|  |  |
| --- | --- |
| **CHÍNH PHỦ**  Số: 474 /BC-CP | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  *Hà Nội, ngày 05 tháng 12 năm 2022* |

**BÁO CÁO**

**Một số nội dung tiếp thu, giải trình**

**ý kiến của Đại biểu Quốc hội về dự án Luật Đất đai (sửa đổi)**

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Ngày 27 tháng 9 năm 2022, Chính phủ đã có Tờ trình số 350/TTg-CP trình Quốc hội hồ sơ dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 26 tháng 10 năm 2022, Ủy ban Kinh tế của Quốc hội có Báo cáo số 1366/BC-UBKT15 thẩm tra dự án Luật Đất đai (sửa đổi). Ngày 03 tháng 11 năm 2022, tại phiên thảo luận ở tổ, đã có 218/229 lượt ý kiến Đại biểu Quốc hội có ý kiến đối với dự án Luật này. Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Báo cáo số 134/BC-BTNMT ngày 13 tháng 11 năm 2022 dự kiến một số nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội. Ngày 14 tháng 11 năm 2022, tại phiên thảo luận tại Hội trường, đã có 45 lượt ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Chính phủ báo cáo nội dung tiếp thu, giải trình ý kiến của Đại biểu Quốc hội như sau:

**I. NHỮNG VẤN ĐỀ CHUNG**

**1. Về sự cần thiết sửa đổi Luật Đất đai**

Đa số các Đại biểu đều thống nhất về sự cần thiết ban hành Luật Đất đai (sửa đổi) nhằm khắc phục những tồn tại hạn chế, phát huy nguồn lực đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong giai đoạn mới theo tinh thần Nghị quyết Đại hội toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao (Nghị quyết số 18-NQ/TW).

**2. Về bố cục dự thảo Luật**

Đa số ý kiến cho rằng bố cục các chương, các điều trong dự thảo Luật tương đối phù hợp và hợp lý. Có ý kiến đề nghị nên có sự kế thừa về cấu trúc của Luật Đất đai năm 2013; sắp xếp lại các chương, điều, khoản logic, khoa học.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Về cơ bản, bố cục của dự thảo Luật đã kế thừa bố cục của Đất đai năm 2013. Đồng thời, để thể hiện sự coi trọng hơn đối với địa vị pháp lý của người sử dụng đất trong quan hệ đất đai, phù hợp với quy định của Hiến pháp, dự thảo Luật đã đưa Chương Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Chương III) lên ngay sau Chương Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai (Chương II). Bên cạnh đó, để thể chế định hướng chỉ đạo của Nghị quyết số 18-NQ/TW về phát huy nguồn lực đất đai, dự thảo Luật đã bổ sung một chương mới quy định về Phát triển quỹ đất để nhằm xây dựng cơ chế phát triển quỹ đất, bảo đảm sự chủ động của Nhà nước trong việc phân bổ đất đai theo quy hoạch, chủ động quỹ đất điều tiết thị trường, đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu cho ngân sách nhà nước. Cơ quan soạn thảo đã nghiên cứu, sắp xếp lại Chương II (Quyền và trách nhiệm của Nhà nước và công dân đối với đất đai) để làm rõ hơn quyền của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

**3. Về sự phù hợp của nội dung dự thảo Luật với chủ trương, đường lối của Đảng; tính hợp hiến, tính hợp pháp**

Nhiều ý kiến cho rằng nội dung của dự thảo Luật phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng, nhất là đã thể chế hóa được các nội dung tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Có ý kiến đề nghị tiếp tục rà soát, bảo đảm cụ thể hóa tối đa, đầy đủ các nhiệm vụ, giải pháp tại Nghị quyết số 18-NQ/TW thành các quy định trong dự thảo Luật, cũng như bảo đảm sự phù hợp giữa dự thảo Luật với các nghị quyết, kết luận của Đảng, Hiến pháp và các Luật có liên quan; tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên.

Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện dự thảo Luật đảm bảo thể chế đúng quan điểm, chủ trương tại các nghị quyết, kết luận của Đảng, bảo đảm phù hợp Hiến pháp; tương thích với điều ước quốc tế có liên quan mà Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên. Một số nội dung của Nghị quyết 18-NQ/TW sẽ được thể chế hóa trong các đạo luật khác như các luật về thuế, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản,…

**4. Về việc bảo đảm chính sách về đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số trong dự thảo Luật**

Có ý kiến đề nghị cần tổng kết, đánh giá việc thực hiện chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số để sửa đổi, bổ sung các quy định trong dự thảo Luật, bảo đảm tính khả thi, phù hợp thực tiễn; đề nghị cân nhắc việc giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số vì có thể dẫn đến áp dụng không thống nhất giữa các địa phương; bổ sung các quy định cụ thể về giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tiễn của địa phương.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện nội dung này theo hướng bổ sung vào Điều 17 trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ trong việc ban hành Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương để quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống sống trên địa bàn, bổ sung quy định giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất để sản xuất, kinh doanh; cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và thực hiện chính sách miễn tiền thuê đất đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất nhưng thiếu đất sản xuất.

**5. Về việc lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự thảo Luật**

Dự thảo Luật đã tuân thủ các quy định về trình tự, thủ tục lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong quá trình xây dựng, đã xây dựng Báo cáo về lồng ghép giới, quy định cụ thể về quyền của phụ nữ vào một số điều của dự thảo Luật. Tuy nhiên, có ý kiến cho rằng việc lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự án Luật có chỗ mới chỉ nêu vấn đề, chưa cụ thể nguyên tắc, tiêu chí thực hiện trong dự thảo Luật.

Về nội dung này, trong quá trình xây dựng dự thảo Luật, cơ quan soạn thảo đã rà soát đảm bảo nguyên tắc bình đẳng giới, không có sự phân biệt về giới trong tất cả các chế định của dự thảo Luật.

**II. NHỮNG VẤN ĐỀ CỤ THỂ**

**1. Về Quy định chung (Chương I)**

***1.1. Về phạm vi điều chỉnh (Điều 1)***

Đa số ý kiến thống nhất với phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng của dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị làm rõ hơn các quan hệ đất đai mang tính chất công và quan hệ mang tính chất tư trong dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Phạm vi điều chỉnh đã được quy định tại Điều 1 dự thảo Luật trên cơ sở kế thừa quy định tại Luật Đất đai 2013, đồng thời đã được rà soát, bổ sung để bao hàm hết các nội dung được quy định trong Luật Đất đai, cụ thể: “*Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, việc quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam”*. Các quan hệ đất đai mang tính chất công (giữa nhà nước với người sử dụng đất) và và quan hệ mang tính chất tư (giữa người sử dụng đất với nhau) đã được quy định cụ thể tại các chương, điều của dự thảo Luật.

***1.2. Về giải thích từ ngữ (Điều 3)***

Nhiều ý kiến đề nghị rà soát quy định tại Điều 3 nhằm bảo đảm quy định rõ nội hàm của khái niệm, như: giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, chiếm đất, đất có mặt nước ven biển,… Một số ý kiến đề nghị bổ sung giải thích một số từ ngữ trong dự thảo Luật để đảm bảo áp dụng thống nhất.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện theo hướng đối với các từ ngữ được sử dụng nhiều lần trong dự thảo luận thì được quy định tại Điều 3, đối với các từ ngữ chỉ sử dụng trong 1 điều luật thì quy định cụ thể tại điều luật đó. Theo đó, cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện một số thuật ngữ, đồng thời bổ sung một số từ ngữ như: khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất, khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất,…

***1.3. Về áp dụng pháp luật (Điều 4)***

Nhiều ý kiến thống nhất với cách tiếp cận tại dự thảo Luật nhằm bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật về đất đai, coi Luật Đất đai là trung tâm trong công tác quản lý đất đai. Có ý kiến đề nghị rà soát bổ sung thêm cho đầy đủ phạm vi áp dụng Luật Đất đai với các Luật khác có liên quan quy định tại khoản 1 Điều 4. Một số ý kiến cho rằng Điều 4 chưa phù hợp với Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật*.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều 4 dự thảo Luật đã quy định theo hướng làm rõ phạm vi các quy định của Luật Đất đai với Luật khác có liên quan để tránh chồng chéo, mâu thuẫn trong quá trình thực hiện. Tiếp thu ý kiến của các đại biểu, để phù hợp với Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, dự thảo đã bổ sung quy định *“Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về quản lý, sử dụng đất khác với quy định tại Luật Đất đai thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó. Trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Đất đai.”* Thực tế, một số Luật đã có quy định tương tự như Luật Đầu tư, Luật Quy hoạch, …

***1.4. Về chủ thể quản lý và sử dụng đất (các Điều 6, 8 và 9)***

- Có ý kiến đề nghị làm rõ tư cách chủ thể của hộ gia đình tại Điều 6 và quan hệ đại diện chịu trách nhiệm trước Nhà nước quy định tại Điều 8 và Điều 9 dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng làm rõ, cá thể hóa quyền và nghĩa vụ của các thành viên có chung quyền sử dụng đất trong hộ gia đình trong việc sử dụng đất, trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn, thế chấp bằng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bổ sung 01 Điều (Điều 235) để xử lý các quan hệ có liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất.

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu quy định cụ thể về tiếp cận đất đai có điều kiện đối với các tổ chức, cá nhân nước ngoài vào dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật Đất đai đã quy định việc tiếp cận đất đai đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao. Việc mở rộng thêm các đối tượng, hình thức tiếp cận đất đai của tổ chức, cá nhân nước ngoài chưa được đề cập tại Nghị quyết số 18-NQ/TW. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, đánh giá, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật.

**2. Về quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai (Chương II)**

- Có ý kiến cho rằng việc sắp xếp, bố cục của Chương II dự thảo Luật về quyền và trách nhiệm của Nhà nước và công dân đối với đất đai chưa rõ và chưa có sự tương xứng cả về bố cục và nội dung. Một số ý kiến đề nghị phân biệt rõ giữa quyền và trách nhiệm của Nhà nước với tư cách là đại diện chủ sở hữu về đất đai, cơ quan quản lý về đất đai và người sử dụng đất; xem lại phân cấp, phân quyền, kiểm soát quyền lực, phòng ngừa, ngăn chặn lợi ích nhóm.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện lại bố cục và nội dung các điều trong Chương II để tương xứng giữa quyền và trách nhiệm của Nhà nước với công dân trong quản lý đất đai; làm rõ hơn quyền của Nhà nước với vai trò là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định về việc Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác trong quá trình thực hiện chính sách pháp luật đất đai (Điều 18).

