

Số: /BC-UBND

Phường Trần Phú, ngày tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO
Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của Nhân dân
đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi:

- UBND thành phố Hà Tĩnh;
- Phòng Tài nguyên – Môi trường.

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

- Thực hiện Kế hoạch số 126/KH-UBND ngày 14/02/2023 của UBND thành phố về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (sau đây viết tắt là Dự thảo Luật). Ngày 16/02/2023, UBND phường Trần Phú đã ban hành Kế hoạch số 11/KH-UBND về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Ngày 16/02/2023, UBND phường đã ban hành Thông báo số 07/TB-UBND về việc triển khai thực hiện lấy ý kiến Nhân dân về Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi).

Trên cơ sở đó việc triển khai Kế hoạch đã đảm bảo về thời gian, hình thức và phương thức tuyên truyền việc lấy ý kiến đến toàn thể Cán bộ và Nhân dân trên địa bàn phường.

- Các hoạt động triển khai Kế hoạch: Ngày 16/02/2023, UBND phường đã phối hợp với UBMTTQ phường tổ chức hội nghị triển khai kế hoạch lấy ý kiến Nhân dân về Dự thảo Luật cho các ngành, các Tổ dân phố, các tổ chức đoàn thể để lấy ý kiến Nhân dân về Dự thảo Luật. Trên cơ sở quán triệt nội dung chỉ đạo của UBND thành phố, đã triển khai quán triệt việc đóng góp ý kiến vào dự thảo Luật phải được quán triệt đến tận cán bộ, đảng viên, đoàn viên, hội viên và toàn thể Nhân dân trên địa bàn phường. Từ ngày 17/02/2023 đến ngày 26/02/2023, tổ chức lấy ý kiến góp ý của Nhân dân về Dự thảo Luật ở các Tổ liên gia, Tổ dân phố, các tổ chức đoàn thể. Ngày 01/03/2023, UBND phường tổ chức Hội nghị tổng hợp ý kiến góp ý và trực tiếp tiếp thu ý kiến góp ý của Nhân dân về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Về công tác tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Từ ngày 16/02/2023, UBND phường đã triển khai đăng tải nội dung dự thảo Luật và kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân trên Trang thông tin điện tử, hàng ngày tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh của phường về các nội dung liên quan của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đến tận Nhân dân.

- Về hình thức và đối tượng lấy ý kiến: UBND phường đã triển khai nhiều hình thức để lấy ý kiến góp ý của Nhân dân nhưng hiệu quả nhất là hình thức đóng góp ý kiến trực tiếp tại các Hội nghị và góp ý kiến bằng văn bản. Đối tượng được lấy ý kiến là cán bộ, đảng viên và toàn thể Nhân dân trên địa bàn phường. Đặc biệt là đã tranh thủ sự quan tâm, góp ý của các đồng chí cán bộ lão thành, những người có kinh nghiệm đã và đang công tác trên các lĩnh vực có liên quan.

Trên cơ sở các ý kiến gửi đến, các bộ phận thường trực của phường 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, đến nay UBND phường đã nhận được 64 ý kiến đóng góp Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó có 19 ý kiến đóng góp tại hội nghị lấy ý kiến và 45 ý kiến góp ý bằng văn bản.

Qua quá trình tổ chức lấy ý kiến góp ý cho thấy Nhân dân rất quan tâm đến các nội dung của Dự thảo Luật vì các nội dung của Dự thảo Luật liên quan đến quyền và lợi ích của Nhân dân. Mặt khác qua rà soát các ý kiến góp ý về Dự thảo Luật thì có nhiều ý kiến chất lượng, góp ý trọng tâm, sâu sát đến từng Điều, Khoản cụ thể của Dự thảo Luật. Tuy nhiên có một số ý kiến góp ý mang tính phản ánh của cá nhân, một số ý kiến trùng lặp nên quá trình tổng hợp không đưa vào.

II. VỀ KỸ THUẬT LẬP PHÁP:

1. Về bố cục và kỹ thuật soạn thảo của Dự thảo Luật:

Hầu hết các ý kiến đều đồng tình với bố cục và kỹ thuật soạn thảo của Dự thảo Luật. Có 01 ý kiến góp ý Dự thảo Luật hơi dài, có nhiều ý trùng lặp nên viết ngắn gọn hơn vì sau khi Luật ban hành còn nhiều văn bản dưới Luật nữa.

