*Hà Nội, ngày 20/11/2019*

**Ý KIẾN VỀ DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỀ TÍCH TỤ ĐẤT ĐAI**

 ***PGS.TS Nguyễn Thị Nga***

 ***Trường Đại học Luật Hà Nội***

Sau khi đọc toàn văn Dự thảo Nghị định về tích tụ đất đai, tôi có một số ý kiến đóng góp sau đây:

Về cơ bản tôi nhất trí với Dự với phần lớn các nội dung trong Dự thảo. Tuy nhiên tôi cũng có một số trao đổi và góp ý về những sửa đổi sau đây:

**1.Tại Điều 3** “Giải thích từ ngữ”: Nhất trí lựa chọn Phương án 1 trong dự thảo. Lựa chọn phương án 1 vì: Tại khoản 1 Phương án 2 “Tập trung đất nông nghiệp là việc tăng quy mô về diện tích đất nông nghiệp thông qua các giao dịch mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất” trong đó việc thông qua hình thức giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất nên việc quy định thông qua các hình thức giao dịch không phù hợp. Theo đó, quy định khoản 1 phương án 1 là phù hợp.

**2. Tại Điều 4 “Nguyên tắc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp”**

Chúng tôi đồng ý 05 nguyên tắc đã đặt ra trong Dự thảo Nghị định. Tuy nhiên, để đảm bảo mục đích và ý nghĩa của vấn đề tập trung đất đai, ngăn ngừa việc lợi dụng vấn đề tập trung và tích tụ đất để đầu cơ đất đai; ảnh hưởng tới quyền lợi của người dân và những biến tướng, trá hình của vấn đề tích tụ và tập trung, đề nghị xem xét sửa đổi, bổ sung các nguyên tắc như sau:

+ Đảm bảo an ninh quốc gia; đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp khác của Nhà nước, người sử dụng đất và của các tổ chức, cá nhân có liên quan.

+ Đảm bảo công khai, minh bạch, dân chủ, công bằng; người dân hiểu rõ về chính sách tập trung, tích tụ đất nông nghiệp và tự nguyện tham gia.

+ Tuân thủ các nguyên tắc dân sự, nguyên tắc thị trường, quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

+ Dựa trên đặc điểm về đất đai, địa hình, khí hậu, văn hóa - xã hội và điều kiện thực tế của từng vùng, từng khu vực, từng địa phưong và trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất.

+ Tập trung, tích tụ đất nông nghiệp chỉ nhằm mục đích duy nhất đó là hình thành những cánh đồng, thửa đất liền khu,liền khoảnh có dịện tích lớn, thuận lợi cho công tác tổ chức sản xuất nông nghiệp, tạo ra các sản phẩm nông nghiệp hàng hóa có tính cạnh tranh cao trên thị trường, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất, nâng cao thu nhập, cải thiện đời sống của người dân.

+ Phải luôn đảm bảo nguyên vẹn quyền sử dụng đất của người dân tham gia các phương thức tập trung, tích tụ đất nông nghiệp trong mọi trường hợp (trừ phương thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp).

**3. Tại Điểm b,** **Khoản 2, Điều 7:** “Trách nhiệm của nhà đầu tư thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp”.

Đề nghị sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung như sau:

+ Cam kết bảo đảm tỷ lệ góp vốn của người sử dụng đất; không đưa đất đai vào xử lý các quyền và nghĩa vụ có liên quan khi dự án đầu tư, phương án sản xuất, kinh doanh bị chấm dứt hoặc nhà đầu tư bị giải thể, phá sản theo quy định đối với trường họp người sử dụng đất góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp với nhà đầu tư.

+ Cam kết không được khấu trừ giá trị quyền sử dụng đất của người dân tham các phương thức tập trung, tích tụ đất nông nghiệp vào những khoản thua lỗ trong quá trình sản xuất kinh doanh; không được mang quyền sử dụng đất của người dân để thế chấp hoặc thực hiện các giao dich với các tổ chức, cá nhân khác. Đảm bảo quyền sử dụng đất của người tham gia tập trung, tích tụ đất nông nghiệp luôn được giữ nguyên vẹn (trừ trường họp quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng cho nhà đầu tư).

