gồm: (1) Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại. (2) Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi; (3) Giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công. Đồng thời, dự thảo quy định điều kiện đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; điều kiện của người tham gia đấu giá; trách nhiệm công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tại Điều 127 của dự thảo Luật quy định điều kiện về đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất (có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 78 dự thảo Luật); tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất; điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất (thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho

thuê đất; đảo đảm các điều kiện về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu).

Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp và các điều kiện để giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

(3) Các trường hợp Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê

Điều 120 của dự thảo Luật quy định cụ thể một số trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, gồm (1) sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Đối với các trường hợp còn lại thì Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để tạo ra nguồn thu ổn định, thường xuyên cho ngân sách nhà nước và giảm chi phí đầu vào cho các dự án sản xuất, kinh doanh.

Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

(4) Các trường hợp thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

Điều 128 của dự thảo Luật quy định về các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất, bao gồm: (1) thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; thỏa thuận về quyền sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (2) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (3) thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn. Đồng thời quy định về điều kiện và trình tự sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

Đề nghị cho ý kiến về các quy định trên.

(5) Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng

Điều 122 của dự thảo Luật quy định phân cấp cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc sử dụng đất thực hiện dự án sử dụng vào đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đồng thời giao Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí, chế tài để kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích này.

Đề nghị cho ý kiến về việc phân cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác.

(6) Chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số

Thể chế Nghị quyết 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã bổ sung trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng. Quy định giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất để sản xuất, kinh doanh; cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và thực hiện chính sách miễn tiền thuê đất đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất nhưng thiếu đất sản xuất. Quy định trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ trong việc ban hành Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương để quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn (Điều 17). Đồng thời, dự thảo cũng quy định đối với diện tích đất của các công ty nông lâm nghiệp đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất, trong đó ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 175).

Đề nghị cho ý kiến về các chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số đã được quy định trong dự thảo Luật.

5. Về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính, dữ liệu, thông tin đất đai

Thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW, thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững, dự thảo Luật (Chương X) đã bổ sung các quy định nhằm phân định rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc hoàn thành đăng ký đất đai đối với tất cả các thửa đất, tăng cường trách nhiệm của người sử dụng đất thông qua việc quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, người được giao đất quản lý; quy định về đăng ký đất đai trên môi trường điện tử (đăng ký trực tuyến); quy định chế tài xử lý mạnh mẽ đối với chính quyền địa phương các cấp không thực hiện tổ chức đăng ký đất đai bắt buộc; đối với người sử dụng đất, người được giao đất quản lý không hoặc chậm thực hiện việc đăng ký, ngăn chặn các trường hợp giao dịch không thực hiện đăng ký (giao dịch ngầm); quy định rõ trách nhiệm trong từng khâu giải quyết thủ tục hành chính, trách nhiệm của từng cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc đã xác lập các giấy tờ để làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

Đề nghị cho ý kiến đối với các quy định nêu trên.

6. Về cơ chế, chính sách tài chính, giá đất (Chương XI)

(1) Thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Khoản 3 Điều 150 dự thảo Luật quy định: 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, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

Đề nghị cho ý kiến đối với thời điểm tính thu tiền sử dụng, tiền thu đất.

(2) Các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Điều 152 của dự thảo Luật quy định các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó bổ sung quy định không miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ. Có ý kiến đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... (không phân biệt theo địa bàn đầu tư) và miễn tiền thuê đất cho đơn vị sự nghiệp (tự chủ tài chính), đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt.

Đề nghị cho ý kiến đối với các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nêu trên.

(3) Nguyên tắc, phương pháp định giá đất

Điều 153 dự thảo Luật quy định việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc (1) theo mục đích sử dụng đất định giá; (2) theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; (3) phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; (4) tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật; (5) bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định. Đồng thời quy định giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường 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.

Đề nghị cho ý kiến về nguyên tắc, phương pháp định giá đất nêu trên.

(4) Về bảng giá đất

Điều 154 của dự thảo Luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm) để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh

đúng giá đất thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm, 03 năm hoặc 02 năm một lần và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên.

Đề nghị cho ý kiến về thời kỳ ban hành bảng giá đất.

(5) Về các trường hợp áp dụng Bảng giá đất

Điều 154 của dự thảo Luật quy định bổ sung các trường hợp áp dụng bảng giá đất (tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; tính thuế và tính tiền tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng; tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất...) và quy định đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá (khoản 3 Điều 155).

Đề nghị cho ý kiến đối với các trường hợp áp dụng bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

7. Về chế độ quản lý, sử dụng các loại đất

Thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về mở rộng đối tượng, hạn mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; tạo điều kiện để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất; thương mại hóa quyền sử dụng đất; cơ bản thực hiện thuê đất trả tiền hàng năm... Chương III và chương XIII dự thảo Luật đã bổ sung quy định liên quan đến quyền của người sử dụng đất, chế độ sử dụng các loại đất, đề nghị cho ý kiến về một số nội dung sau:

(1) Quy định về cho phép chuyển nhượng, thế chấp "quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm"

Để thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất theo chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW, Điều 36 của dự thảo Luật đã bổ sung quyền đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo hướng, người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Đồng thời, Điều 50 của dự thảo đã quy định điều kiện thực hiện quyền này khi đảm bảo (1) đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra; (2) ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp. Có ý kiến cho rằng việc bổ sung quyền này có thể dẫn đến thiếu công bằng giữa các trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm; nhà đầu tư có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ.