2. Đánh giá chung:

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lần này được xây dựng gồm 16 chương 236 điều tăng 2 chương 24 điều so với Luật Đất đai 2013. Trên cơ sở kế thừa Luật Đất đai 2013 nhưng đã được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung một cách cơ bản, toàn diện (sửa đổi 184 điều, bổ sung mới 41 điều); đã khắc phục được những tồn tại hạn chế, tháo gỡ những vướng mắc trong quá trình thực hiện Luật Đất đai 2013. Nội dung dự thảo luật đã thể hiện việc thể chế hóa ở 3 mục tiêu tổng quát, 6 mục tiêu cụ thể và các nhóm giải pháp, nhóm chính sách lớn về đất đai theo Nghị quyết 18 - NQ/TW, giải quyết được các vấn đề đặt ra từ thực tiễn phát triển kinh tế xã hội của đất nước.

a) Ưu điểm:

- Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) lần này đã đưa ra nhiều nội dung mới và chi tiết hơn vào trong luật, cụ thể:

+ Nguyên tắc sử dụng đất phải thích ứng với biến đổi khí hậu và khuyến khích nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tập trung đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn.

+ Quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo tính liên tục, kế thừa ổn định; đưa tầm nhìn quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, tỉnh, huyện vào khoanh định, bố trí không gian sử dụng theo các khu vực (khu vực quản lý nghiêm ngặt việc chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế và khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất).

+ Mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của các hộ gia đình, cá nhân; mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng đất trồng lúa; đưa nội dung quy định về đất chăn nuôi tập trung.

+ Quy định mới về tập trung đất nông nghiệp, tích tụ đất nông nghiệp, góp quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại đất đai.

+ Quy định về mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích.

+ Tách mục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra thành các mục riêng.

+ Bỏ khung giá đất, xây dựng giá đất hàng năm theo giá thị trường, mở rộng hội đồng thẩm định giá đất.

+ Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường giải phóng mặt bằng có đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tham gia...

- Bộ cục dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) hợp lý hơn: vì đất đai sở hữu toàn dân, do nhà nước đại diện quyền sở hữu nên quyền và trách nhiệm của Nhà nước được đưa lên hàng đầu; tiếp đến là quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. trình tự bố trí các chương, điều, khoản cũng rõ ràng và lô rích hơn: từ phần quy hoạch kế hoạch sử dụng đất, tiếp đến thu hồi đất và trưng dụng đất; tiếp đến bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đến giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; đến 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...

- Dự thảo Luật đất đai (Sửa đổi) lần này đưa ra một số điều tháo gỡ được một số vướng mắc trong quá trình thực hiện luật, cụ thể:

+ Trường hợp quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh chưa được phê duyệt thì địa phương sử dụng phương án phân bổ và khoanh định trong quy hoạch trước đây để thực hiện (tháo gỡ vướng mắc trong thực hiện giá đất cho thuê đất).

+ Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, thì nguồn sử dụng đất được thực hiện các quyền... Diện tích ghi trong kế hoạch sang đất cấp huyện đã phê duyệt thu hồi thực hiện dự án mà sau 03 năm kể từ ngày phê duyệt và được cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất tiếp theo mà chưa có quyết định thu hồi, thì cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch phần điều chỉnh hoặc hủy bỏ (giải quyết vướng mắc quy hoạch treo người dân không thực hiện được các quyền của người sử dụng đất).

+ Đã đưa nội dung xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn ao hình thành trước ngày 18/12/1980 và hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2014 có một trong các giấy tờ quy định theo luật và trường hợp không có giấy tờ đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 vào Luật (xử lý vướng mắc trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dân)....

b) Tồn tại, hạn chế:

- Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) lần này giao cho Chính phủ phân quy định chi tiết khá nhiều: 44 điều, dẫn đến việc thi hành luật sẽ chậm trễ vì thời gian cụ thể hóa Luật thường kéo dài. Mặt khác, sẽ ảnh hưởng đến việc tiến độ hoàn thiện hệ thống pháp luật theo chủ trương đất nước ta đang phấn đấu.