+ Trường họp nhà đầu tư không thực hiện đúng cam kết hoặc phá sản thì đất đai sẽ được trả lại cho người sử dụng đất theo diện tích ban đầu tham gia giao dịch hoặc theo phương án điều chỉnh, sắp xếp đất đai được cấp có thẩm quyền phê duyệt có sự thỏa thuận với người dân. Giá trị đất trả lại ít nhất phải tương đương với giá trị đất ban đầu tham gia các hoạt động giao dịch tập trung, tích tụ đất nông nghiệp.

**4. Khoản 2, Điều 7. Đề nghị bổ sung thêm (01 điểm) Điểm “e” như sau:**

+ Khi thực hiện các giao dịch: Thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp; Liên kết, họp tác để tổ chức sản xuất nông nghiệp; Nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Nhà đầu tư có trách nhiệm phân chia lợi ích theo thỏa thuận trong hợp đồng của các giao dịch, mức tối thiểu số tiền phải chi trả hằng năm cho người có quyền sử dụng đất tham gia tập trung, tích tụ đất nông nghiệp tương đương với sản lượng thóc bình quân tại địa phương của diện tích đất tham gia giao dịch tính trên 01 năm, kể cả trong trường họp nhà đầu tư sản xuất kinh doanh thua lỗ.

**5. Tại Điều 11.** “ủy ban nhân dân cấp huyện, ủy ban nhân dân cấp xã, Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp”: Nhất trí lựa chọn Phương án 1 trong dự thảo vì:

 Luật Đất đai năm 2013 không quy định UBND huyện, UBND xã thực hiện việc thuê quyền sử dụng đất hoặc nhận ủy quyền của người sử dụng đất để tạo lập quỹ đất nông nghiệp; Trung tâm phát triển quỹ đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất, do vậy việc quy định Điều 11 theo phương án 2, Điều 21, 22 là không phù hợp.

**6. Đề nghị bỏ Điều 21, 22**

Trên đây là một só ý kiến đóng góp của tôi với mong muốn: Việc tích tụ và tập trung đất phải hướng tới việc khai thác và sử dụng nguồn tài nguyên đất đai có hiệu quả, khắc phục tình trạng đất đai bị lãng phí song phải trên nền tảng của vấn đề nông nghiệp, nông dân và nông thôn. Đảm bảo quyền lợi cho người nông dân. Và điều quan trọng là không lợi dụng vấn đề tích tụ và tập trung đất đai để đầu cơ, tạo ra những địa chủ kiểu mới trong nông nghiệp.

*Hà Nội, ngày 20/11/2019*

**Ý KIẾN VỀ DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỀ TÍCH TỤ ĐẤT ĐAI**

 ***PGS.TS Nguyễn Thị Nga***

 ***Trường Đại học Luật Hà Nội***

Sau khi đọc toàn văn Dự thảo Nghị định sửa đổi NĐ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, tôi có một số ý kiến sau đây:

Về cơ bản tôi nhất trí với Dự thảo sửa đổi các nghị định thi hành luật Đất đai. Tuy nhiên, một số nội dung sau đây theo tôi cần sửa đổi, bổ sung thêm vào cho phù hợp. Cụ thể:

1. **VỀ DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH**

**1. Tại Khoản 5 Điều 2 Dự thảo Nghị định, “Sửa đổi, bổ sung Điều 9”:**

+ Sửa đổi điểm c khoản 5 Điều 9 thành: “Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên”.

+ Điểm c khoản 5 Điều 9: Đề nghị quy định cụ thể hơn việc xác định đủ điều kiện để thực hiện công trình, dự án điều chỉnh bổ sung.

+ Điểm d khoản 6 Điều 9 thành: “Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định kế hoạch sử dụng đất; gửi thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ”. (Lý do: khi thành viên HĐTĐ đã có ý kiến bằng phiếu thì khi họp các thành viên HĐ chỉ nêu lại nội dung đã tham gia ý kiến thì không cần thiết phải tổ chức họp để giảm bớt thời gian lấy ý kiến, tránh lãng phí thời gian và chi phí; trường hợp có sự chưa thống nhất về các ý kiến tham gia thì tổ chức họp để thống nhất).

