Phụ lục I

BẢNG RÀ SOÁT BẤT CẬP, CHỒNG CHÉO, VƯỚNG MẮC GIỮA CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN

VIỆC TIẾP CẬN ĐẤT ĐAI CỦA NGƯỜI DÂN VÀ DOANH NGHIỆP ĐỂ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ, SẢN XUẤT KINH DOANH

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Stt | Tên VBQPPL | Quy định cụ thể | Bất cập, vướng mắc, chồng chéo | Đề xuất, kiến nghị | Ghi chú |
| 1 | Luật đất đai 2013 | Khoản 2 Điều 114, bảng giá đất  | Nội dung không đề cập đến trường hợp dùng bảng giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng theo định kỳ 05 năm một lần, sau khi trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua làm căn cứ để tính giá khởi điểm khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Nhưng tại khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định: *Giá đất cụ thể được sử dụng để làm căn cứ đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 114, khoản 2 Điều 172 và khoản 3 Điều 189 của Luật Đất đai; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.*   | Văn bản quy phạm pháp luật phải bảo đảm sự phù hợp và thông nhất giữa văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan cấp dưới có thẩm quyền ban hành với văn bản quy phạm pháp luật do cơ quan cáp trên có thẩm quyền ban hành. |  |
| 2 | Luật đất đai 2013 | Khoản 1 Điều 64  | Cơ chế giải quyết “dự án treo” trên nguyên tắc Nhà nước sẽ thu hồi cả đất đai và tài sản gắn liền đã đầu tư sau khi gia hạn 24 tháng thực hiện đối với các dự án rơi vào tình trạng bị “treo”. Quy định này trái với Hiến pháp năm 2013 và Luật Đầu tư năm 2014 về quy định Nhà nước cam kết bảo hộ tài sản của nhà đầu tư trong quá trình thực hiện đầu tư. | Cần chỉnh sửa lại cho phù hợp với Hiến pháp và các Luật khác có liên quan. |  |
|  | Luật Đất đai năm 2013 | Khoản 3 Điều 49  | Thời gian thực hiện kế hoạch sử dụng đất là hằng năm, tuy nhiên theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 thì các dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì gần như  là 03 năm. | Cần quy định đẩy nhanh tiến độ thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đồng bộ hằng năm theo kế hoạch sử dụng đất. |  |
|  | Luật Đất đai năm 2013 | Điều 52 chưa đủ chi tiết..Điều 58, quy định về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.  | Điều này sẽ tạo kẽ hở cho lợi ích nhóm. Sự canh tranh giữa các doanh nghiệp không thực chất bằng năng lực, bằng trí tuệ sáng tạo mà bằng những “tiêu chí” “Có năng lực tài chính” | Luật cần bổ sung những loại hình khác như bán đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất trong các trường hợp được giao, cho thuê đất. |  |
|  | Luật Đất đai năm 2013 | Điều 105  | Điều 37  Nghị định 43/2014/NĐ- CP, thì lại quy định được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho cá nhân nước ngoài | Cần điều chỉnh Nghị định phù hợp với Luật |  |
|  | Luật Đất đai năm 2013 | Điểm c khoản 4 Điều 114 không quy định giá đất cụ thể để tính giá khởi điểm trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất | Khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2014/NĐ- CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất lại quy định giá đất cụ thể làm căn cứ để xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất. | Cần điều chỉnh Nghị định phù hợp với Luật |  |
|  | Luật Đất đai năm 2013 | Điều 71 chỉ quy định cưỡng chế thực hiện đối với trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư mà không quy định việc cưỡng chế thu hồi đất vi phạm đất đai | Các vấn đề trong việc xử lý vi phạm đất đai, các địa phương đang gặp nhiều khó khăn về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất.  | Cần quy định rõ việc cưỡng chế thu hồi đất, đặc biệt đối với các tổ chức/cá nhân cố tình đòi tiền hỗ trợ không đúng quy định của pháp luật |  |
|  | Luật Đất đai năm 2013 | Tại điểm d khoản 3 Điều 167 quy định việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng,… | Tại khoản 1 Điều 54, khoản 2 Điều 57 Luật Công chứng năm 2006 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) | Hai luật có chồng chéo cần sửa đổi phù hợp. |  |
| 3 | Luật kinh doanh bất động sản 2014 | Khoản 2 Điều 14, cá nhân người nước ngoài được thuê các loại bất động sản,...  | Khoản 7 Điều 5 Luật Đất đai năm 2013, doanh nghiệp được thuê đất, không có cá nhân | Thống nhất giữa các luật có khác nhau. |  |
| 4 | Thông tư 29/2014/TT-BTNMT | Khoản 7 Điều 67  | Quy định này dẫn đến hiện nay các địa phương đều hiểu và thực hiện theo hướng: Nếu người sử dụng đất có đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt nhưng muốn chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch thì phải làm đơn đăng ký với Ủy ban nhân dân xã, hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường để đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Điều này dẫn tới hàng triệu hộ dân trên cả nước hàng năm phải theo dõi thông báo của các cơ quan chức năng để làm đơn đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất trong năm kế hoạch. | Cần sửa tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp thực hiện. |  |
| 5 | Thông tư 29/2014/TT-BTNMT | Điểm a khoản 11  Điều 56  | Theo quy định này, bản đồ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt. Quy định này dẫn tới nhiều công trình, dự  án có diện tích quá nhỏ không thể hiện được trên nền bản đồ cấp huyện tỷ lệ 1/25.000 hoặc 1/10.000 hay 1/5.000. Do thể hiện trên nền bản đồ quy hoạch sử dụng đất được duyệt nên việc tìm kiếm các công trình, dự án được duyệt trong năm kế hoạch là rất khó khăn và nhầm lẫn với các công trình trong quy hoạch sử dụng đất. | Cần sửa tạo điều kiện cho người dân và doanh nghiệp thực hiện. |  |
| 6 | Luật Đầu tư năm 2014 | Khoản 2 Điều 42  | Mức ký quỹ để bảo đảm thực hiện dự án từ 1% đến 3%[vốn đầu tư](http://dddn.com.vn/von-dau-tu.tag)của dự án, là chưa phù hợp với những trường hợp nhà đầu tư đã tự bỏ chi phí giải phóng mặt bằng rồi mới được Nhà nước giao, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng để đầu tư kinh doanh nhưng vẫn phải ký quỹ như quy định trên là chưa hợp lý.  | Cần sửa đổi phù hợp đối với những dự án xây dựng văn phòng làm việc kết hợp cho thuê không phải ký quỹ. |  |