- Việc thu hồi đất để bồi thường diễn ra phần đất do Nhà nước thu hồi, phần đất do doanh nghiệp thỏa thuận (chênh lệch tiền bồi thường do Nhà nước thu hồi

và tiền doanh nghiệp thỏa thuận trên địa bàn rất lớn dẫn tới gây bất bình trong nhân dân và khó khăn khi thực hiện.

- Xác định giá đất theo thị trường căn cứ vào giá chuyển nhượng, tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế (giữa 2 hộ) và giá chuyển nhượng ghi trên giấy tờ chênh lệch rất lớn nên việc xác định giá này khó khăn (cần có giải pháp để 2 giá này tiệm cận nhau)

- Đất hộ gia đình, cá nhân sử dụng trước ngày 18/12/1980 mà trong hồ sơ ghi đất 05% (thực chất đất này là đất vườn của hộ gia đình cá nhân nhưng khi thực hiện quy định về giao đất 05% nhưng hộ có diện tích vườn hẹp được giao đất ngoài đồng, những hộ có vườn rộng được giao trong vườn) nay thực hiện quy định của luật về công nhận đất ở vườn ao vương luật chưa đưa ra hướng xử lý.

- Một số nội dung trong luật chưa thống nhất: có điều ghi hộ gia đình, cá nhân; có điều ghi cá nhân; Luật đất đai 2013 ghi người thực hiện chịu trách nhiệm trước pháp luật là người đứng đầu, nhưng Luật đất đai (sửa đổi) lần này ghi là người đại diện; điều này có mâu thuẫn với quy định của Đảng về trách nhiệm người đứng đầu cũng cần được làm rõ...

- Một số điều khoản quy định chưa chặt chẽ, thiếu thống nhất giữa các điều quy định hoặc chưa phù hợp, đề nghị cần được xem xét sửa đổi. Trong quá trình thực hiện việc giao đất, thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất cần tăng cường vai trò giám sát của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc các cấp, tránh lợi ích nhóm, thất thoát tài sản của Nhà nước.

III. Tổng hợp góp ý cụ thể đối với Dự thảo Luật đất đai (sửa đổi):

Qua tổng hợp ý kiến của Nhân dân, những ý kiến góp ý tập trung vào các nội dung cụ thể sau đây:

1. Chương I: Quy định chung (gồm 12 Điều, từ Điều 1 đến Điều 12) có 06 ý kiến.

- Nên có phần giải thích từ ngữ “*Đất đai*”: Đất đai của một quốc gia gồm trên mặt đất, trong lòng đất, mặt nước sông biển, đáy sông biển, vùng trời, thuộc vùng đất. Là lãnh thổ thuộc biên giới, lãnh sự quốc gia.

- Tranh chấp đất đai: Không chỉ là tranh chấp về quyền và nghĩa vụ sử dụng mà còn tranh chấp giữa quyền sử dụng và quyền sở hữu. (Ví dụ tranh chấp đất đai giữa các quốc gia, tranh chấp đất đai giữa Nhà nước với người dân)

- Tại điều 3 về giải thích từ ngữ: đề nghị sắp xếp lại theo thứ tự, có cùng nội dung hoặc nội dung gần giống nhau, nội dung có mục đích, phân loại đất tương tự nhau cho lô rích và dễ tra cứu.

Ví dụ: chiếm đất, lấn đất, hủy hoại đất; thông kê, kiểm kê, tập trung, tích tụ đất.

- Điều 5: Người sử dụng đất nên ghi là “*Người và tổ chức sử dụng đất đai*” vì sử dụng đất không chỉ có cả người mà còn có cả Tổ chức nữa.

- Điều 6: Tại Khoản 3 nên thay “*Trong thời hạn sử dụng đất*” thành “*Đúng theo thời hạn sử dụng đất*” để đề phòng gian lận thời hạn sử dụng bằng nhiều thủ đoạn.