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết 18-NQ/TW xác định Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được Nhà nước giao cho người khác trong quá trình thực hiện chính sách pháp luật đất đai; không điều chỉnh lại đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân. Dự thảo đã kế thừa quy định của Luật Đất đai các thời kỳ và quy định tại Điều 18 của dự thảo Luật thể hiện rõ tính ổn định của chính sách và phù hợp chủ trương của Đảng, trong quá trình thực hiện chính sách đất đai không có vướng mắc. Do đó, cơ quan chủ trì soạn thảo xin giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai ở Trung ương và địa phương, tổ chức dịch vụ công về đất đai ở trong Luật.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Thực hiện Nghị quyết số 56/2017/QH14 của Quốc hội về việc tiếp tục cải cách tổ chức bộ máy hành chính nhà nước tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả, theo đó dự thảo Luật chỉ quy định các nguyên tắc chung, nội dung chi tiết do Chính phủ quy định. Đối với các nội dung cụ thể liên quan đến tổ chức bộ máy, chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan sẽ do Chính phủ quy định chi tiết.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn quyền của công dân; bổ sung các thông tin người dân được tiếp cận; nghĩa vụ công dân tham gia góp ý, giám sát, phản biện xã hội trong việc hoàn thiện và thực thi các chính sách pháp luật về đất đai.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định theo hướng công dân có các quyền cơ bản liên quan đến tiếp cận đất đai (được nhà nước giao đất, cho thuê đất, tham gia đấu giá quyền sử dụng đất…), được tham gia góp ý, giám sát, được tiếp cận thông tin đất đai theo quy định,… Các nội dung quyền của Công dân được quy định tại dự thảo Luật đã phù hợp với quyền của Công dân đã được Hiến pháp và các Luật có liên quan quy định. Các quyền của người sử dụng đất đã được quy định chi tiết, cụ thể tại Chương III của dự thảo Luật.

**3. Về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Chương III)**

- Nhiều ý kiến tán thành việc bổ sung quy định về quyền chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm để đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 18-NQ/TW. Có ý kiến đề nghị cần đánh giá tác động, quy định chặt chẽ và làm rõ hơn quyền này, đảm bảo quyền lợi của các bên đặc biệt là tổ chức tín dụng trong quan hệ thế chấp, có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp đã được Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.

Cơ quan soạn thảo nhận thấy ý kiến của đại biểu là xác đang, xin tiếp tục nghiên cứu, đánh giá tác động, tiếp thu để hoàn thiện hồ sơ dự án Luật.

- Có ý kiến đề nghị tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất và điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất liên quan đến: điều kiện tham gia giao dịch quyền sử dụng đất, cho phép tổ chức kinh tế được nhận thế chấp quyền sử dụng đất, công chứng, chứng thực hợp đồng, quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề, quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất; quyền tự đầu tư trên đất trong trường hợp đất thuộc diện Nhà nước thu hồi; sửa đổi, bổ sung điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất tại Điều 49, điều kiện chuyển quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong rừng đặc dụng, đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước;...

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện các nội dung này trong dự thảo Luật theo hướng bổ sung điều kiện tham gia giao dịch quyền sử dụng đất (không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời); cho phép tổ chức kinh tế thế chấp tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật; bổ sung quy định cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho cá nhân sinh sống trong các phân khu lân cận giáp ranh thuộc địa phương đó; bổ sung quy định đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn về quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất, rà soát quy định để thống nhất với pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện nội dung này theo hướng làm rõ hơn quyền và trách nhiệm của đơn vị sự nghiệp công lập tại khoản 2 Điều 36 dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị giữ như hiện hành quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không được nhận quyền chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa. Có ý kiến đề nghị đánh giá tác động và quy định cụ thể hơn để tránh lợi dụng chính sách thu gom đất trồng lúa nhằm mục tiêu đầu cơ và bổ sung điều kiện đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng đất trồng lúa.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Nghị quyết 18-NQ/TW đã xác định: *“Mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với đặc điểm, điều kiện của từng vùng, địa phương, với việc chuyển đổi nghề, việc làm, lao động ở nông thôn”*. Dự thảo Luật (Điều 49, Điều 171, Điều 174) đã quy định theo hướng không hạn chế quyền của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thu hút các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có điều kiện đầu tư cho lĩnh vực nông nghiệp, đặc biệt là sản xuất nông nghiệp tập trung quy mô lớn. Để đảm bảo quản lý chặt chẽ quỹ đất này, dự thảo Luật đã bổ sung quy định trường hợp tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp (trong đó có đất trồng lúa) thì phải có phương án sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Đồng thời có quy định tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải sử dụng đúng mục đích, trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

- Có ý kiến đề nghị quy định rõ hơn quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam về các nội dung liên quan đến quyền cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, quy định cụ thể hơn về các điều kiện của tổ chức, cá nhân nước ngoài khi sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Liên quan đến quyền cho thuê lại đất theo hình thức trả tiền hàng năm của chủ đầu tư hạ tầng khu công nghiệp đã được quy định tại Điều 46 và Điều 194 của dự thảo Luật. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và việc nhận quyền sử dụng đất tại các khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư đã được quy định tại khoản 3 Điều 30 và khoản 2 Điều 122 của dự thảo Luật.

**4. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Chương V)**

***4.1. Về nguyên tắc lập và hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Điều 60 và Điều 61)***

Một số ý kiến cho rằng nguyên tắc quy định trong Dự thảo Luật chưa thể chế hết tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW; về nguyên tắc quy hoạch cấp dưới phải phù hợp, không được trái với quy hoạch cấp trên khó khả thi, thực tế quy hoạch tổng thể quốc gia hiện vẫn chưa ban hành, mới chỉ là định hướng.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, bổ sung vào Điều 60 theo hướng: *“*Q*uy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất”.*

Đối với nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp trên được quy định tại khoản 4 Điều 60 là để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ trong hệ thống quy hoạch sử dụng đất từ cấp quốc gia đến cấp huyện. Nguyên tắc này đã được kế thừa, xuyên suốt từ Luật Đất đai năm 1993 đến Luật Đất đai năm 2013 và đã góp phần thực hiện đồng bộ thống nhất trong quản lý, sử dụng đất đai trên phạm vi toàn quốc. Mặt khác, theo tinh thần của Nghị quyết số 61/2022/QH15 ngày 16/6/2022 của Quốc hội thì quy hoạch sử dụng đất các cấp được lập đồng thời, quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước; khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn giữa quy hoạch cấp dưới với quy hoạch cấp trên thì quy hoạch cấp dưới phải điều chỉnh theo quy hoạch cấp trên. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên tắc này trong dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ về tầm nhìn của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp trong Dự thảo Luật.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu và hoàn thiện khoản 1 Điều 62 của Dự thảo Luật: *“Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm”*; quy định này phù hợp và đồng bộ với Luật Quy hoạch.

- Có ý kiến đề nghị xem xét lại quy định *“Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện* *đến từng thửa đất”* tại khoản 5 Điều 68 dự thảo Luật vì quy hoạch sử dụng đất được phân bổ hoặc khoanh vùng đất theo không gian cho việc sử dụng cho các mục tiêu, ngành, lĩnh vực, các cấp trong một khoảng thời gian xác định.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải kết hợp giữa chỉ tiêu các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên, thể hiện được thông tin đến từng thửa đất. Tuy nhiên để phù hợp với thực tiễn, cơ quan soạn thảo đã bổ sung quy định theo hướng đối với những địa phương chưa có bản đồ địa chính, đối với các hạng mục công trình theo tuyến thì thể hiện các chỉ tiêu và không gian sử dụng đất đến cấp xã trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

***4.2. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện và đất quốc phòng, an ninh (các điều 63, 64, 65 và 66)***

- Có ý kiến đề nghị thống nhất chỉ tiêu trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định quy hoạch sử dụng đất quốc gia là quy hoạch tổng thể, vĩ mô; do vậy, chỉ xác định một số chỉ tiêu sử dụng đất có tính chất tổng hợp, quan trọng để đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, phát triển văn hóa, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu phù hợp với từng vùng, từng địa phương. Đối với quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, cấp huyện ngoài cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất do quy hoạch sử dụng đất cấp trên trực tiếp phân bổ trên địa bàn, còn phải xác định, cân đối thêm một số chỉ tiêu sử dụng đất khác để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Mặt khác, việc quy định như vậy là để các địa phương linh hoạt trong việc sử dụng nguồn lực đất đai thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội phù hợp với tiềm năng đất đai của địa phương mình nhưng vẫn đảm bảo nguyên tắc phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên.

Quy hoạch sử dụng đất quốc gia là hệ thống các chỉ tiêu sử dụng đất có tính chất quan trọng và các chỉ tiêu này phải đảm bảo tính đồng bộ với các loại đất đã được quy định tại Điều 10 về phân loại đất của dự thảo Luật; đất tại đô thị, nông thôn bao gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và đất chưa sử dụng nên không thể thay các chỉ tiêu sử dụng đất cụ thể được. Do đó, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như dự thảo Luật. Đối với đất rừng sản xuất là một loại đất trong nhóm đất nông nghiệp liên quan đến tỷ lệ che phủ rừng của quốc gia đã được xác định trong các văn kiện quan trọng của Đảng nên quy hoạch sử dụng đất quốc gia cần phải quản lý, xác định chỉ tiêu sử dụng đất này.

- Có ý kiến đề nghị làm rõ nội hàm, đưa ra tiêu chí xác định 03 khu vực: *“khu vực sử dụng đất cần bảo vệ nghiêm ngặt”;“khu vực cần giữ ổn định”* và *“khu vực phát triển”* trong dự thảo Luật.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, bổ sung quy định tại Điều 3 của dự thảo theo hướng làm rõ nội hàm của khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất; khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất; khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất phục vụ cho việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp và công tác quản lý đất đai.

- Có ý kiến đề nghị chỉ xây dựng kế hoạch sử dụng đất 5 năm ở cấp tỉnh với các chỉ tiêu sử dụng đất theo các loại đất quy định trong dự thảo Luật trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và dự báo nhu cầu sử dụng các loại đất; bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết số 18-NQ/TW định hướng phải lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, theo đó dự thảo Luật đã thể chế đúng tinh thần theo Nghị quyết của Đảng. Mặt khác, việc căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đã được quy định tại Điều 116 của dự thảo Luật. Đồng thời, nhằm hạn chế việc giao đất, cho thuê đất tập trung vào các năm đầu kỳ quy hoạch và không đưa đất vào sử dụng, dẫn đến tình trạng để dự án treo làm ảnh hưởng đến quyền của người sử dụng đất. Việc lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm để đáp ứng nhu cầu đầu tư của các nguồn lực không phải đầu tư công. Vì vậy, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như Dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị quy định tiêuchí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai theo đối tượng sử dụng đất liên quan đến quốc phòng, an ninh trong dự thảo Luật.

