**HỘI THẢO**

GÓP Ý DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH VỀ GIÁ ĐẤT

**THAM LUẬN**

**MỘT SỐ Ý KIẾN GÓP Ý DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI**

**Bà Trịnh Minh Hằng**

*Đại diện Phòng Pháp chế,*

*Công ty Honda Việt Nam*

| **STT** | **Dự thảo** | **Đề xuất** | **Lý do** |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | N/A | Hướng dẫn chi tiết các yêu cầu khi sử dụng đất đa mục đích tại Nghị định để doanh nghiệp không phát sinh vướng mắc trong qua trình thực hiện. | Theo Điều 218.2 Luật Đất đai 2024, việc sử dụng đất đa mục đích phải đáp ứng một số yêu cầu như: (1) **Không làm thay đổi loại đất** theo phân loại đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai; (2) **Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính**;Chúng tôi nhận thấy quy định tại Luật chưa thật sự rõ ràng, cụ thể:- **Chưa rõ thế nào là không làm thay đổi loại đất**, HVN hiểu rằng loại đất theo phân loại đất tại khoản 2 và 3 Điều 9 Luật Đất đai 2024 sẽ căn cứ vào mục đích sử dụng và mục đích sử dụng đất sẽ được quyết định thông qua quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất.Như vậy, liệu có thể hiểu chỉ khi thay đổi mục đích sử dụng đất (làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất) mới được coi là thay đổi loại đất hay không? HVN không rõ khi Ban soạn thảo xây dựng quy định này có mang mục đích hay ý nghĩa nào khác hay không?- Chưa rõ thế nào là **không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính**, HVN chưa rõ các điều kiện cần thiết cụ thể là những điều kiện gì? Trên thực tế có khá nhiều trường hợp đất ở của hộ gia đình, cá nhân cho thuê một phần để sử dụng cho mục đích kinh doanh và một phần để hộ gia đình, cá nhân sử dụng với mục đích ở. Tuy nhiên, cũng có nhiều trường hợp là hộ gia đình, cá nhân cho thuê toàn bộ diện tích đất để cho bên khác sử dụng hoàn toàn cho mục đích kinh doanh, khi cần thiết thì hộ gia đình, cá nhân vẫn có quyền lấy lại khu đất này để sử dụng lại làm mục đích để ở. Với trường hợp này thì có được coi là đáp ứng yêu cầu khi sử dụng đất đa mục đích hay không?Do đó, HVN đề xuất Ban soạn thảo **hướng dẫn chi tiết các yêu cầu khi sử dụng đất đa mục đích tại Nghị định** để doanh nghiệp không phát sinh vướng mắc trong qua trình thực hiện. |
| 2 | **Điều 157. Đất sử dụng đa mục đích**Việc sử dụng đất đa mục đích thực hiện theo quy định sau đây:1. Mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai.2. Trường hợp đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất vào một mục đích xác định và được kết hợp sử dụng vào mục đích khác thì người sử dụng đất phải lập phương án sử dụng đất kết hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:a) Đất nông nghiệp kết hợp với chăn nuôi, sản xuất nông, lâm nghiệp kết hợp, trồng cây dược liệu; b) Đất có mặt nước chuyên dùng kết hợp với sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản;c) Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh kết hợp với thương mại, dịch vụ;d) Đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và các mục đích khác; đ) Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng kết hợp với thương mại dịch vụ;e) Đất các loại kết hợp để xây dựng điểm thu, phát sóng thông tin di động và các thiết bị phụ trợ; quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời. | (i) Xem xét lại Dự thảo với Luật Đất đai 2024 để làm rõ trường hợp sử dụng đất đa mục đích mà phải lập phương án sử dụng đất kết hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phải thực hiện đăng ký đất đai.(ii) Xem xét và dẫn chiếu cụ thể các quy định của Luật Đất đai về thủ tục cần thiết sử dụng đất đa mục đích.(iii) Cần lưu ý các quy định khi xây dựng Thông tư hướng dẫn để thống nhất với các quy định mới được ban hành. | (i) Điều 218.4 Luật Đất đai 2024 quy định các trường hợp sử dụng đất kết hợp với thương mại, dịch vụ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản 1 Điều 218 thì phải lập phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.Tuy nhiên, Điều 157.2 Dự thảo lại quy định một số trường hợp sử dụng đất đa mục đích không cần phải lập phương án sử dụng đất kết hợp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và không phải thực hiện đăng ký đất đai (trong đó có bao gồm một số trường hợp đề cập ở Luật Đất đai là phải lập, ví dụ như: Đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ và các mục đích khác). Như vậy, HVN đang không rõ liệu có phải Dự thảo đang quy định các trường hợp ngoại lệ của các trường hợp tại Điều 218 Luật Đất đai 2024 hay không?Nếu cách hiểu của HVN ở trên là phù hợp, chúng tôi đề xuất Ban soạn thảo giải thích thêm trong các Bản giải trình tiếp thu ý kiến góp ý.Trường hợp cách hiểu của HVN chưa phù hợp thì Ban soạn thảo nên quy định rõ ràng trong Dự thảo để tránh phát sinh vướng mắc khi thực hiện.(ii) Dự thảo đang quy định việc sử dụng đất đa mục đích thì cần phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định Luật Đất đai, tuy nhiên, HVN nhận thấy các trường hợp phải thực hiện đăng ký biến động tại Điều 133 Luật Đất đai 2024 hay các trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước khi chuyển mục đích sử dụng đất không đề cập đến việc sử dụng đất đa mục đích.Do đó, chúng tôi chưa rõ trong trường hợp sử dụng đất đa mục đích thì sẽ cần phải thực hiện những thủ tục đăng ký đất đai nào theo Luật Đất đai 2024 để hoàn thành trách nhiệm của người sử dụng đất.(iii) Tham khảo Điều 6.6 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT hướng dẫn Luật Đất đai 2013 và các Nghị định ("Thông tư 23"), HVN hiểu rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải ghi rõ các mục đích (mục đích chính và mục đích phụ). Tuy nhiên, với quy định tại Dự thảo, trường hợp sử dụng đất đa mục đích, ví dụ như trường hợp đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ) thì sẽ không cần đăng ký đất đai.Do đó, chúng tôi hiểu rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ không đề cập đến mục đích khác ngoại trừ mục đích sử dụng đất chính. Như vậy, nếu theo quy định tại Thông tư 23, doanh nghiệp sẽ có rủi ro bị coi là sử dụng đất không đúng với GCNQSDĐ.=> HVN đề xuất Ban Soạn thảo trong quá trình xây dựng các Thông tư hướng dẫn thì cần bổ sung các quy định tương ứng với các quy định mới tại các Luật và Nghị định để tránh mâu thuẫn giữa các văn bản. |
|  | **Điều 94. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền** 4. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Đất đai và người sử dụng đất không có yêu cầu đăng ký biến động đất đai thì không phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và không phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai. | Cần lưu ý các quy định khi xây dựng Thông tư hướng dẫn để thống nhất với các quy định mới được ban hành. | Điều 11.1 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT được sửa đổi bởi Điều 5.2 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ("Thông tư 02") quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động (ví dụ: Chuyển đất ở sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở). Tuy nhiên, với quy định tại Dự thảo, trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền và người sử dụng đất không có yêu cầu đăng ký biến động đất đai thì không phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và không phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai.=> HVN đề xuất Ban Soạn thảo trong quá trình xây dựng các Thông tư hướng dẫn thì cần bổ sung các quy định tương ứng với các quy định mới tại các Luật và Nghị định để tránh gây nhầm lẫn.  |