- Điều 7: Tại Khoản 1 cụm từ “*Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư của nước*

ngoài” nên thêm vào “*Tổ chức kinh tế, văn hoá, xã hội*” vì nước ngoài họ đầu tư không chỉ kinh tế mà còn có cả văn hoá, xã hội.

2. Chương II: Quyền và trách nhiệm của Nhà nước (gồm 14 Điều, từ Điều 13 đến Điều 26) có 05 ý kiến.

- Điều 13: Cụm từ “*do Nhà nước*” nên viết rõ “*do Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam*”.

- Điều 16: Nên thêm vào cụm từ: “*Nhà nước có trách nhiệm đảm bảo quyền sử dụng đất hợp pháp cho tổ chức và người dân*”.

- Đề nghị nhập Điều 16 và Điều 18 thành một điều: “*Trách nhiệm của Nhà nước đối với người sử dụng đất*” có các khoản 1, 2, 3, 4, 5 cho gọn hơn.

- Điều 20: Bỏ Điểm đ, Khoản 2, Điều 20: UBMT Tổ quốc Việt Nam các cấp “*Tham gia xây dựng bảng giá đất, hội đồng thẩm định giá đất*” vì vai trò, trách nhiệm của UBMT Tổ quốc là giám sát.

- Điều 21: “*Nội dung quản lý Nhà nước về đất đai*” nên thêm vào “*Nội dung và phương thức quản lý Nhà nước về đất đai*”.

3. Chương III: Quyền và trách nhiệm của Nhà nước (gồm 27 Điều, từ Điều 27 đến Điều 5) có 03 ý kiến.

- Đề nghị đưa các điều về quyền lên trước sau mốc đến điều về nghĩa vụ cụ thể: đưa Điều 27, 28, 30, 32 và Điều 33 lên trước, sau đó mới đến Điều 31.

- Bỏ cụm từ “*đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” tại Khoản 1 điều 29 về thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất và tại Khoản 1 Điều 90 về điều kiện để được bồi thường vì nếu có “*cụm từ*” này thì việc tổ chức thực hiện cấp giấy chứng nhận để phục vụ quản lý sẽ không thể hoàn thành được vì người dân không thực hiện việc kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tôi điều kiện để được thực hiện các quyền và điều kiện để được bồi thường là phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại Khoản 1, Điều 30 quy định về nhận quyền sử dụng đất: Đề nghị nhập Điểm c với Điểm d và nhập Điểm đ với Điểm e và viết lại cho gọn hơn.

4. Chương V: Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất (gồm 17 Điều, từ Điều 60 đến Điều 76) có 06 ý kiến.

Về quy hoạch kế hoạch sử dụng đất: đây là nội dung rất quan trọng trong Luật Đất đai và tổ chức thi hành luật, là căn cứ để giao đất, thu hồi đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất. Quá trình thi hành Luật Đất đai 2003 và Luật Đất đai 2013 cho thấy quy hoạch kế hoạch sử dụng đất là khâu tồn tại lớn nhất, như việc lập quy hoạch kế hoạch sử dụng đất chậm, chất lượng thấp, còn chông chéo, việc thẩm định phê duyệt kéo dài (thường cuối năm thứ 2, thứ 3 của kỳ quy hoạch mới được phê duyệt), việc công khai quy hoạch, tổ chức thực hiện quy hoạch chưa được quan tâm đúng mức nên đã xảy ra những vi phạm pháp luật trong giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất do không có quy hoạch hoặc không phù hợp quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất. Vì vậy đề nghị cần nghiên cứu kỹ để quy định chương này phù hợp khắc phục các tồn tại nêu trên. Cụ thể:

- Tại Điểm b, Khoản 4, Điều 35 “*Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước*

được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất 1 lần cho cả thời gian thuê” đề nghị bỏ cụm từ “thế chấp bằng” sau đoạn “khi thực hiện quyền chuyển nhượng” ở câu cuối.