Về nội dung này, do tính chất liên quan đến vấn đề về quốc phòng, an ninh, có tính chất nhạy cảm liên quan đến yếu tố nước ngoài trong việc sử dụng đất nên cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo Luật; giao Chính phủ quy định tiêu chí và quyết định khoanh định khu vực hạn chế tiếp cận đất đai.

***4.3. Về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

*-* Có ý kiến đề nghị bổ sung bộ bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong nội dung lấy ý kiến Nhân dân; trách nhiệm giải trình và công khai việc tiếp thu, giải trình ý kiến của Nhân dân và phạm vi lấy ý kiến Nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Tiếp thu ý kiến đại biểu, cơ quan soạn thảo đã bổ sung, hoàn thiện nội dung lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp tại Điều 68 Dự thảo Luật, trong đó có bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Đồng thời, quy định cụ thể hơn về phạm vi lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm các cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất các cấp.

Dự thảo Luật quy định cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện có trách nhiệm lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đồng thời phải có trách nhiệm giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện.

- Có ý kiến đề nghị không cần phải lấy ý kiến của Nhân dân về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện vì kế hoạch sử dụng đất được xây dựng trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được lấy ý kiến của Nhân dân*.*

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật quy định căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để thực hiện thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó, người sử dụng đất trong khu vực bị thu hồi đất phải biết và tham gia ý kiến đối với kế hoạch sử dụng đất hàng năm để tạo sự đồng thuận trong quá trình tổ chức thực hiện và tạo điều kiện cho người sử dụng đất chủ động thực hiện quyền của mình. Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị cần có quy định hạn chế điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; quy định xử lý trong trường hợp cơ quan nhà nước không điều chỉnh hoặc hủy bỏ, không công bố điều chỉnh hoặc hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích sử dụng đất.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật (Điều 71, Điều 74) đã có quy định về rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và điều chỉnh, hủy bỏ danh mục công trình, dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp không thực hiện.

**5. Về thu hồi đất, trưng dụng đất (Chương VI)**

***5.1. Về thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh (Điều 77)***

Một số ý kiến đề nghị mở rộng hơn phạm vi thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong dự thảo Luật như thêm một số nội dung Nghị quyết 132/2020/QH14 ngày 17/11/2020 của Quốc hội về thí điểm một số chính sách tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với lao động sản xuất; bổ sung trường hợp thu hồi đất để *“làm cơ sở an dưỡng, cơ sở nghỉ dưỡng, cơ sở điều dưỡng và phục hồi chức năng”*, *“làm cơ sở giáo dục bắt buộc, trường giáo dưỡng và khu lao động cải tạo hướng nghiệp, dạy nghề cho phạm nhân do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý”*, bổ sung khoản 11 giao Chính phủ quy định chi tiết điều này, bổ sung.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Trên cơ sở quy định của Khoản 3 Điều 54 Hiến pháp năm 2013 (thu hồi đất trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh), dự thảo Luật đã quy định chi tiết các trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh vừa đáp ứng yêu cầu đảm bảo quốc phòng, an ninh trong giai đoạn hiện nay và vừa đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người có đất bị thu hồi, đảm bảo bình đẳng trong việc sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh. Do đó, cơ quan chủ trì soạn thảo xin giữ như dự thảo Luật.

***5.2. Về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (Điều 78)***

*5.2.1. Về phạm vi, điều kiện, tiêu chí thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng*

Đa số ý kiến đồng tình với dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị dự thảo Luật cần mở rộng hơn các trường hợp thu hồi đất như thu hồi đất để thực hiện làm trụ sở các cơ quan đại diện ngoại giao, dự án xã hội hóa trong các lĩnh vực y tế, giáo dục, thể thao, văn hóa, bảo trợ xã hội, dự án cần thu hút đầu tư địa phương, dự án du lịch, sân golf, sinh thái có tác động lớn đến phát triển kinh tế - xã hội của địa phương do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị giảm đến mức tối đa trong việc thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, hạn chế việc thu hồi đất ở, đất phi nông nghiệp, chỉ thu hồi đất để thực hiện dự án đặc biệt quan trọng do Quốc hội quyết định.

Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật chưa cụ thể điều kiện, tiêu chí, chưa phân biệt rõ với dự án có mục đích kinh tế đơn thuần, còn quy định quá rộng, chung chung, chưa làm rõ nội hàm thu hồi đất cho mục đích phát triển kinh tế - xã hội, dự thảo Luật mới chỉ dừng lại mang tính liệt kê các trường hợp, chưa làm rõ trường hợp thật cần thiết theo quy định tại Điều 54 của Hiến pháp năm 2013.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định cụ thể tiêu chí, điều kiện và các trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhằm thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW và Điều 54 Hiến pháp năm 2013. Tuy nhiên, đây là nội dung quan trọng, phức tạp, còn có ý kiến khác nhau nên Cơ quan chủ trì soạn thảo sẽ tiếp tục nghiên cứu, tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về nội dung này để hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai.

Trước mắt, cơ quan soạn thảo đã bổ sung trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án do Nhà nước đầu tư để tạo quỹ đất, làm trụ sở các cơ quan đại diện ngoại giao tại khoản 1 Điều 78 dự thảo Luật; bổ sung tiêu chí thu hồi đất thực hiện dự án đô thị, khu dân cư nông thôn so với trường hợp tự thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 128 dự thảo Luật.

*5.2.2. Về thu hồi đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại*

Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể và chặt chẽ hơn về điều kiện, trình tự, thủ tục, tránh việc lợi dụng hoặc hiểu khác nhau khi triển khai, làm rõ có áp dụng thu hồi với dự án đô thị, dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở. Có ý kiến cho rằng thực hiện dự án đô thị, nhà dự án nhà ở thương mại là hoạt động kinh tế đơn thuần, không phục vụ lợi ích công cộng mà chủ yếu phục vụ cho lợi ích của nhà đầu tư, doanh nghiệp bất động sản nên quy định cho chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất để đảm bảo công bằng với lĩnh vực khác, chưa phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW *“tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại”*.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nghị quyết 18-NQ/TW xác định “thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”, theo đó tại Điều 125 và Điều 126 dự thảo Luật đã quy định dự án đô thị, nhà ở thương mại thuộc trường hợp phải đấu giá đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, vì vậy trong trường hợp này Nhà nước phải thu hồi đất để thực hiện. Việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất ngoài việc tạo sự công bằng, minh bạch trong tiếp cận đất đai còn tạo ra nguồn thu lớn vào ngân sách nhà nước để phục vụ lợi ích quốc gia, công cộng, nhằm điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người có đất thu hồi và nhà đầu tư.

Đối với ý kiến quy định cho chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, dự thảo Luật đã quy định tại Điều 128. Tuy nhiên, nội dung này còn có nhiều ý kiến khác nhau, vì khi thực hiện đồng thời hai cơ chế sẽ có sự so bì về mức giá bồi thường gây phát sinh khiếu kiện. Đồng thời, khó thực hiện chủ trương Nhà nước giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và không điều tiết phần giá trị tăng thêm từ đất không phải do người sử dụng đất tạo ra như yêu cầu tại Nghị quyết 18-NQ/TW.

Tiếp thu ý kiến Đại biểu Quốc hội, Cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng việc sử dụng đất để thực dự án đô thị, dự án nhà ở thương mại có 2 nhóm: (1) Dự án đô thị, dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở thì Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Việc thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất là phù hợp với chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW *“giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất”*; (2) trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất đã được quy định cụ thể tại Điều 128.

***5.3. Về căn cứ thu hồi đất (Điều 79)***

Có ý kiến đề nghị mở rộng căn cứ thu hồi đất như trường hợp chưa có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng cần phải thu hồi để thực hiện ngay cho nhiệm vụ quốc phòng thì vẫn thu hồi đất sau đó báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định bổ sung vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin được giữ nguyên như dự thảo các căn cứ để thu hồi đất nhằm đảm bảo thống nhất quản lý nhà nước về đất đai theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trường hợp cấp bách để thực hiện các nhiệm vụ quốc phòng, an ninh thì thực hiện trưng dụng đất theo quy định tại Điều 80.

***5.4. Về đối tượng bị ảnh hưởng khi thu hồi đất (Điều 83), khi trưng dụng đất (Điều 88)***

Có ý kiến cho rằng Luật mới chỉ đề cập đến người có đất bị thu hồi, trưng dụng mà chưa bao quát các đối tượng khác chịu ảnh hưởng như chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất, chủ thể khác trong giao dịch hợp pháp liên quan đến đất bị thu hồi, trưng dụng.

Cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, tiếp tục nghiên cứu trong quá trình hoàn thiện dự thảo Luật để vừa đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất bị thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thu hồi, chủ thể khác trong giao dịch hợp pháp liên quan đến đất thu hồi và vừa đảm bảo phù hợp với phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai, các luật khác có liên quan.

***5.5. Về trình tự, thủ tục thu hồi, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 83 và Điều 85)***

Có ý kiến đề nghị dự thảo Luật cần làm rõ hơn phương thức cụ thể để người sử dụng đất, người liên quan đến đất thu hồi được tham gia vào quy trình thu hồi đất từ khi phổ biến chủ trương, chính sách thu hồi đất, lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thực hiện phương án bồi thường, đến việc tổ chức cưỡng chế thu hồi đất như trực tiếp trao đổi, đối thoại, bằng văn bản, lời hứa hay bằng hình thức khác.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã thể chế hóa đầy đủ chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW, theo đó người sử dụng đất trực tiếp hoặc thông qua người đại diện đã tham gia cho ý kiến vào quá trình lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; xây dựng kế hoạch, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; thu hồi đất đã đảm bảo quyền của người sử dụng đất, chủ thể khác có liên quan.

***5.6. Về cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất (Điều 87)***

Đa số ý kiến thống nhất với quy định cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất trong dự thảo Luật. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị quy định cụ thể nguyên tắc, điều kiện cưỡng chế như tỷ lệ thu hồi đất, tỷ lệ bồi thường, quy mô, số hộ chưa thu hồi đất, thời điểm tổ chức cưỡng chế, niêm yết biên bản về trường hợp người bị cưỡng chế từ chối không nhận quyết định cưỡng chế tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, mở rộng thành phần tham gia cưỡng chế là các đoàn thể và người có quyền lợi ảnh hưởng.

Cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu để tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện Dự thảo Luật để đảm bảo tính khả thi trong thực thi cưỡng chế quyết định thu hồi đất, đồng thời đảm bảo yêu cầu công khai, minh bạch, đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người sử dụng đất, người khác có liên quan, giảm khiếu kiện phát sinh từ việc thu hồi đất.

**6. Về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Chương VII)**

***6.1. Về nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 89, Điều 98, Điều 106)***

- Nhiều ý kiến đề nghị quy định chi tiết, cụ thể nguyên tắc bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ, có cơ chế phân công giám sát, đánh giá việc thi hành.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nguyên tắc này đã được quy định chi tiết tại các điều trong dự thảo Luật, cụ thể: (1) đa dạng hình thức bồi thường bằng tiền, bằng đất, bằng nhà ở (Điều 89); (2) các khoản hỗ trợ như: hỗ trợ ổn định đời sống, sản xuất; hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm, hỗ trợ tái định cư; hỗ trợ cho trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi có đất thu hồi (Điều 98); (3) bồi thường thiệt hại về nhà ở, công trình sinh hoạt theo đơn giá xây mới có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương; (4) khu tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; ưu tiên tái định cư tại chỗ(. Cơ chế giám sát, theo dõi việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được quy định tại Điều 218 và Điều 219 dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung nguyên tắc bồi thường thiệt hại về tài sản, ngừng sản xuất, kinh doanh khi Nhà nước thu hồi đất; nguyên tắc tái định cư phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện Điều 98 và Điều 106 của dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định xử lý đối với trường hợp khi thu hồi đất mà đất và tài sản đang là tài sản tham gia các giao dịch dân sự.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Về nguyên tắc chung, giao dịch chuyển quyền sử dụng hợp pháp thì thực hiện việc bồi thường cho người có quyền sử dụng đất hợp pháp, chủ sở hữu tài sản hợp pháp. Đối với đất đang cho thuê, thế chấp mà Nhà nước thu hồi thì hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất bị chấm dứt. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan đến quyền sử dụng đất giữa các bên trong hợp đồng thuê đất, hợp đồng thế chấp thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

***6.2. Bồi thường đối với cây trồng, vật nuôi (Điều 100)***

Có ý kiến đề nghị cho phép người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định mức bồi thường thiệt hại thực tế về cây trồng.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:Dự thảo Luật đã quy định người có vườn cây bị thu hồi được thu hoạch sản phẩm còn lại, hình thức, thời điểm xác định mức bồi thường để đảm bảo thống nhất thực hiện trên toàn quốc và chỉ giao UBND cấp tỉnh ban hành bảng đơn giá làm căn cứ tính bồi thường để phù hợp với tình hình thực tế của từng địa phương là hợp lý.

***6.3. Về hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 104)***

Có ý kiến đề nghị làm rõ mục đích, cơ chế quản lý, sử dụng của Quỹ hỗ trợ cho trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi; đề nghị bổ sung đối tượng hỗ trợ là người nghèo.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết 18-NQ/TW xác định *“Thực hiện có hiệu quả việc đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi”*. Đối tượng trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi bị hạn chế khả năng lao động, sống phụ thuộc nên khi hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất tác động lớn đến đời sống của họ, do đó cần có chính sách hỗ trợ để đảm bảo ổn định đời sống cho nhóm đối tượng này. Về cơ chế quản lý, sử dụng Quỹ sẽ được quy định chi tiết tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

***6.4. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với dự án đầu tư (Điều 110)***

Có ý kiến đề nghị bổ sung quy định việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án đối với các dự án nhóm B, nhóm C; quy định chi tiết về quy trình, trình tự, thủ tục tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: dự thảo Luật quy định loại dự án đầu tư được tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định, dự án nhóm A do Thủ tướng Chính phủ và Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, quyết định bảo đảm thống nhất với Luật Đầu tư công. Việc cho phép dự án nhóm B, nhóm C được tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng cần được tiếp tục nghiên cứu. Về trình tự, thủ tục tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công.

**7. Về phát triển quỹ đất (Chương VIII)**

***7.1. Về phát triển quỹ đất (Điều 111)***

- Có ý kiến đề nghị xem xét trường hợp “đất thu hồi để thực hiện dự án tạo quỹ đất” để bảo đảm phù hợp với các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; không mở rộng thu hồi đất để thực hiện dự án thuần túy vì lợi ích của nhà đầu tư.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự án tạo quỹ đất nhằm mục đích để Nhà nước chủ động quỹ đất để giao, cho thuê thực hiện các dự án đầu tư, đáp ứng nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực. Khi tạo được quỹ đất sạch, Nhà nước tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước. Do đó, đất thu hồi thực hiện dự án tạo quỹ đất thuộc trường hợp Nhà nước hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Có ý kiến đề nghị xem xét quy định cho phép dự án lấn biển để tạo lập quỹ đất được thực hiện bằng nguồn vốn tư nhân.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc tạo lập quỹ đất được đầu tư bằng nguồn vốn của Nhà nước, quỹ đất được tạo lập phải đưa ra đấu giá để tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, trong đó có dự án lấn biển. Trường hợp dự án lấn biển thực hiện bằng nguồn vốn ngoài ngân sách thì không thuộc quỹ đất do Nhà nước tạo lập thì việc giao đất, cho thuê đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác có liên quan.

***7.2. Về Dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất (Điều 112)***

Có ý kiến đề nghị quy định bổ sung dự án bồi thường, giải phóng mặt bằng được tách từ các dự án đầu tư vào trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách từ dự án đầu tư là dự án sử dụng vốn đầu tư công đã thuộc dự án thu hồi đất theo quy định tại Điều 78 của dự thảo Luật.

***7.3. Về Quỹ phát triển đất (Điều 113)***

Có ý kiến đề nghị cân nhắc quy định về nguồn tài chính, nguồn huy động khác theo quy định của pháp luật; việc quản lý, sử dụng và cơ chế tài chính của Quỹ; việc phân bổ 10% nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hằng năm của địa phương cho Quỹ; cân nhắc quy định về Quỹ Phát triển đất tránh đặt ra thêm bộ máy, nghiên cứu để pháp luật khác điều chỉnh, không đưa vào Luật Đất đai.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nghị quyết số 18-NQ/TW đưa ra mục tiêu “*Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất”* và đặt ra nhiệm vụ, giải pháp là “*hoàn thiện cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”*.

Theo báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy Quỹ phát triển đất tại nhiều địa phương còn gặp khó khăn, nguyên nhân là do Luật Ngân sách nhà nước quy định ngân sách nhà nước không chi cho Quỹ tài chính ngoài ngân sách.

Từ quan điểm chỉ đạo của Ban Chấp hành Trung ương và những khó khăn vướng mắc nêu trên, thì cần thiết phải đổi mới cơ chế Nhà nước bố trí nguồn lực tài chính cho Quỹ phát triển đất để thực hiện các nhiệm vụ tạo lập, quản lý khai thác quỹ đất công khai, minh bạch, bền vững, phát triển và mang lại hiệu quả cao nhất thông qua việc đấu giá quyền sử dụng đất. Do vậy, việc sửa đổi, bổ sung quy định này trong dự thảo Luật là cần thiết, đồng thời cần xem xét sửa đổi, bổ sung một số pháp luật khác có liên quan, trong đó có Luật Ngân sách Nhà nước.

Về các nguồn huy động khác, việc quản lý, sử dụng và cơ chế tài chính của Quỹ, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu ý kiến để quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

***7.4. Về quản lý, khai thác quỹ đất (Điều 114)***

Có ý kiến đề nghị làm rõ việc quản lý, hạch toán khi cho thuê ngắn hạn quỹ đất chưa sử dụng; quy định cụ thể hơn về thời gian và điều kiện cho thuê, không làm ảnh hưởng mục đích chính của việc phát triển và sử dụng quỹ đất này; quy định này không phù hợp với thẩm quyền, căn cứ, trình tự, thủ tục giao, cho thuê đất đã quy định tại các điều khác của dự thảo Luật và dễ dẫn đến việc lợi dụng cho thuê đất theo hình thức này để tránh đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã đưa ra mục tiêu *“Nguồn lực đất đai được quản lý, khai thác, sử dụng bảo đảm tiết kiệm, bền vững, hiệu quả cao nhất”,* do vậy, đối với đất quỹ đất “sạch” của Nhà nước đã thu hồi phục vụ cho các mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng trong thời gian chưa giao, chưa cho thuê thì việc cho thuê đất ngắn hạn để tránh lãng phí đất đai là cần thiết.

Để thực hiện được nội dung này, cần phải có một cơ chế linh hoạt về thẩm quyền cho thuê đất, trình tự thủ tục cho thuê đất để việc đưa đất vào sử dụng nhanh chóng, hiệu quả. Cơ quan soạn thảo sẽ đề xuất việc quản lý, hạch toán khi cho thuê ngắn hạn quỹ đất chưa sử dụng, thời gian, điều kiện cho thuê tạm thời và chấm dứt việc cho thuê tại Nghị định của Chính phủ để bảo đảm không làm ảnh hưởng mục đích chính của việc sử dụng quỹ đất; đồng thời linh hoạt, kịp thời trong thực hiện đưa đất này vào sử dụng.

***7.5. Về Ngân hàng đất nông nghiệp***

Một số ý kiến đề nghị quy định rõ hơn về sự cần thiết, địa vị pháp lý, chức năng nhiệm vụ, tổ chức hoạt động đảm bảo tính khả thi của Ngân hàng đất nông nghiệp, nên giao cho tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện nhiệm vụ này để không phát sinh bộ máy.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và hoàn thiện Dự thảo Luật theo hướng không phải thành lập riêng ngân hàng đất nông nghiệp mà giao chức năng, nhiệm vụ của tổ chức này cho Tổ chức phát triển quỹ đất. Theo đó, Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp; bỏ điều quy định về ngân hàng đất nông nghiệp.

