**MỘT SỐ Ý KIẾN GÓP Ý CÁC DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH**

**CHI TIẾT THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013**

*PGS.TS. Doãn Hồng Nhung – Khoa Luật – Đại học Quốc gia Hà Nội*

**I/ DẪN NHẬP**

Trong năm 2022, cùng với xây dựng trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi) tạo lập hành lang pháp lý đầy đủ đồng bộ, thống nhất để quản lý, sử dụng có hiệu quả, phát huy nguồn lực đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ đẩy mạnh vận hành các quan hệ đất đai theo cơ chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, giải quyết tốt hơn quan hệ giữa Nhà nước, thị trường và xã hội. Nâng cao chỉ số tiếp cận đất đai, thúc đẩy các giao dịch về quyền sử dụng đất và phát triển thị trường bất động sản công khai, lành mạnh. Luật Đất đai 2013 với những tồn tại, hạn chế, bất cập này cần thiết phải được sửa đổi, bổ sung để phù hợp với tình hình thực tế. Tại các Hội nghị tổng kết thi hành Luật Đất đai và xây dựng Luật Đất đai sửa đổi đã đưa ra quan điểm Chính phủ đề nghị lùi thời hạn trình Quốc hội dự án Luật Đất đai (sửa đổi) là nội dung được các đại biểu quan tâm, thảo luận tại phiên họp Quốc hội, các thành viên Ủy ban Thường vụ Quốc hội cho rằng, Chính phủ đề nghị lùi thời hạn trình Quốc hội dự án Luật nhưng lại không đề xuất thời hạn lùi cụ thể. Chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật của Quốc hội Hoàng Thanh Tùng chỉ rõ, đây là dự án Luật rất cấp thiết, cần phải ban hành sớm và đã được đưa vào Chương trình từ kỳ họp thứ 7 Quốc hội khóa XIV (tháng 5-2019), sau đó phải điều chỉnh nhiều lần, lần này là đề nghị điều chỉnh lần thứ 4.Lý do của Chính phủ đề nghị lùi thời hạn trình là đợi Hội nghị Trung ương 5 xem xét tổng kết Nghị quyết 19-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại. Kỳ họp thứ 5, Quốc hội dự kiến thông qua 9 dự án gồm: Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (sửa đổi); Luật Giá (sửa đổi); Luật Bảo hiểm y tế (sửa đổi); Luật Giao dịch điện tử (sửa đổi); Luật Nhà ở (sửa đổi); Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi); Luật Đấu thầu (sửa đổi); Luật Hợp tác xã (sửa đổi); Luật Phòng thủ dân sự. Quốc hội cho ý kiến 4 dự án là: Luật Viễn thông (sửa đổi); Luật Tài nguyên nước (sửa đổi); Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự; Luật Phát triển công nghiệp. Sự phát triển nhanh chóng của nền kinh tế đất nước trong những năm gần đây đã làm nảy sinh những vấn đề pháp lý mới mà pháp luật đất đai hiện hành chưa được đề cập đến. Đặc biệt chính sách tài chính về đất đai chưa đủ mạnh để khắc phục tình trạng đầu cơ đất, chậm đưa dự án vào sử dụng đất và triển khai thực hiện, gây lãng phí nguồn lực lớn. Định hướng sửa đổi luật tập trung vào các nội dung về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; Về thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng; giá đất; tài chính đất đai; quyền và trách nhiệm của đại diện chủ sở hữu về đất đai và trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai.Với lộ trình kế hoạch sửa đổi Luật Đất đai đặt ra, năm 2022 sẽ là năm Bộ Tài nguyên và Môi trường tập trung cao độ và huy động mọi nguồn lực cho quá trình xây dựng dự luật.

**II. Nội dung góp ý các dự thảo Nghị định**

**2.1 Về hình thức**

Nội dung cơ bản của Dự thảo Nghị định sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai gồm 08 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx) ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số [44/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx) ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Điều 3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

- Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Điều 5. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

- Điều 6. Sửa đổi, bổ sung khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp.