Vi: việc thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 1 hoạt động trong giao dịch vay vốn hoạt động sản xuất kinh doanh của các chủ đầu tư, chưa phải là chuyển nhượng QSD đất, sau thời gian thế chấp, nếu nhà đầu tư hoàn trả xong khoản vay theo hợp đồng thế chấp thì nhận lại GCN QSD đất và quyền sử dụng đất vẫn thuộc nhà đầu tư mà chưa có việc chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy nếu quy định khi thế chấp QSD đất phải nộp cho nhà nước 1 khoản tiền tương ứng với thời gian được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất như khi chuyển nhượng QSD đất là không phù hợp, gây khó khăn cho thu hút đầu tư với địa bàn và ngành nghề được ưu đãi đầu tư.

Câu cuối Điểm b, Khoản 4, Điều 35 xin viết lại như sau: “*Trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khi thực hiện quyền chuyển nhượng QSD đất phải nộp cho nhà nước 1 khoản tiền tương đương với thời gian được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*”.

- Tại các Điểm c, Khoản 1, Điều 36; Điểm c, Khoản 2, Điều 44 và Khoản 2 Điều 50 đề nghị bỏ cụm từ “*và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất*” sau đoạn “*bàn tài sản gắn liền với đất*” cho phù hợp với quy định tại Điều 28 về quyền của người sử dụng đất: quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không có quy định về “*bán quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất*”.

Mặt khác ngay trong khoản này cũng đã quy định: “*người mua tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định*”.

- Tại Khoản 5, Điều 60 ghi quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất là không khả thi.

- *Tại Điều 60:* Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (có 02 khoản 6, trùng nhau) cần bỏ đi 01 mục, cụ thể:

Bỏ mục: “*Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.*”

Giữ lại mục: “*Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.*”

- Tại Điểm b, Khoản 7, Điều 65: Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện:

Có nêu: “*Đối với khu đất nằm trong khu vực Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất thì phải đồng thời lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch 1/2000;*”

Về nội dung này sẽ khó thực hiện đồng thời cả 02 nội dung, tôi xin đề xuất sửa thành: “*Đối với khu đất nằm trong khu vực Nhà nước thu hồi đất để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất sau khi Kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt thì phải lập quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch 1/2000*”.

Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện quy định: “*Danh mục các công trình dự án ... diện tích đất để đấu giá quyền sử dụng đất, các dự án thu hồi đất trong năm, dự án tái định cư... phải được xác định rõ vị trí, ranh giới, diện tích đến từng thửa đất trên bản đồ địa chính*”

Quy định này là không phù hợp và không có tính khả thi vì khi lập kế hoạch sử dụng đất mới chỉ có danh mục công trình dự án, chưa có dự án chính thức được lập, chưa có thiết kế kỹ thuật nên chưa thể xác định cụ thể mốc giới trên thực địa, vị trí cụ thể trên thửa đất. Quy định này không phù hợp với Khoản 2, Điều 65 quy định nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

Điểm d “*Khoanh định và xác định diện tích các khu vực ... và hướng tuyến phát triển hạ tầng và điểm kết nối giao thông theo quy định ...*”

Điểm đ “*Xác định diện tích các khu dân cư, thương mại dịch vụ theo định hướng giao thông, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội ...*”

Vì vậy đề nghị điều chỉnh quy định này cho phù hợp, có tính khả thi. (Luật Đất đai 2013 quy định chi tiết đến từng đơn vị hành chính cấp xã (Điều 40).

- Tại Điều 69 về Thẩm định quy hoạch kế hoạch sử dụng đất: Đề nghị bổ sung khoản quy định về thời hạn thẩm định phê duyệt quy hoạch kế hoạch sử dụng đất.

Thực tế trong những năm qua, việc thẩm định phê duyệt quy hoạch kế hoạch sử dụng đất kéo dài đã gây khó khăn cho các địa phương trong thi hành Luật Đất đai nhất là giải quyết nhu cầu đất đai cho các mục đích nhất là phát triển hạ tầng, thu hút đầu tư,... (Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất tính đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016-2020) tỉnh Hà Tĩnh lập thông qua HĐND tỉnh và đã trình Bộ TN&MT đề thẩm định từ ngày 29/8/2017 nhưng đến ngày 13/6/2018 mới được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 75/NQ-CP).