**2. Tại Khoản 6 Điều 2 Dự thảo Nghị định, “Bổ sung Điều 9a và Điều 9b”:** đề nghị bổ sung quy định nguồn kinh phí thực hiện nội dung “Điều 9a... 2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện hoặc thuê tư vấn để xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh”.

**3. Tại Khoản 9 Điều 2 Dự thảo Nghị định:** Đề nghị giữ nguyên điểm c Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

**4. Tại Khoản 10 Điều 2 Dự thảo Nghị định,** “Sửa đổi, bổ sung Khoản 3, 4, 5 và 6 vào Điều 16”:

+ Đề nghị làm rõ nội dung “để sản xuất, kinh doanh” và “dự án sản xuất, kinh doanh” trong mục đích nông nghiệp/phi nông nghiệp hay cả nông nghiệp và phi nông nghiệp được nêu tại các khoản 3, 4, 5 và 6.

+ Đề nghị sửa đổi khoản 5 Điều 16 như sau: “5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất, giao đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.”

+ Tại khoản 6 Điều 16:

Sửa đổi thành “Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai hoặc đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà phần diện tích đất này có vị trí nằm liền kề hoặc xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện tách được thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án”.

Đề nghị làm rõ nội dung “Đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà đủ điều kiện thực hiện dự án đầu tư độc lập…” và “vị trí nằm xen kẽ”.

**5. Tại Khoản 11 Điều 2 Dự thảo Nghị định:**

+ Đề nghị quy định bổ sung diện tích đất giao, cho thuê trước đây là đất hành lang an toàn giao thông nhưng sau khi nắn tuyến thì không nằm trong hành lang an toàn giao thông dọc theo tuyến đường trước thửa đất ở, đất sản xuất nông nghiệp của người dân thì thực hiện giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề theo chiều rộng của thửa đất;

+ Nội dung “6. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề”: đề nghị phân cấp Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định để áp dụng chung trong cả nước hoặc quy định cụ thể tại nội dung này.

- Tại Khoản 11 Điều 2 Dự thảo Nghị định: sửa đổi điểm a khoản 2 Điều 75 thành “a) Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đối với khu vực đô thị; theo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định đối với khu vực còn lại”.

**6. Tại khoản 16, 17 Điều 2 Dự thảo Nghị định:** Đề nghị giữ nguyên Điều 76, 78. Lý do: Thửa đất trước khi thực hiện dồn điền, đổi thửa đã được đăng ký nên các thửa đất này được xác định là đã đăng ký lần đầu. Nếu quy định việc cấp giấy chứng nhận lần đầu đối với các trường hợp thực hiện việc dồn điền đổi thửa không phù hợp theo quy định tại Điều 95 Luật Đất đai năm 2013.

**7. Tại Khoản 1 Điều 3 Dự thảo Nghị định:** Đề nghị quy định theo phương án 2. Lý do: giảm bớt khó khăn, tạo điều kiện cho người dân ổn định đời sống, sản xuất.

**8. Tại khoản 2 Điều 3 Dự thảo Nghị định:** Đề nghị quy định cụ thể nội dung này để địa phương có cơ sở triển khai thực hiện. Tránh việc mỗi tỉnh quy định một kiểu, không đúng với quy định.

**9. Tại Điều 4 Dự thảo Nghị định:** đề nghị quy định rõ các trường hợp mà người sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trên đây là một số ý kiến của tôi về Dự thảo với mong muốn khắc phục những khiếm khuyết của các NĐ hiện hành và đảm bảo việc thực thi có hiệu quả pháp luật đất đai trên thực tế.

1. **VỀ NHỮNG VẤN ĐỀ TIẾP TỤC BỔ SUNG**
* **Đối với Nghị đính số 43/2014/NĐ-CP**

**1. Đề nghị bổ sung quy định trình tự, thủ tục giải quyết việc đòi lại đất** đã cho Nhà nước mượn vì Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Không có quy định về việc đòi lại đất đã cho nhà nước mượn.

**2. Bổ sung trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất** đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thực hiệ dự án theo hình thức BT, BOT vì: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ chưa quy định trình tự thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất và giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp thực hiện dự án theo hình thức BT, BOT.