- Điều 8. Điều khoản thi hành.

- Điều 9. Trách nhiệm thực hiện.

Việc trình bày tương đối rõ mục đích và nội dung mong muốn sửa đổi cho phù hợp. Nhưng chúng ta thấy việc sửa Nghị định số 31/2021 để ở Điều 5 là không phù hợp. Trong khi điều 6 lại sửa Sửa đổi, bổ sung khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.Với mốc thời gian ban hành văn bản thì chúng ta đối chiếu sẽ thấy : Văn bản sửa năm 2021 lại để trước năm 2020 là không lô gic! Việc bổ sung 01 điều mới (Điều 69a) quy định về các tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích nhằm định chi tiết Nghị quyết số 39/2021/QH15 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025.

Sự phù hợp với quy định về phương án trồng rừng thay thế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; phù hợp với phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác.

**2.2. Về nội dung**

Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. *Trường hợp Tổ chức phát triển quỹ đất là doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để tạo quỹ đất.*

Quy định cụ thể kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất được cấp từ ngân sách nhà nước, ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác; vay từ các tổ chức tín dụng; huy động từ liên doanh, liên kết; nguồn viện trợ, tài trợ và các nguồn khác theo quy định của pháp luật nhằm tạo điều kiện cho tổ chức này hoạt động có hiệu quả. Tôi ủng hộ *Phương án 02:* Thực hiện theo mô hình 02 cấp. Tại cấp tỉnh, thành lập hoặc sắp xếp, kiện toàn lại Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp công ích trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Tại cấp huyện, là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác quy định tại khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai thì ngoài các tiêu chí như đối với trường hợp thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ thì phải xem xét đến sự phù hợp của mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích so với quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan đến dự án đầu tư. Nội dung này chúng ta cần đối chiếu với Luật Lâm nghiệp năm 2017. Thẩm quyền quyết định chủ trường đầu tư với các diện tích cụ thể thuộc Quốc Hội. Cần nhìn thẳng vào vấn đề cần giải quyết thận trọng đối với bảo vệ nghiêm ngặt đất nông nghiệp, đất tích tụ của đối tượng người nước ngoài đã nhờ người Việt Nam đứng tên. Cần xử lý cẩn trọng để tránh rủi ro pháp lý cho người dân.

Tập trung những cơ quan độc lập có năng lực thực hiện xây dựng pháp luật vấn đề đấu giá đất Điều 101 Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx) (đã được sửa đổi bởi Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) quy định, trường hợp đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi, giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà nay phải điều chỉnh thì thẩm quyền thuộc về UBND cấp tỉnh nếu việc điều chỉnh không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, nếu có thay đổi thì phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định điều chỉnh. Quy định này dẫn đến nhiều dự án có thay đổi cơ cấu sử dụng đất đề phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định, trong khi đó thẩm quyền này đã được phân cấp mạnh cho địa phương từ Luật Đất đai 1993, địa phương chưa chủ động trong công tác quản lý đất đai tại địa phương. Các nhà hoạch định chính sách xây dựng pháp luật cần chú ý đối với tiếp tục phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối của Thủ tướng Chính phủ trước Tháng 10 năm 2022.

Các trường hợp bất khả kháng này phải là các trường hợp không phải do lỗi của người sử dụng đất, đồng thời giao trách nhiệm cho UBND cấp tỉnh trong việc đề xuất với Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời xác định rõ thời gian bị ảnh hưởng trực tiếp của các trường hợp bất khả kháng thì không tính vào thời gian gia hạn 24 tháng và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian này. Quy định cụ thể hơn thời điểm gia hạn 24 tháng đối với trường hợp chậm tiến độ sử dụng đất; đồng thời, bổ sung quy định đối với trường hợp chậm bàn giao đất trên thực địa thì thời gian chậm bàn giao đất không tính vào thời gian của tiến độ phải hoàn thành việc đầu tư, xây dựng của dự án. Nội dung này là cần thiết nhưng tránh mô tả chung chung , rất khó khi áp dụng

Phần 1.2 cần bổ sung điều khoản chuyển tiếp .