**8. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)**

***8.1. Về căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 116)***

Có ý kiến đề nghị mở rộng hơn căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong dự thảo Luật như bổ sung văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu sơ bộ năng lực, kinh nghiệm theo đấu thầu hoặc có một nhà đầu tư tham gia đấu giá, đấu giá không thành, văn bản xác nhận người trúng đấu giá đã nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau:

Trong thời gian qua, quy định về “văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư” có nhiều thay đổi như (1) quy định về tên gọi: Luật Đầu tư năm 2014 là văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư; Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đầu tư công là quyết định chủ trương đầu tư, Nghị định số 68/2017/NĐ-CP là quyết định thành lập cụm công nghiệp thay quyết định chủ trương đầu tư…; (2) quy định về thời điểm ban hành văn bản so với quá trình chuẩn bị dự án đầu tư: theo Luật Đầu tư năm 2014 thì thời điểm ban hành văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư sau khi có kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, theo Luật Đầu tư năm 2020 thì thời điểm ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư là trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án …; (3) quy định về các hình thức lựa chọn đầu tư: Luật Đầu tư năm 2014 quy định không cụ thể nhưng Luật Đầu tư năm 2020 quy định có 4 loại tương ứng với 4 nguồn gốc/cơ chế sử dụng đất thực hiện dự án, trong đó có 2 loại trùng với căn cứ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất tại khoản 1 Điều 116 dự thảo Luật, Luật Nhà ở còn quy định có trường hợp chỉ định chủ đầu tư,… Do vậy, nếu quy định “văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư” là căn cứ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trong dự thảo Luật sẽ dẫn đến vướng mắc do không đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất khi các luật chuyên ngành (Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, Luật Nhà ở…) có thay đổi. Dự thảo quy định căn cứ vào “văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất” có tính độc lập và giao Chính phủ quy định cụ thể như quy định của pháp luật về đất đai hiện hành và gắn với quy trình chuẩn bị dự án theo pháp luật chuyên ngành đảm bảo yêu cầu cải cách thủ tục hành chính và kịp thời sửa đổi khi có thay đổi của pháp luật chuyên ngành trong từng giai đoạn. Do vậy, đề nghị giữ như quy định trong dự thảo Luật.

Văn bản xác nhận người trúng đấu giá đã nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước được hình thành trong quá trình thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất và được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản. Mặt khác, trong Nghị định của Chính phủ sẽ có quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có thủ tục kiểm soát việc hoàn thành thực hiện nghĩa vụ tài chính của người được giao đất, cho thuê đất trước khi bàn giao đất trên thực địa và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, đề nghị giữ như quy định trong dự thảo Luật.

***8.2. Về giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 118)***

Có ý kiến cho rằng khoản 3 Điều 118 dự thảo luật quy định "*Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp: Người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên"* là không thống nhất với quy định tại khoản 5 Điều 14 của Luật Lâm nghiệp năm 2017 *“Nhà nước cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân thuê rừng sản xuất là rừng tự nhiên".*

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên để đảm bảo mục tiêu độ che phủ, sự cân bằng trong sử dụng đất đai để phát triển kinh tế - xã hội với môi trường sinh thái. Chính sách này không mâu thuẫn với quy định cho thuê rừng của Luật Lâm nghiệp.

***8.3. Về các trường hợp thuê đất (Điều 120)***

Có ý kiến đề nghị hạn chế đến mức thấp nhất các trường hợp thuê đất trả tiền một lần, đồng thời cần xác định rõ điều kiện để được cho thuê đất trả tiền một lần. Có ý kiến ủng hộ theo hình thức cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để đảm bảo ổn định thu hút đầu tư do nhà đầu tư tính toán được chi phí đầu vào là tiền thuê đất, đặc biệt là nơi có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn khó thu hút được các nhà đầu tư.

Có ý kiến đề nghị đơn giá thuê đất hàng năm có thể giữ ổn định từ 3 đến 5 năm đủ để người thuê đất chủ động phương án sản xuất kinh doanh để đảm bảo tính hiệu quả nhưng sẽ làm thất thu nguồn ngân sách nhà nước so với cho thuê đất trả tiền một lần.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Nghị quyết số 18-NQ/TW xác định *“Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hằng năm và quy định cụ thể các trường hợp trả tiền thuê đất một lần, phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, tránh thất thoát ngân sách nhà nước”*, Điều 120 dự thảo Luật đã quy định theo hướng chủ yếu thực hiện theo phương thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê chỉ áp dụng trong 02 trường hợp: (1) để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; đối với 2 nhóm này được lựa chọn hình thức cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm. Đây là những lĩnh vực khuyến khích đầu tư để sản xuất, kinh doanh tạo ra của cải, vật chất. Đối với ý kiến quy định cho thuê đất thu tiền một lần tất cả các trường hợp là không phù hợp với chủ trương Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Đối với quy định đơn giá thuê đất hàng năm có thể giữ ổn định từ 3 đến 5 năm vì đây chủ yếu là các trường hợp thuê đất để phục vụ sản xuất, kinh doanh, do đó cần có biên độ ổn định về đơn giá thuê đất để nhà đầu tư tính toán được chi phí đầu vào.

***8.4. Về chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 121)***

Có ý kiến đề nghị cần quy định rõ điều kiện, tiêu chí, mục đích chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất để kiểm soát tình trạng chuyển mục đích sử dụng đất nhiều lần nhằm đầu cơ, tích trữ đất đai và gây nhiễu thị trường bất động sản; cần bổ sung một số trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền như chuyển đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (điển hình là đất khai thác khoáng sản đã hoàn thổ, hoàn nguyên môi trường) sang đất nông nghiệp, chuyển đất trồng cây lâu năm (không phải là đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở) sang đất ở;

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã có các quy định cụ thể về kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, trong đó từng năm có xác định cụ thể về diện tích các loại đất cần chuyển mục đích sử dụng đất mà phải xin phép cơ quan có thẩm quyền đến từng đơn vị hành chính cấp xã. Đồng thời, cơ quan soạn thảo tiếp thu, bổ sung quy định tại khoản 4 Điều 121 dự thảo Luật theo hướng giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất và tại khoản 6 Điều 27 dự thảo Luật có quy định chuyển mục đích sử dụng đất là quyền của người sử dụng đất được thực hiện theo quy định về trình tự, thủ tục do Chính phủ quy định. Do vậy, quy định như dự thảo Luật sẽ đảm bảo yêu cầu Nhà nước kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Theo Điều 121 dự thảo Luật đã xác định được trường hợp chuyển đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (đất khai thác khoáng sản đã hoàn thổ, hoàn nguyên môi trường) sang đất nông nghiệp không phải là đất chăn nuôi tập trung thì thuộc trường hợp đăng ký biến động đất đai; trường hợp chuyển đất trồng cây lâu năm sang đất ở thuộc trường hợp phải xin phép chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp. Do vậy, Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như dự thảo Luật.

***8.5. Về điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất***

Đa số ý kiến thống nhất phân cấp như dự thảo nhưng phải có điều kiện, tiêu chí, chế tài để kiểm soát. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị không phân cấp để quản lý nghiêm ngặt diện tích đất trồng lúa đảm bảo an ninh lương thực và bảo vệ rừng; có ý kiến đề nghị tăng diện tích tối thiểu phải xin ý kiến Thủ tướng Chính phủ so với quy định hiện hành mà không phân cấp hết cho địa phương.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Việc phân cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là cần thiết, đồng thời dự thảo Luật đã chế định việc chuyển mục đích phải dựa trên các căn cứ như quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành, các điều kiện, tiêu chí cụ thể đối với việc chuyển mục đích sử dụng từng loại đất,… và đã có quy định về cơ chế kiểm tra, giám sát việc chuyển mục đích sử dụng đất của các địa phương tại các Điều 218, 219, 220 và 221.

***8.6. Về các trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất (Điều 125)***

Có ý kiến đề nghị hạn chế áp dụng giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án theo yêu cầu của Nghị quyết số 18-NQ/TW, bổ sung quy định về tiêu chí, điều kiện cụ thể với một số trường hợp trong dự thảo Luật. Có ý kiến đề nghị quy định mở rộng hơn về trường hợp giao đất ở cho người làm trong lực lượng vũ trang, giao đất để làm các công trình văn hóa, di tích lịch sử, di sản văn hóa ở vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi, xây dựng nhà ở công nhân không nhằm mục đích kinh doanh cả trong và ngoài khu công nghiệp.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã thể chế Nghị quyết số 18-NQ/TW và kết hợp kế thừa quy định hiện hành tại Điều 118 Luật Đất đai. Cơ quan soạn thảo đã rà soát các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất để phân biệt rõ với các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất trong dự án Luật cơ bản là phù hợp.

***8.7. Về đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 126)***

Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể hơn như đấu giá quỹ đất công. Có ý kiến đề nghị xem lại các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất khi đất chưa được bồi thường khó phân định với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị mở rộng hình thức cho thuê đất theo phương thức đấu giá để tăng thu ngân sách nhà nước; bổ sung trách nhiệm của người trúng đấu giá không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất. Có ý kiến đề nghị đánh giá kỹ về tính khả thi của điều kiện phải đạt 100% người bị thu hồi đất đồng ý với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, điều kiện phải có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trước khi tổ chức đấu giá và quy định này tiềm ẩn nguy cơ khiếu kiện rất cao, thậm chí không thể bàn giao đất cho doanh nghiệp trúng đấu giá.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu ý kiến Đại biểu, bỏ quy định về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đất chưa được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong dự thảo Luật, do đây là quy định mới cần tiếp tục nghiên cứu trong quá trình hoàn thiện chính sách pháp luật về đất đai; rà soát về kỹ thuật để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để tạo quỹ đất với các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất tại Điều 125 dự thảo Luật, các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 126 dự thảo Luật; các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất tại Điều 127 dự thảo Luật; các trường hợp tạo quỹ đất để phát triển quỹ đất tại Điều 111 và Điều 112 dự thảo Luật. Cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu để thể chế cụ thể hơn một số nội dung đổi mới giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất trong Nghị quyết số 18-NQ/TW.

***8.8. Về đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư (Điều 127)***

Có ý kiến đề nghị tiếp tục rà soát hoàn thiện để phân biệt rõ trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, với trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất; giảm quy mô đấu thầu dự án đô thị, nhà ở thương mại, quy định cụ thể về điều kiện tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất; đấu thầu dự án cần được xây dựng theo nguyên tắc gắn với các tiêu chí về phân tích, chi phí lợi ích đối với kinh tế - xã hội và môi trường để lựa chọn dự án đầu tư; bổ sung trường hợp giao đất để xây dựng nhà ở xã hội nếu có từ 2 nhà đầu tư trở lên tham gia hoặc được miễn tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất mà có từ 02 nhà đầu tư tham gia, làm rõ dự án đô thị, nhà ở thương mại có quy mô dưới 50 ha tại khu vực nông thôn và dưới 20 ha trở lên tại khu vực đô thị thì giao đất, thuê đất theo hình thức nào.

Cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu, nghiên cứu để tiếp tục hoàn thiện Dự thảo Luật để thể chế nội dung đổi mới giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất trong Nghị quyết số 18-NQ/TW và phối hợp với các cơ quan liên quan đến dự án Luật Đấu thầu (sửa đổi) đang trình Quốc hội để đảm bảo tính thống nhất.