**3. Đề nghị xem xét, chỉnh sửa, bổ sung các nội dung sau:**

- Tại Khoản 5 Điều 2 Dự thảo Nghị định, “Sửa đổi, bổ sung Điều 9”:

+ Sửa đổi điểm c khoản 5 Điều 9 thành: “Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổ chức kiểm tra, khảo sát thực địa các khu vực dự kiến chuyển mục đích sử dụng đất, đặc biệt là khu vực chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên”.

+ Điểm c khoản 5 Điều 9: Đề nghị quy định cụ thể hơn việc xác định đủ điều kiện để thực hiện công trình, dự án điều chỉnh bổ sung.

+ Điểm d khoản 6 Điều 9 thành: “Trường hợp cần thiết, trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức họp Hội đồng để thẩm định kế hoạch sử dụng đất; gửi thông báo kết quả thẩm định kế hoạch sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để hoàn chỉnh hồ sơ”. (Lý do: khi thành viên HĐTĐ đã có ý kiến bằng phiếu thì khi họp các thành viên HĐ chỉ nêu lại nội dung đã tham gia ý kiến thì không cần thiết phải tổ chức họp để giảm bớt thời gian lấy ý kiến, tránh lãng phí thời gian và chi phí; trường hợp có sự chưa thống nhất về các ý kiến tham gia thì tổ chức họp để thống nhất).

**4. Tại Khoản 6 Điều 2 Dự thảo Nghị định,** “Bổ sung Điều 9a và Điều 9b”: đề nghị bổ sung quy định nguồn kinh phí thực hiện nội dung “Điều 9a... 2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức thực hiện hoặc thuê tư vấn để xây dựng phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai cấp tỉnh”.

**5, Tại Khoản 10 Điều 2 Dự thảo Nghị định, “Sửa đổi, bổ sung Khoản 3, 4, 5 và 6 vào Điều 16”:**

+ Đề nghị làm rõ nội dung “để sản xuất, kinh doanh” và “dự án sản xuất, kinh doanh” trong mục đích nông nghiệp/phi nông nghiệp hay cả nông nghiệp và phi nông nghiệp được nêu tại các khoản 3, 4, 5 và 6.

+ Đề nghị sửa đổi khoản 5 Điều 16 như sau: “5. Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và cho chủ đầu tư thuê đất, giao đất để thực hiện dự án đối với diện tích đất đó.”

**+ Tại khoản 6 Điều 16:**

Sửa đổi thành “Trường hợp diện tích đất thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật đất đai hoặc đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà phần diện tích đất này có vị trí nằm liền kề hoặc xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không đủ điều kiện tách được thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư để thực hiện dự án”.

Đề nghị làm rõ nội dung “Đối với diện tích đất do Nhà nước quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích mà đủ điều kiện thực hiện dự án đầu tư độc lập…” và “vị trí nằm xen kẽ”.

**6. Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 24 hoặc bỏ đi khoản này vì:**

Điều 24 Quy định: “Xác định diện tích đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có vườn, ao”.

a. Khoản 1 Điều 24 quy định:

“1. Đất vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;

b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.”

- Quy định như Khoản 1 Điều Điều 24 này sẽ bỏ sót trường hợp hoặc gây khó khăn trong quá trình áp dụng, vì:

+ Chỉ những thửa đất hiện đang có nhà ở, vườn ao hoặcthửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ởthì mới áp dụng quy định đất vườn, ao theo Điều 103 của Luật Đất đai, những trường hợp còn lại sau đây lại không được áp dụng đất vườn, ao quy định tại Điều 103 Luật Đất đai như: Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1,2,3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43 có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng không còn nhà ở hoặc chưa chuyển hết sang làm nhà ở hoặc thửa đất đã chuyển hết sang làm nhà ở nhưng trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1,2,3 Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43 không thể hiện nhà ở và vườn ao.

+ Những giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2,3 Điều 100, Điều 18 Nghị định số 43 không phải giấy tờ nào cũng phải quy định phải thể hiện có nhà ở và vườn, ao (ví dụ người sử dụng đất có tên trong sổ đăng ký ruộng đât, sổ địa chính trước ngày 15/10/1993, sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18/12/1980 và giấy tờ quy định tại Điều 18 NĐ 43…).