**2.3 .** **Góp ý sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất**

Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất . Cần nhận thấy về việc tính giá đất hiện nay có 5 phương pháp. Chính vì vậy cần cân nhắc lựa chọn phương pháp cụ thể là phương pháp đang được tính để bồi thường đơn giản, dễ tính để tránh thất thu thuế cho nhà nước***.*** Cần bổ sung thêm vấn đề xử lý chuyển tiếp khi đấu giá không hiệu quả và vi phạm pháp luật về đấu giá bỏ cọc. Nên chăng cần ân hạn để Doanh nghiệp khắc phục hậu quả...

*Cần bổ sung thêm thẩm quyền khi cho UBND cấp Tỉnh đại diện cho Nhà nước khi thu hồi đất.* ***Nghị đinh cần chú ý*** Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư theo hướng Tổ chức phát triển quỹ đất thuộc UBND cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư phát triển quỹ đất thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND cấp tỉnh.

Cần có cơ chế kiểm soát quyền lực để cho Nhà nước giao đất , cho thuê đất, thu hồi đất. - Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp theo hướng doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu, bảo đảm an sinh xã hội, bao gồm cả hoạt động trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai. Nhà nước muốn thu thuế từ đất đai phải nuôi dưỡng “ nguồn thu”. Cần hướng dẫn phương pháp tính trong các phương pháp đó được sử dụng cho các tình huống cụ thể .

*Nội dung bổ sung Điều 17a quy định về đấu giá quyền sử dụng đất*

- Bổ sung quy định về xác định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất đấu giá; điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá; Nghị định cần chú ý rằng đối với đất đai việc thực hiện phê duyệt giá khởi điểm là khó vì đặc thù “ độc nhất vô nhị của đất đai”. Các tiêu chí để xác định năng lực của nhà thầu khi tham gia đấu giá, Kinh nghiệm , thâm niên tham gia đấu thầu, công nghệ, phương án triể khai, tổng số đất sử dụng khi triển khai dự án .

Dự thảo Nghị định chưa giải quyết thấu đáo vấn đề M3 khi tính giá đất thì rất khó trong việc triển khai. Doanh nghiệp khó rồi vẫn bị khó .

Về việc cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất không thuộc trường hợp đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi được sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động. Nội dung này đã thực hiện rất tốt khi chúng ta mã hóa hồ sơ đất đai . Chúng ta Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được lưu vào hệ thống kèm theo chứng minh thư của công dân đã gắn “ chíp” định danh.

Bổ sung quy định về việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là khách sạn, căn hộ - khách sạn, văn phòng lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trên đất thương mại, dịch vụ. Tôi hoàn toàn ủng hộ vấn đề này để Nhà nước đẩy nhanh tiến độ cấp giấy và tháo gỡ điểm nghẽn bao lâu nay trong Luật đất đai năm 2013.

*Về quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi được sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động (Điều 46).*Bổ sung khoản 5 Điều 46 quy định không phải điều chỉnh phương án sử dụng đất đã được phê duyệt trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất của các công ty nông, lâm nghiệp (đất đã được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất cho theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định) để sử dụng vào mục đích theo Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai. Vấn đề đất Nông lâm trường là vấn đề cấp thiết thực hiện chính sách giao đất giao rừng. Vấn đề này từng bước hạn chế việc “ xẻ rừng già – xây biệt thự”; Bổ sung thêm 01 điều mới (Điều 65a) quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