- Tại Khoản 4, Điều 74 dự thảo luật qui định về thực hiện quy hoạch kế hoạch sử dụng đất nếu sau 3 năm đất được quy hoạch mà chưa có Quyết định thu hồi hoặc chuyển đổi thì cần điều chỉnh hoặc thu hồi việc này chưa thực tế vì hầu hết các dự án quy hoạch muốn thực hiện được phải mất nhiều thời gian hơn trong đó có công tác GPMB của địa phương vì vậy cần ghi thêm nếu việc này không thuộc lỗi của chủ đầu tư thì có thể xem xét gia hạn.

5. Chương VI: Thu hồi đất, trưng dụng đất (gồm 12 Điều, từ Điều 77 đến Điều 88) có 02 ý kiến.

- Đề nghị làm rõ hơn quy định tại Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng để tránh bị lợi dụng làm sai trong thu hồi đất dẫn đến khiếu kiện phức tạp.

- Tại Điểm a, Khoản 4, Điều 85 về quy định thẩm quyền thu hồi đất của UBND cấp huyện sau khi có QĐ phê duyệt phương án bồi thường tái định cư cần quy định thời gian cụ thể để các cơ quan chức năng thực hiện thống nhất đồng bộ nên quy định chậm nhất 30 ngày làm việc.

6. Chương VII: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (gồm 15 Điều, từ Điều 89 đến Điều 110) có 01 ý kiến.

- Tại Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư (thuộc Mục 4-Tái định cư) đề nghị bổ sung thêm khoản 4 như sau: “ *Việc giao đất ở vào khu tái định cư chỉ được thực hiện khi khu tái định cư đã được xây dựng đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 2 điều này*”

Vì: Thực tiễn trong những năm qua, quá trình thực hiện thu hồi đất, bồi thường GPMB thực hiện các dự án đầu tư do yêu cầu tiến độ thi công hoàn thành công trình, việc giải ngân vốn đầu tư và vận động của các địa phương, của chủ đầu tư nên một số trường hợp các hộ dân đã tích cực di dời GPMB trả đất cho công trình dự án để vào nhận đất tái định cư khi khu tái định cư chưa được xây dựng hoàn thiện, nhưng sau đó chủ đầu tư đã không xây dựng hoàn thiện hạ tầng khu tái định cư nên người dân ở trong khu tái định cư gặp rất nhiều khó khăn như: Thiếu điện, thiếu nước, đường giao thông kém, ... vì vậy một số nơi đã xảy ra khiếu kiện, dư luận có nhiều ý kiến mới khắc phục được.

7. Chương IX: Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (gồm 13 Điều, từ Điều 116 đến Điều 128) có 02 ý kiến.

- Tại khoản 1 Điều 118, khoản 1 Điều 119 và khoản 2 Điều 140 đã quy định hộ gia đình là đối tượng được giao đất ở, được giao đất nông nghiệp trong hạn mức (nếu hộ trực tiếp sản xuất nông lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối); được UBND cấp huyện công nhận QSD đất nhưng tại các Điều 165, 166, 167 về thời hạn sử dụng đất lại chỉ mới quy định về thời hạn sử dụng đất cho cá nhân mà không quy định thời hạn sử dụng đất cho hộ gia đình, Điều 170 chỉ quy định hạn mức giao đất của cá nhân, không thấy hộ gia đình. Vì vậy đề nghị xem xét bổ sung sửa đổi cho phù hợp, đảm bảo quyền sử dụng đất của hộ gia đình và việc thống nhất thực thi pháp luật khi giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình. Việc giải quyết như Điều 235 là chưa đầy đủ và gây khó hiểu thống nhất trong thi hành luật.

- Tại Khoản 1, Điều 125: Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất: “ *Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này; (Lỗi chính tả, cần chỉnh sửa cho phù hợp)*”

8. Chương XI: Tài chính về đất đai, giá đất (gồm 12 Điều, từ Điều 147 đến Điều 158) có 02 ý kiến.

- Điều 153: Nên thêm nội dung: “*Giá đất*” phải gắn với vùng giá trị quy hoạch kết cấu hạ tầng, khu công nghiệp, khu dân cư đô thị”. Tránh đấu thầu “*Quân xanh*”, “*Quân đỏ*”, “*Cò mồi đất*” trên thị trường. Quyền sử dụng đất cần có điều luật ngăn chặn “*Lợi ích nhóm*” dự án quy hoạch để mua bán đất, tình trạng lợi dụng cửa quyền trong quản lý đất đai.