- Quy định này cũng sẽ gây mất công bằng, mâu thuẫn giữa những trường hợp được xác định diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao gắn liền với nhà ở theo Luật Đất đai năm 2003 và Luật Đất đai năm 2013. Vì Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 trước đây không quy định thửa đất hiện phải đang có nhà ở hoặc những giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định phải thể hiện có nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

**7. Sửa đổi Khoản 2 Điều 28 để không gây khó hiểu và dễ áp dụng vì:**

Quy định tại khoản 2 Điều 28 này chưa rõ ràng, gây khó hiểu cho người đọc. Quy định này buộc người đọc phải suy đoán mới hiểu ý đồ của điều luật. Do đó, dễ dẫn đến nhiều cách hiểu khác nhau ở mỗi người tiếp cận. Cụ thể:

- Tiêu đề của điều này quy định về cấp giấy chứng nhận đối với đất tôn giáo nhưng trong nội dung khoản 2 lại quy định UBND tỉnh căn cứ vào thời điểm sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ …để xử lý…, dẫn đến người đọc khó hiểu, có thể dẫn đến hiểu nhầm.

- Không xác định được rõ ràng tình trạng thửa đất cần xử lý, tại sao lại liên quan đến xử lý đối với thửa đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ở điều luật này, có liên quan gì đến đất của tôn giáo (đọc điều luật suy đoán thửa đất cần xử lý ở đây là thửa đất có vướng mắc giữa tổ chức tôn giáo với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác- có thể là đất có nguồn gốc tôn giáo nhưng hiện tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác đang sử dụng- và đất tôn giáo không hợp pháp, bị lấn, chiếm, có tranh chấp).

Do đó, đề nghị sửa đổi nội dung này cho rõ ràng, dễ hiểu, dễ áp dụng, tránh tình trạng gây nhiều cách hiểu, khó áp dụng trong thực tế.

**8. Đề nghị sửa đổi khoản 4 Điều 64 quy định “Thời hạn thực hiện thủ tục hành chính về đất đai”**

“4. Thời gian quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian thực hiện đo đạc, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, thời gian xin ý kiến các cơ quan liên quan” vì:

Thời gian quy định tại Khoản 4, Điều 61, Nghị định 43 là chưa hợp lý, Theo điểm a, c, khoản 2, Điều 61 quy định thời gian thực hiện thủ tục “Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 30 ngày”; “Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất là không quá 20 ngày”. Trong khi theo điểm c, khoản 2; điểm b, khoản 3 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thì hai thủ tục trên phải thực hiện: Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ tại UBND cấp xã là mười lăm (15) ngày; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc trong trường hợp chưa có bản đồ địa chính. Mặt khác trong thực tế hiện nay khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản phần lớn phải xin ý kiến của cơ quan quản lý về xây dựng, thời gian xin ý kiến là 05 ngày.

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 61, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ thì thời gian thực hiện hai thủ tục trên không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Tức là, thời gian niêm yết công khai, thời gian đo đạc vẫn tính vào thời gian thực hiện hai thủ tục trên. Như vậy thời gian 30 ngày theo quy định tại điểm a và 20 ngày theo quy định tại điểm c Khoản 2, Điều 61, Nghị định 43/2014/NĐ-CP không đủ thời gian thực hiện các thủ tục hành chính của các cơ quan có liên quan.

Thời hạn thực hiện giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điểm a, khoản 1 Điều 61 là không quá 20 ngày. Tuy nhiên, đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất mà phải xác định giá trị trên 30 tỷ đồng hoặc trên 20 tỷ đồng hoặc trên 10 tỷ đồng (theo Điều 18 Nghị định số 44) thì không thực hiện được vì phải xác định giá đất theo trình tự quy định.

**9. Khoản 1 Điều 82 của Nghị định 43:** Đề nghị bổ sung quy định trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất sau ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận;

**10. Khoản 2 Điều 82 của Nghị định 43** Đề nghị bổ sung quy định trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

**\* Đối với NĐ số 01/2017/NĐ-CP**

**1. Tại khoản 20 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP:** Chưa quy định cụ thể căn cứ để xác định “Ranh giới thửa đất có thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận” hay “Ranh giới thửa đất không thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận”. Đề nghị bổ sung định nghĩa ranh giới thửa đất không thay đổi so với thời điểm cấp Giấy chứng nhận

**2. Quy định thống nhất về giao đất, cho thuê đất** không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các dự án sử dụng đất thuộc địa bàn ưu đãi đầu tư, lĩnh vực ưu đãi đầu tư từ đất có nguồn gốc là tài sản công, đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013.