***8.9. Về sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (Điều 128)***

Đa số ý kiến thống nhất với dự thảo và đề nghị quy định chặt chẽ hơn để bảo đảm tính tương thích với các quy định tại Điều 77, Điều 78 và các quy định khác có liên quan trong dự thảo Luật, đặc biệt liên quan đến yếu tố nước ngoài, tỷ lệ đất do nhà nước quản lý trong tổng diện tích dự án để được thu hồi và giao cho nhà đầu tư mà không phải đấu giá, đấu thầu.

Có ý kiến đề nghị quy định chặt chẽ hơn để kiểm soát tình trạng lợi dụng quy định này để nhà đầu tư mua gom đất nông nghiệp sau đó chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn trong bối cảnh cho phép mở rộng đối tượng và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp…như quy định về tỷ lệ đất ở trong tổng diện tích dự án đô thị, dự án nhà ở thương mại được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hạn chế cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện các dự án có sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Có ý kiến đề nghị bỏ cơ chế thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì sẽ xảy ra tình trạng bất bình đẳng với dự án do Nhà nước thu hồi đất trên cùng địa bàn, cần phải tiếp tục nghiên cứu thêm kinh nghiệm của nước ngoài, đồng thời phải bảo đảm công bằng và thực hiện được yêu cầu về nơi bố trí tái định cư bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; Nhà nước thu hồi đất và thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất để tạo nguồn thu cho ngân sách, tạo điều kiện phát triển sản xuất kinh doanh, phù hợp với quy định của Nghị quyết số 18-NQ/TW.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu hoàn thiện Điều 128 dự thảo Luật theo hướng:

- Quy định cụ thể về các trường hợp thỏa thuận về quyền sử dụng đất làm cơ sở để Nhà nước điều tiết phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tạo ra và cải cách thủ tục hành chính tương ứng với mức độ, yêu cầu quản lý Nhà nước đối với từng trường hợp là thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp, không chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; đồng thời quy định trường hợp thỏa thuận về quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể.

- Quy định cụ thể về điều kiện thỏa thuận về quyền sử dụng đất để phân biệt rõ với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

- Quy định cụ thể về thực hiện thỏa thuận về quyền sử dụng đất để nhà đầu tư và địa phương thống nhất thực hiện, đảm bảo liên thông với các thủ tục về đầu tư, dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật chuyên ngành có liên quan. Theo đó, việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất được thực hiện như sau: bắt đầu từ khi quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch phân khu cấp quận đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, tiếp theo là bước lập dự án, đưa quỹ đất vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, chuyển mục đích sử dụng đất (nếu có).

- Quy định cụ thể về chính sách hỗ trợ của Nhà nước về thỏa thuận về quyền sử dụng đất nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư thông qua các chính sách cụ thể như miễn thuế thu nhập đối với phần thu nhập từ tiền thuê đất trong thời gian thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; cho phép lập dự án với phần diện tích đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẹt trong khu vực đất thực hiện thỏa thuận và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất; cho phép hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn được thực hiện thỏa thuận về quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đồng thời, cơ quan soạn thảo xin được tiếp thu hoàn thiện Điều 210 dự thảo Luật về góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh đất đai theo hướng: Quy định cụ thể về các trường hợp góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai, về các điều kiện để thực hiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai; nội dung của phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại đất đai, về chủ thể thực hiện, về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp.

## 9. Về 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 (Chương X)

***9.1. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Điều 132)***

- Có ý kiến cho rằng dự thảo Luật quy định đăng ký đất đai là bắt buộc, đăng ký tài sản là theo nhu cầu của chủ sở hữu như vậy không đồng nhất giữa tài sản và đất đai trên cùng một thửa đất; không đồng nhất giữa chủ thể sử dụng đất với chủ thể sở hữu tài sản như loại hình bất động sản nghỉ dưỡng.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: theo quy định tại Điều 53 của Hiến pháp “*Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý*”. Do đó, người sử dụng đất phải có trách nhiệm bắt buộc phải đăng ký với cơ quan nhà nước để thống nhất quản lý, liên quan đến đăng ký tài sản theo nhu cầu của chủ sở hữu là phù hợp với Bộ luật Dân sự, theo đó chủ sở hữu tài sản có quyền định đoạt và đăng ký tài sản thuộc sở hữu của mình theo nhu cầu với cơ quan nhà nước. Đối với việc chứng nhận quyền sở hữu trong các trường hợp tài sản gắn liền với đất (bất động sản nghỉ dưỡng, tài sản được tạo lập trên đất của người khác…) là những nội dung liên quan đến quy định về kỹ thuật, cơ quan soạn thảo tiếp thu, quy định tại văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể khái niệm và thời điểm, cách thức thực hiện việc đăng ký giá đất đối với nội dung tại khoản 4 Điều 132 để bảo đảm tính minh bạch, làm cơ sở cho Chính phủ thực hiện hướng dẫn chi tiết.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Tại khoản 19 Điều 3 của dự thảo Luật đã có quy định giải thích “giá đất”, tại khoản 13 Điều 3 đã giải thích khái niệm “đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất”, trong đó việc đăng ký giá đất là một trong những nội dung của đăng ký đất đai. Theo đó “đăng ký giá đất” là việc người sử dụng đất kê khai giá đất và cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận, về nội dung đăng ký và cách thức đăng ký cơ quan soạn thảo đã dự thảo trong các văn bản hướng dẫn kèm hồ sơ Dự án Luật Đất đai (sửa đổi).

***9.2. Về giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất (Điều 135)***

- Có ý kiến đề nghị nghiên cứu, bổ sung cụ thể các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để bảo đảm tính thống nhất, tránh việc thực hiện tùy nghi ở các địa phương.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất, pháp luật về đất đai qua các thời kỳ đã có quy định các loại giấy tờ làm căn cứ công nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên qua tổng kết thi hành Luật Đất đai việc quy định như trước đây chưa thể hiện hết các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất do đặc thù ở các địa phương có lịch sử quản lý, sử dụng đất đai khác nhau. Vì vậy, thể chế hóa quan điểm “phân cấp, phân quyền phù hợp, hiệu quả đối với địa phương” của Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định bổ sung các loại giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất cho phù hợp với tình hình quản lý đất đai thực tế tại địa phương

***9.3. Nguyên tắc, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Điều 143)***

- Nhiều ý kiến đồng tình với nội dung của dự thảo Luật về việc cá thể hóa quyền của các thành viên có chung quyền sử dụng đất kể cả đối với đối tượng sử dụng đất là hộ gia đình. Tuy nhiên, để đảm bảo tính chặt chẽ thì cần quy định rõ về cơ quan có thẩm quyền xác nhận thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất; bỏ quy định thỏa thuận ghi tên của vợ hoặc chồng vì dễ dẫn đến việc tùy nghi trong việc áp dụng, đặc biệt trong một số trường hợp phụ nữ là đối tượng yếu thế.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định của pháp luật dân sự các thành viên có chung quyền sử dụng đất (bao gồm cả trường hợp là hộ gia đình sử dụng đất) phải tự thỏa thuận, chịu trách nhiệm xác định quyền sử dụng đất và thực hiện việc đăng ký với cơ quan nhà nước, căn cứ kết quả tự thỏa thuận của các thành viên, cơ quan nhà nước có trách nhiệm đăng ký ghi nhận và bảo hộ quyền hợp pháp của thành viên có quyền sử dụng đất trong cùng một hộ gia đình, đây là nội dung mới nhằm cá thể hóa đối với các trường hợp có chung quyền sử dụng đất, tránh tranh chấp, minh bạch về quyền tài sản. Liên quan đến ý kiến bảo vệ phụ nữ đối với trường hợp tài sản chung của hai vợ chồng mà có thỏa thuận ghi tên một người, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu bổ sung hành vi phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất là hành vi bị nghiêm cấm vào dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị giao thẩm quyền cấp mới, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân; bổ sung thêm thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp lý.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: để tháo gỡ vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, dự thảo Luật đã thực hiện cải cách theo hướng tách bạch giữa vai trò cơ quan đại diện chủ sở hữu với cơ quan chuyên môn trong việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận, quy định này loại bỏ các khâu trung gian, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền theo đúng tinh thần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính của Nghị quyết 18-NQ/TW; liên quan đến thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận, tại khoản 3 Điều 136 dự thảo Luật đã quy định việc thực hiện sau khi có văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai trong đó có Tòa án nhân dân các cấp. Do đó cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như quy định của dự thảo Luật.

***9.4. Cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất (Điều 145)***

Có ý kiến cho rằng cần quy định trường hợp sau khi cấp giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ, thay thế thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý nhưng chưa quy định cơ quan theo dõi, xác minh, xác nhận.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định tại Điều 132 dự thảo Luật, khi có biến động về tài sản gắn liền với đất đã đăng ký thì chủ sở hữu tài sản có trách nhiệm phải đăng ký với cơ quan nhà nước. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc chứng nhận biến động tài sản vào Giấy chứng nhận, cập nhật vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu để quản lý, theo dõi.

***9.5. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (Điều 146) và hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai***

- Có ý kiến đề nghị bỏ khoản 8 Điều 133 do có nội dung trùng lặp với Điều 146 về việc đính chính, thu hồi giấy chứng nhận đã cấp; bổ sung quy định cho phép điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Điều 146 quy định về thẩm quyền và các trường hợp đính chính hoặc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; khoản 8 Điều 133 giao Chính phủ quy định chi tiết về trình tự thủ tục đính chính hoặc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, do đó nội dung tại 2 Điều không bị trùng lặp. Về ý kiến liên quan đến quy định điều chỉnh thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp, do đây là những nội dung về kỹ thuật nên cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để tiếp tục nghiên cứu, làm rõ các tình huống cụ thể trong văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

- Nhiều ý kiến đánh giá cao hiệu quả của hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai trong việc hỗ trợ công tác quản lý đất đai và cải cách thủ tục hành chính. Có ý kiến đề nghị nghiên cứu điều chỉnh Văn phòng đăng ký đất đai thành 2 cấp (cấp huyện và cấp tỉnh) đối với những khu vực vùng sâu, vùng xa*.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Mục tiêu của Nghị quyết 18-NQ/TW đã xác định đến năm 2025 “*Hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu số và hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông. Hoàn thành kiện toàn tổ chức bộ máy quản lý nhà nước về đất đai bảo đảm tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả, đồng bộ, thống nhất*”. Thực hiện mục tiêu này, Chính phủ đang giao Bộ Tài nguyên và Môi trường sớm hoàn thành cơ sở dữ liệu đất đai chia sẻ, kết nối và liên thông sẽ tạo công cụ để hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai vận hành đồng bộ, thống nhất. Do đó, đề nghị giữ mô hình như hiện hành.