- Tại Điểm c, Khoản 1, Điều 153 quy định về định giá đất dự thảo luật ghi định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường ...quy định này cần nêu rõ việc định giá đất ở những khu vực hoặc địa bàn có nhiều dự án cùng thực hiện tránh tình trạng khi định giá đất tại các thời điểm khác nhau thì giá đất sẽ chênh

lịch gây khó khăn cho công tác GPMB.

9. Chương XII: Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (gồm 6 Điều, từ Điều 159 đến Điều 164) có 01 ý kiến.

- Tại Khoản 1, Điều 159: “*Hệ thống thông tin quốc gia.....và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước*” nên thêm “*Hệ thống thông tin quốc gia.....và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước bằng chuyển đổi số*”.

10. Chương XIII: Chế độ sử dụng các loại đất (gồm 46 Điều, từ Điều 165 đến Điều 213) có 04 ý kiến.

- Khoản 3, Điều 166: “*Đối với Dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn, cho thuê đất không quá 70 năm*” chưa rõ ràng vì vốn đầu tư bao nhiêu, thế nào là thu hồi vốn chậm và cũng không ghi rõ là nhà đầu tư nước ngoài hay trong nước như vậy không chặt chẽ.

- Mục 2: **Chế độ sử dụng đất** nên thêm 1 điều quy định là: *Đất vùng biên giới, hải đảo, đất gần căn cứ an ninh, quốc phòng và vùng đặc thù.*

- Tại khoản 3 điều 166 quy định về đất sử dụng có thời hạn: đề nghị cần quy định cụ thể hơn về trường hợp dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm thời hạn giai đất, cho thuê đất không quá 70 năm. Bởi vì vốn lớn là bao nhiêu trách các địa phương thực hiện không đúng. Trường hợp chưa quy định được thì phải ghi trước khi thực hiện phải xin ý kiến Chính phủ hoặc Chính phủ quy định chi tiết điều này.

- Tại Điều 173 quy định: *Đất Nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích*, đề nghị bổ sung quy định rõ hơn về việc giao đất nông nghiệp là đất công ích đối với những trường hợp nêu trong Khoản 1, Điều 173 này.

Tại Điều c, Khoản 3, Điều 175 quy định về đất do các công ty nông lâm nghiệp quản lý, sử dụng: việc công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất sử dụng cần bổ sung thêm cụm từ “*Theo định mức*” vì có những nơi người nhận khoán trước đây diện tích rất lớn mà công nhận hết trong khi những người còn lại trên địa bàn có nhu cầu đất để sử dụng thì lại không có đất.

11. 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 (gồm 14 Điều, từ Điều 218 đến Điều 231) có 03 ý kiến.

- Sau Điều 218: Giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân các cấp về quản lý và sử dụng đất đai nên có thêm 01 Điều về giám sát của Mặt trận tổ quốc Việt Nam đại diện cho quyền làm chủ của dân.

- Điều 225 dự thảo luật về giải quyết tranh chấp đất đai khoản 1,2 ... đều do tòa án Nhân dân giải quyết cần bổ sung thêm UBND cùng cấp có trách nhiệm cung cấp thông tin hồ sơ tài liệu liên quan đến việc cho quản lý sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án Nhân dân giải quyết.

- Điều 229: Ngoài quy định xử phạt người và tổ chức thi hành công vụ quản lý đất đai thì cần có 01 điều xử phạt người và tổ chức vi phạm quyền và nghĩa vụ sử dụng đất đai. Nghĩa là xử phạt người quản lý và sử dụng đất đai nếu vi phạm

pháp luật.

Trên đây là Báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của Nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Kính đề nghị UBND thành phố, phòng Tài nguyên Môi trường xem xét, tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực: Đảng ủy, HĐND phường;
- Chủ tịch, PCT UBND phường;
- TT UB MTTQ và các đoàn thể phường;
- Các đơn vị thuộc phường;
- Các Tổ dân phố;
- Các công chức chuyên môn;
- Lưu: VT, ĐCMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Quốc Toàn