*Về đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 50)* bổ sung quy định về trách nhiệm bàn giao diện tích đất đã xây dựng nhà ở và công trình công cộng cho Ủy ban nhân dân cấp huyện và trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc tiếp nhận đất đai bàn giao và rà soát, xác định cụ thể ranh giới, mốc giới, hiện trạng sử dụng đất và cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính. Vấn đề này thực hiện cập nhật để đăng ký biến động đất đai là vấn đề cần được kiện toàn , nâng cao chất lượng quản lý Nhà nước đối với đất đai ,

**2.4 Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (Điều 4)**

Cần tính đến ân hạn và gia hạn cho doanh nghiệp kéo đai thêm thời gian 36 tháng nếu kêu gọi được thểm đối tác tiềm năng để không để dự án dở dang.

Sửa đổi, bổ sung khoản 14 Điều 2 (Điều 15b) theo hướng trường hợp dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư mà khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, thay cho việc dẫn quy định về điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, dễ gây hiểu nhầm trong tổ chức thực hiện.

Kể từ khi thực hiện Nghị định số 01/2017/NĐ-CP đến nay đã gần 6 năm, nhiều dự án đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Các nhà hoạch định chính sách và xây dựng pháp luật cần thiết kế sao cho sự ảnh hươnge không quá lớn khi triển khai Bãi bỏ khoản 6 Điều 100a (khoản 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP): khoản 6 Điều 100;

**2.5.Sửa đổi, bổ sung một số nghị định liên quan đến hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất**

Bổ sung điểm b khoản 4 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư theo hướng Tổ chức phát triển quỹ đất thuộc UBND cấp tỉnh lập hồ sơĐể đồng bộ với Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp theo hướng doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu, bảo đảm an sinh xã hội, bao gồm cả hoạt động trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

**3. Về điều khoản chuyển tiếp (Điều 7)**

Khi thực hiện- Trường hợp đang lập phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP thì Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục thực hiện cho đến khi hoàn thành nhiệm vụ đã được giao. Nội dung này cần mô tả cụ thể để kiểm tra sau này và việc quy định rõ trách nhiệm và quyền hạn .

Cần chi tiết và giải thích các tiêu chí và xác định đối tượng rõ ràng mới dễ dàng triển khai Trường hợp đã lựa chọn được nhà đầu tư trước ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà nay kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất vẫn còn hiệu lực thực hiện nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu thì áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx).

**4. Điều khoản thi hành và trách nhiệm thực hiện .**

**Nội dung** Khoản 1 Điều 99 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; ) Khoản 6 Điều 100a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Khoản 45 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP: Khoản 62 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP (Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP sau khi hợp nhất văn bản; ) Bãi bỏ khoản 6 và khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP:

Cần đặt lên bàn phân tích vấn đề được triển khai thực thi sẽ cần lưỡng trước những vấn đề hệ quả . Tránh trình trạng vừa sửa xong lại sai khó khăn tăng thêm cho doanh nghiệp.

**KẾT LUẬN**

Việc thời gian lùi lại đến tháng 10/2022 để xem xét để bàn bạc và căn chỉnh , đối chiếu nội dung là vô cùng cần thiết. Sự ảnh hưởng của luật đất đai đến các luật có liên quan : Luật Doanh nghiệp , Luật đầu tư, Luật Nhà ở, luật kinh doanh bất động sản, Luật quy hoạch, .... Các vấn đề thuế , tài chính cần giao trách nhiệm phối hợp của bộ Tài Nguyên – môi trường – bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch đầu tư, Bộ khoa học công nghệ, Bộ thông tin và truyền thông, Bộ Nội vụ... cũng cần được nêu ra để các bộ chung tay, đoàn kết, thực thi vì sự phát triển của đất đai trong điều kiện hoàn cảnh mới của đất nước khi khắc phục hậu quả của đại dịch COVID-19.

Xin trân trọng gửi tới Hội thảo những ý kiến của mình về dự thảo sửa các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai

***Hà nội, ngày 18/04/2022***