**10. Về tài chính đất đai và giá đất (Chương XI)**

***10.1. Về các khoản thu tài chính từ đất đai (Điều 147) và điều tiết nguồn thu từ đất (Điều 148)***

- Một số ý kiến đề nghị Chính phủ có lộ trình rà soát, tổng kết thi hành các luật về thuế sử dụng đất để báo cáo Quốc hội; đề nghị quy định việc điều tiết hài hòa nguồn thu từ đất giữa Trung ương và địa phương.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến của Đại biểu, đề xuất cơ quan có thẩm quyền xây dựng lộ trình rà soát, tổng kết thi hành các luật về thuế sử dụng đất để báo cáo Quốc hội xem xét, quyết định. Về điều tiết nguồn thu từ đất, dự thảo Luật chỉ quy định mang tính nguyên tắc; việc điều tiết cụ thể thực hiện theo pháp luật về ngân sách nhà nước, pháp luật về đầu tư công.

- Có ý kiếnđề nghị quy định nguyên tắc đánh thuế đối với người quản lý, sử dụng nhiều đất đai hơn so với hạn mức, đối với trường hợp để hoang hoá đất đai không sử dụng.

Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: *“Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang”.* Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu ý kiến Đại biểu, phối hợp với các cơ quan để thể chế trong pháp luật về thuế.

***10.2. Căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 150) và miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 152)***

- Một số ý kiếnđề nghị không quy định thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm có kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất*.*

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng đối với trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất.

- Có ý kiếnđề nghị quy định rõ trách nhiệm trong xác định, thẩm định và quyết định giá đất. Một số ý kiến đề nghị lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao… được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất không phân biệt theo địa bàn; miễn, giảm tiền sử dụng đất cho đơn vị sự nghiệp (tự chủ tài chính và không tự chủ tài chính), đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện vào dự thảo Luật.

- Một số ý kiến đề nghị quy định nguyên tắc tính thuế thu nhập về chuyển quyền sử dụng đất, mức thuế cho các đối tượng.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Dự thảo Luật đã quy định việc tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân áp dụng theo bảng giá đất. Về đối tượng, mức thu thuế thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

***10.3. Về nguyên tắc, phương pháp định giá đất (Điều 153)***

- Nhiều ý kiến đề nghị làm rõ nguyên tắc, cơ sở để định giá đất phù hợp với giá trị thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; bổ sung nguyên tắc đảm bảo công bằng, công khai, minh bạch và trách nhiệm giải trình; bổ sung các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, giá đất gắn với không gian sử dụng đất; xây dựng tiêu chí, cách thức xác định giá đất cho từng trường hợp.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng làm rõ giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường. Đồng thời, tiếp tục nghiên cứu quy định các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất trong các văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

- Một số ý kiến đề nghị quy định cụ thể các phương pháp định giá đất, điều kiện áp dụng; xây dựng quy trình xác định giá đất thống nhất.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Kế thừa các quy định của các Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, dự thảo Luật đã quy định nguyên tắc định giá đất, việc xây dựng, áp dụng bảng giá đất, định giá đất cụ thể. Các phương pháp định giá đất mang tính chuyên môn, kỹ thuật, chi tiết sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Một số ý kiến đề nghị xem xét phải có Hội đồng thẩm định của Trung ương để thẩm định trong một số trường hợp;đề nghị thành lập một cơ quan Trung ương để tính giá thửa đất chuẩn theo vùng giá trị.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: *“tăng cường phân cấp, phân quyền đi đôi với kiểm tra, giám sát, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong chuyển mục đích sử dụng đất”.* Để thể chế hóa chủ trương của Đảng, dự thảo Luật đã phân cấp, phân quyền toàn bộ cho các địa phương quyết định các vấn đề như giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định giá đất; cơ quan ở Trung ương hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện. Do vậy, nếu cơ quan Trung ương tổ chức thẩm định, tính giá thửa đất chuẩn theo vùng giá trị thì không thống nhất về thẩm quyền trong quản lý đất đai, phát sinh thủ tục hành chính, làm chậm quá trình giải phóng nguồn lực đất đai cho phát triển. Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như dự thảo Luật.

***10.4. Về bảng giá đất và giá đất cụ thể (các điều 154, 155, 156, 157 và 158)***

- Một số ý kiến đề nghị quy định ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm, 03 năm hoặc 02 năm một lần; quy định điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Qua tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy việc ban hành bảng giá đất 05 năm một lần, điều chỉnh khi có biến động 20% chưa phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Nghị quyết số 18-NQ/TW đã xác định: *“Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường”*. Do vậy, dự thảo Luật quy định bảng giá đất cần phải được ban hành hàng năm để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường.

- Nhiều ý kiến đề nghị quy định nguyên tắc áp dụng bảng giá đất; làm rõ nội hàm của việc xây dựng bảng giá đất theo vị trí, vùng giá trị, thửa đất chuẩn; quy định rõ các tiêu chí về quy trình kiểm tra, giám sát trong việc xây dựng bảng giá đất*.*

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Về nguyên tắc áp dụng bảng giá đất đã được quy định cụ thể tại khoản 3 Điều 154 dự thảo Luật. Về việc xây dựng bảng giá đất theo vị trí, vùng giá trị, thửa đất chuẩn mang tính chuyên môn, kỹ thuật, chi tiết sẽ được quy định tại các văn bản hướng dẫn thi hành.

Về việc xây dựng tiêu chí về quy trình kiểm tra, giám sát trong việc xây dựng bảng giá đất, cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện trong dự thảo Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Nhiều ý kiến đề nghị thành phần Hội đồng thẩm định giá đất đề nghị phải có người dân vùng có đất bị thu hồi và không đưa lãnh đạo Công an tỉnh, Thanh tra tỉnh vào Hội đồng; trách nhiệm, thành phần, tiêu chí của chuyên gia và các thành viên khác tham gia Hội đồng; quy định rõ chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền của Hội đồng thẩm định giá đất; cơ quan giải quyết khiếu nại về giá đất.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu ý kiến của đại biểu vào dự thảo Luật.

***-*** Có ý kiếnđề nghị rà soát ngành, nghề *“kinh doanh dịch vụ xác định giá đất”* để bảo đảm thống nhất theo Luật Đầu tư*;* làm rõ tỷ lệ chênh lệch giá do đơn vị tư vấn xác định; quy định thuê 02 đơn vị tư vấn xác định giá đất trở lên.

Cơ quan soạn thảo xin được tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện dự thảo Luật và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**11. Về hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Chương XII)**

Nhiều ý kiến cho rằng dự thảo Luật đã thể chế hóa tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW về hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương; đồng thời, cần thể chế hóa cụ thể hơn hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; bảo đảm kinh phí để xây dựng, vận hành hệ thống và lộ trình thực hiện.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

- Nghị quyết số 18-NQ/TW đề ra quan điểm “*hiện đại hoá công tác quản lý, dịch vụ công về đất đai*” và nhiệm vụ “*Đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số và nâng cao năng lực quản lý nhà nước về đất đai*”, dự thảo Luật đã quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, bộ, ngành Trung ương và các cấp địa phương trong việc tổ chức xây dựng, cập nhật, quản lý, khai thác cơ sở dữ liệu đất đai, quản lý hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Trên cơ sở các quy định tại dự thảo Luật, hệ thống thông tin đất đai sẽ được định hướng thiết kế, xây dựng theo một mô hình quản trị hạ tầng tập trung, an toàn, cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng, cập nhật ngay trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính và quản lý thống nhất trên cùng một nền tảng hạ tầng kỹ thuật.

- Tiếp thu ý kiến của đại biểu, thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW, cơ quan soạn thảo đã hoàn thiện quy định về bảo đảm kinh phí để xây dựng, vận hành hệ thống như sau:

*“1. Kinh phí xây dựng, nâng cấp hệ thống thông tin đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách nhà nước, ưu tiên từ nguồn thu tiền sử dụng đất, nguồn vốn vay, nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) và các nguồn khác theo quy định của pháp luật”*. Theo đó, Trung ương sẽ đảm bảo kinh phí cho việc xây dựng, quản lý hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin và hệ thống phần mềm hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; địa phương sẽ đảm bảo kinh phí cho việc xây dựng, cập nhật, quản lý cơ sở dữ liệu đất đai trong phạm vi của địa phương.

*“2. Việc quản lý, bảo trì, duy trì, vận hành và khai thác hoạt động hệ thống thông tin đất đai được sử dụng từ nguồn ngân sách cấp hàng năm, các khoản thu tài chính từ đất đai, từ hoạt động khai thác sử dụng hệ thống thông tin đất đai và các nguồn khác theo quy định của pháp luật”*. Kinh nghiệm của một số nước trên thế giới đã cho thấy cơ chế khai thác cơ sở dữ liệu và thu từ cung cấp dịch vụ công về đất đai sẽ tạo nguồn thu tiến tới đảm bảo hệ thống thông tin vận hành bền vững và tự trang trải các chi phí.

- Về lộ trình hoàn thành xây dựng cơ sở dữ liệu, hạ tầng kỹ thuật và phần mềm của hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo tinh thần của Nghị quyết 18-NQ/TW là những nội dung liên quan đến khả năng bố trí nguồn lực kinh phí, cần có sự phối hợp đồng bộ của các ngành, các cấp nên cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để tiếp tục nghiên cứu, làm rõ trong văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

**12. Về chế độ sử dụng các loại đất (Chương XIII)**

***12.1. Về thời hạn sử dụng đất***

- Có ý kiếnđề nghị quy định rõ nguyên tắc, tiêu chí xác định *“dự án có vốn* ***đầu tư lớn*** *nhưng thu hồi* ***vốn chậm****”*; không nên quy định trong trường hợp đặc biệt thì có thể lên đến 70 năm vì thời hạn 50 năm là đủ để các dự án đầu tư thu hồi vốn.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Việc quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất 70 năm đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn là thống nhất với Luật Đầu tư (khoản 2 Điều 44) và đã được quy định ổn định từ Luật Đất đai 2003 đến nay. Quy định này là phù hợp và cần thiết tiếp tục duy trì để thu hút các nhà đầu tư và tạo sự yên tâm cho các nhà đầu tư đầu tư vào lĩnh vực ưu đãi, địa bàn khó khăn, đặc biệt khó khăn. Việc xác định tiêu chí thế nào là dự án có vốn đầu tư lớn, thu hồi vốn chậm do pháp luật về đầu tư quy định.

- Có ý kiến đề nghị thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đã giao cho hộ gia đình, cá nhân là ổn định lâu dài.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Việc quy định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp được kế thừa quy định của Luật Đất đai các thời kỳ đã ổn định, phù hợp với chế độ sở hữu toàn dân về đất đai.

- Có ý kiến đề nghị nâng thời hạn cho thuê đất đối với loại đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích lên 10 năm bằng với thời kỳ quy hoạch sử dụng đất để các hộ gia đình, cá nhân yên tâm đầu tư sản xuất, kinh doanh, khai thác tối đa hiệu quả sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn dùng để xây dựng công trình công cộng của cấp xã, bồi thường cho người có đất được sử dụng để xây dựng các công trình công cộng cấp xã, xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, … Nguồn thu từ việc cho thuê quỹ đất này bổ sung vào ngân sách cấp xã, cần phải được linh hoạt trong điều tiết quỹ đất này. Việc quy định thời hạn cho thuê đất 5 năm là phù hợp, đảm bảo tính ổn định của pháp luật (Luật Đất đai 2003, 2013 đều quy định thời hạn 5 năm). Do đó, đề nghị giữ như dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị cho phép tổ chức, cá nhân, hộ gia đình được lựa chọn thời điểm gia hạn thời gian sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Gia hạn sử dụng đất là việc người sử dụng đất xin tiếp tục sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng. Về thời điểm gia hạn sử dụng đất, khoản 10 Điều 166 dự thảo Luật đã quy định người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất là 06 tháng, quy định như trên để người sử dụng đất chủ động trong việc gia hạn sử dụng đất. Việc điều chỉnh, gia hạn thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư đã được quy định tại Điều 169 dự thảo Luật.

- Có ý kiến đề nghị rà soát quy định về điều kiện được gia hạn, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư để thuận lợi cho người sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện Điều 169 của dự thảo Luật theo hướng bổ sung điều kiện *“Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án”* và quy định *“Thời hạn sử dụng đất của dự án được xác định theo thời hạn hoạt động của dự án mà cơ quan có thẩm quyền cho phép”.*

***12.2. Về chính sách quản lý, sử dụng đất nông nghiệp để thúc đẩy tập trung, tích tụ đất đai***

- Nhiều ý kiến tán thành quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Có ý kiến đề nghị mở rộng không quá 20 - 30 lần; có ý kiến đề nghị chia ra nhiều hạn mức và xác định tiêu chí đối với mỗi loại hạn mức, có ý kiến đề nghị chỉ quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với đất vùng đồng bào dân tộc thiểu số; có ý kiến đề nghị bỏ quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, giao trách nhiệm cho địa phương quyết định về hạn mức chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Quá trình nghiên cứu đề xuất quy định này trong dự thảo Luật, cơ quan chủ trì soạn thảo đã tổ chức đánh giá tổng kết việc thi hành Luật Đất đai năm 2013 và đã tổ chức điều tra, khảo sát thực tế, trên cơ sở đó xác định hạn mức phù hợp chung cho cả nước.

Dự thảo Luật quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp không quá 15 lần hạn mức giao đất đối với mỗi loại đất là phù hợp với năng lực, trình độ tổ chức sản xuất của hộ gia đình, cá nhân. Đối với các tổ chức kinh tế (bao gồm cả hợp tác xã) thì không bị giới hạn hạn mức nhận chuyển nhượng mà nhu cầu về quy mô diện tích của tổ chức kinh tế được xác định trên cơ sở dự án đầu tư. Tại khoản 3 Điều 171 của dự thảo Luật đã quy định giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

Đối với ý kiến đề nghị bỏ quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, cơ quan soạn thảo đề nghị giữ như dự thảo Luật để đảm bảo phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW.

- Có ý kiến đề nghị cần xem xét, đánh giá tác động kỹ lưỡng chính sách tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, nhất là những vấn đề có thể phát sinh sau khi thực hiện tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, ảnh hưởng đến sinh kế và an sinh xã hội trong dài hạn của người nông dân. Đề nghị làm rõ các thủ tục liên quan đến việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp trong mối quan hệ với các thủ tục theo quy định của pháp luật về đầu tư để tránh vướng mắc trong quá trình thực hiện và xem xét quy định có nhất thiết phải lập phương án sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Trong quá trình nghiên cứu đề xuất quy định này, cơ quan soạn thảo đã thực hiện đề án: “Điều tra, đánh giá, đề xuất xây dựng cơ chế chính sách khuyến khích tích tụ, tập trung đất đai, phát huy tiềm năng đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội”, trên cơ sở đó đề xuất quy định về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp, đồng thời đã tổ chức đánh giá tác động của chính sách về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp. Việc tập trung đất nông nghiệp sẽ không làm mất đi quyền sử dụng đất của người có đất nông nghiệp. Việc quy định phải lập phương án sử dụng đất là cần thiết nhằm đảm bảo việc sử dụng đất được hiệu quả, chặt chẽ, đúng mục đích. Các thủ tục liên quan đến việc tập trung, tích tụ đất nông nghiệp sẽ được rà soát và giao Chính phủ quy định để đảm bảo cải cách thủ tục hành chính và phù hợp với quy định có liên quan.

***12.3. Về đất do các công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng (Điều 175)***

- Có ý kiến đề nghị đối với diện tích đất nông lâm trường đã giải thể, đất bàn giao cho địa phương cần mở rộng mục đích sử dụng để làm đất ở, đất sản xuất, kinh doanh, xây dựng các công trình công cộng, sử dụng vào mục đích khác theo quy hoạch sử dụng đất.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, hoàn thiện dự thảo Luật theo hướng đối với diện tích đất nông lâm trường đã giải thể, đất bàn giao cho địa phương được Ủy ban nhân dân tỉnh đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, trong đó, ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số; giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; công nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất là người nhận khoán, người đang thuê đất; giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích công cộng và các mục đích khác theo quy định của pháp luật.

- Có ý kiến đề nghị cân nhắc việc giao cho các công ty nông, lâm nghiệp tự rà soát hiện trạng sử dụng đất là không khách quan, nên giao cho Sở Tài nguyên và môi trường và UBND cấp huyện.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Các công ty nông, lâm nghiệp sau khi đổi mới, sắp xếp thì đối với diện tích đất sản xuất nông, lâm nghiệp thì phải chuyển sang thuê đất, do đó việc giao cho các công ty tự rà soát hiện trạng sử dụng đất là phù hợp để đề xuất việc giữ lại diện tích đất tiếp tục sử dụng hay trả lại địa phương nhằm đảm bảo hiệu quả sản xuất, kinh doanh. Trên cơ sở đề xuất của công ty nông, lâm nghiệp, Uỷ ban nhân dân cấp tỉnh sẽ phê duyệt phương án sử dụng đất.

***12.3. Về chế độ sử dụng một số loại đất***

- Một số ý kiến đề nghị tổng kết, đánh giá kỹ lưỡng và thận trọng việc thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14 thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn động trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế; làm rõ đối tượng áp dụng, nguyên tắc, chế độ sử dụng đất, quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm của đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an có liên quan.

Cơ quan soạn thảo xin được báo cáo như sau: Trên cơ sở kết quả tổng kết thực hiện Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Bộ Quốc phòng và Bộ Công an, nội dung quy định về sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế đã được đề xuất và quy định bổ sung trong dự thảo Luật (Điều 193), trong đó đã quy định rõ đối tượng áp dụng, nguyên tắc, chế độ sử dụng đất, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và các đơn vị, doanh nghiệp quân đội, công an trong sử dụng đất. Cơ quan soạn thảo sẽ tiếp tục phối hợp với Bộ Quốc phòng, Bộ Công an rà soát, đánh giá để hoàn thiện trong thời gian tới.

***-*** Có ý kiến đề nghị cần đánh giá quy định việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê lại đất trong khu công nghiệp và việc Nhà nước hoàn trả chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đối với quỹ đất công nghiệp mà chủ đầu tư dành ra để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cho thuê đất với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường để đảm bảo tính khả thi.

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu, sửa đổi nội dung này theo hướng giao trách nhiệm này cho chủ đầu tư, đồng thời Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp cho các trường hợp này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.

**13. Về giải quyết tranh chấp đất đai (Chương XV)**

- Nhiều ý kiến tán thành quy định giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho Tòa án nhân dân phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan hành pháp và cơ quan tư pháp, đồng thời đề nghị có lộ trình, giải pháp bảo đảm nguồn lực để Tòa án thực hiện tốt trách nhiệm này. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị cân nhắc, đánh giá tác động về việc bỏ thẩm quyền giải quyết tranh chấp của UBND các cấp vì sẽ tạo nên một khối lượng công việc rất lớn cho hệ thống Tòa án.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì thẩm quyền của giải quyết tranh chấp đất đai chủ yếu thuộc về Tòa án nhân dân, Ủy ban nhân dân các cấp chỉ giải quyết đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng. Việc giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai cho Tòa án nhân dân là phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan hành pháp và cơ quan tư pháp.

- Có ý kiến đề nghị quy định cụ thể thời hạn Ủy ban nhân dân các cấp cung cấp hồ sơ cho Tòa án nhân dân

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để quy định tại văn bản quy định chi tiết thi hành Luật đối với từng loại vụ việc theo mức độ phức tạp của hồ sơ cung cấp.

Ngoài các nội dung nêu trên, đối với các ý kiến góp ý về kỹ thuật soạn thảo, cơ quan soạn thảo xin tiếp tục nghiên cứu để rà soát và chỉnh sửa trong toàn bộ dự thảo Luật; đồng thời tiếp tục hoàn thiện Hồ sơ dự án Luật, nhất là song song chuẩn bị dự thảo các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật để đảm bảo tính đồng bộ và khả thi trong tổ chức thực hiện khi Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực thi hành.

Trên đây là Báo cáo về việc tiếp thu, giải trình ý kiến của các Đại biểu Quốc hội về dự án Luật Đất đai (sửa đổi), Chính phủ báo cáo Ủy ban Thường vụ Quốc hội./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như trên;  - Thủ tướng Chính phủ;  - Các Phó Thủ tướng Chính phủ;  - Hội đồng Dân tộc của Quốc hội;  - Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;  - Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;  - Văn phòng Quốc hội;  - Văn phòng Chủ tịch nước;  - Văn phòng Chính phủ;  - Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;  - Lưu: VT, PL(100). | **TM. CHÍNH PHỦ**  **TUQ. THỦ TƯỚNG**  **BỘ TRƯỞNG**  **BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  *(Đã ký)*  **Trần Hồng Hà** |