*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.