Đề nghị cho ý kiến về việc bổ sung quy định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm.

(2) Về gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức

Điều 166 của dự thảo Luật quy định theo hướng cho phép hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi hết hạn sử dụng đất thì không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Quy định như dự thảo nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, đơn giản hóa thủ tục hành chính. Có ý kiến cho rằng khi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì cần thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất để đảm bảo thống nhất và đúng nguyên tắc về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất đã được quy định là "trong thời hạn sử dụng đất".

Đề nghị cho ý kiến đối với việc thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

(3) Mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

Điều 171 của dự thảo Luật quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp và giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Quy định như dự thảo nhằm tạo thuận tiện áp dụng khoa học, công nghệ trong sản xuất hàng hóa, nàng cao hiệu quả sử dụng đất và để hộ gia đình, cá nhân yên tâm đầu tư vào sản xuất. Đề nghị cho ý kiến đối với hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

(4) Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, điều này làm hạn chế việc đầu tư vào sản xuất nông nghiệp, chưa khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp, huy động các nguồn lực đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp phù hợp với sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn. Dự thảo Luật đã sửa đổi theo hướng không hạn chế tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Tại khoản 4 Điều 49 của dự thảo quy định điều kiện tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân

cấp tỉnh chấp thuận. Có ý kiến đề nghị giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa này vì nếu mở rộng có thể sẽ ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất sản xuất cho nông dân.

Đề nghị cho ý kiến về đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

(5) Về đất có nguồn gốc nông, lâm trường

Điều 175 của dự thảo Luật quy định đối với việc xử lý diện tích đất có nguồn gốc nông, lâm trường mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể và diện tích đất các nông, lâm trường bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp nhận phần diện tích đất này và quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó ưu tiên giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số; cho cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; công nhận quyền sử dụng đất cho người đang nhận khoán, người đang thuê đất của các công ty nông, lâm nghiệp để sử dụng và xác định quỹ đất để sử dụng vào mục đích công cộng, các mục đích khác của địa phương theo quy định của pháp luật, đồng thời xử lý thu hồi đất đối với các trường hợp đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm.

Đề nghị cho ý kiến đối với việc xử lý đất có nguồn gốc nông, lâm trường.

(6) Về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp

Thể chế chủ trương tại Nghị quyết 18-NQ/TW, dự thảo đã bổ sung 02 điều (Điều 185 và Điều 186) quy định về nguyên tắc, điều kiện, hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp. Đồng thời, Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung. Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

Đề nghị cho ý kiến về nguyên tắc, điều kiện, hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp quy định trong dự thảo Luật.

(7) Về đất sử dụng đa mục đích, sử dụng đất kết hợp

Dự thảo Luật bổ sung quy định một số loại đất được sử dụng kết hợp với mục đích khác nhằm phát huy nguồn lực, tiềm năng đất đai, phù hợp với thể chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa như đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh; đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế... và tại Điều 209 quy định về nguyên tắc sử dụng đất đa mục đích (không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính; không làm ảnh hưởng đến việc bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc

sử dụng đất của các thửa đất liền kề;...). Tại các điều 178, 179, 180, 182, 193... đã quy định sử dụng đất đa mục đích đối với các này.

Đề nghị cho ý kiến đối với nội dung quy định việc sử dụng đất đa mục đích, sử dụng đất kết hợp và nguyên tắc sử dụng đất đa mục đích.

8. Phân cấp, giám sát, kiểm soát quyền lực

Thể chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã sửa đổi bổ sung Chương XV theo hướng:

(1) Dự thảo Luật đã bổ sung quy định kiểm toán về đất đai, sửa đổi quy định về theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai và trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; bổ sung quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai nhằm đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực, đồng thời đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

(2) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: Điều 225 của dự thảo Luật quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai theo hướng chuyển toàn bộ sang cho Tòa án nhân dân giải quyết; Ủy ban nhân dân các cấp không giải quyết tranh chấp đất đai mà chỉ 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. Việc quy định như dự thảo Luật để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan hành pháp và cơ quan tư pháp; đảm bảo tính nghiêm minh, thống nhất của pháp luật, một việc chỉ giao cho một cơ quan giải quyết; phù hợp với chiến lược cải cách tư pháp của Nhà nước, thông lệ, luật pháp quốc tế. Có ý kiến cho rằng nên giữ như quy định hiện hành đối với trường hợp tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được lựa chọn cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân.

Đề nghị cho ý kiến đối với các quy định nêu trên.

9. Về hộ gia đình sử dụng đất

Dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của chủ hộ gia đình. Đồng thời, dự thảo Luật có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật do đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình,...).

Đề nghị cho ý kiến đối với quy định liên quan đến việc bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất./.

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