 **\* Đối với các Nghị định khác**

**1. Quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất** hiện nằm rải rác ở nhiều văn bản Luật, Nghị định, Thông tư như cụ thể: Luật đất đai 2013 tại các Điều 67, 69, 70, 71 và 93; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP Điều 17; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP, tại Điều 28 và 30; Thông tư 37 và các văn bản khác ở địa phương. Vì vậy, khiến người thực thi pháp luật và người dân rất khó tìm kiếm và hiểu rõ quy trình, vì vậy việc minh bạch trong thu hồi sử dụng đất gặp khó khăn khi tiến hành thủ tục.

Đề nghị thống nhất trình tự, thủ tục vào 1 văn bản quy phạm pháp luật cụ thể.

**2. Bổ sung điều luật quy định hướng dẫn xử lý** đối với các trường hợp này như đối với trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền có xem xét yếu tố tương đương giá trị QSDĐ diện tích tại thời điểm đổi và nhận trả (theo vị trí, mục đích sử dụng, diện tích). Vì:

Các trường hợp đổi đất cho tập thể (đổi đất nông nghiệp hoặc đất ở lấy đất ở): Thôn đổi làm công trình công cộng như đình, chùa, đường, hồ chứa nước hoặc xây dựng đường gom khu công nghiệp; có trường hợp có giấy tờ, có trường hợp không có giấy tờ; tại thời điểm hiện tại nếu tổ chức hội nghị dân chính thì tất cả các thành phần am hiểu đều thống nhất xác nhận nguồn gốc đổi đất.

Nếu xác định là hành vi giao đất không đúng thẩm quyền thì quy định phải xử lý theo Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP (điểm c khoản 1 điều 8 NĐ 45 là không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì trong hạn mức nộp 40% nếu trước 15/10/1993 và 50% nếu từ 15/10/1993 đến 1/7/2004; nộp 100% diện tích vượt hạn mức cho cả 2 giai đoạn). Do đó, người sử dụng đất không đồng thuận.

**3. Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất sửa đổi một số vấn đề sau:**

**Điều 5,6,7,8,9 về việc thu tiền sử dụng đất**

**Thực tế để áp dụng các quy định này còn có một số khó khăn:**

- Thứ 1 là xác định thời điểm sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân. Nguyên nhân qua quá trình thực thi việc cập nhật dữ liệu là không kịp thời; quản lý còn lỏng lẻo hay người dân không chủ động khai báo việc đăng ký biến động là do chưa nhận thức rõ về pháp luật hoặc cố tình không khai báo... Vì vậy việc đăng ký biến động không kịp thời. Dẫn đến việc thu tiền sử dụng đất rất khó khăn và việc quản lý đất đai cũng gặp không ít các bất cập (ví dụ thời điểm sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 thì với địa phương chỉ có bản đồ 299 đo từ năm 1982-1987, từ năm sau 1987 đến 15/10/1993 hoặc trước năm 1982 thị lại không có).

- Thứ 2 là giấy tờ về đất, giấy tờ được miễn giảm theo quy định thường bị thất lạc, công tác lưu trữ kém vì vậy khi thực thi pháp luật đất đai khó khăn và gặp nhiều vướng mắc.

Từ những khó khăn trên dẫn đến cách xác định, xử lý khác nhau, không thống nhất, dẫn đến việc không nhất trí của người dân. Vì vậy đề nghị:

- Có quy định bổ sung hướng dẫn cụ thể bằng văn bản cách xác định các trường hợp này để khắc phục tồn tại này trong thời gian nhất định, bên cạnh các phương án trên thì quản lý đất cũng như thu tiền sử dụng đất mới đạt kết quả tốt.

- Xây dựng hệ thống cơ sở dữ liệu đầy đủ từ TW đến địa phương và thống nhất, ổn định và cập nhật thường xuyên.

- Xây dựng dự toán kinh phí duy trì hệ thống liệu từ TW đến cơ sở hàng năm, để hệ thống vận hành ổn định

Trên đây là một số ý kiến tham gia vào Dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai.