**Một số góp ý vào 2 dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai**

**Ls. Nguyễn Hưng Quang**

**VPLS NHQuang & Cộng sự**

1. **Cần hướng dẫn quy định về “vùng phụ cận” tại Khoản 49 Điều 3 Luật Đất đai 2024 tại hai Nghị định**

*Quy định tại Khoản 49 Điều 3 Luật Đất Đai 2024 quy định “Vùng phụ cận* là vùng đất tiếp giáp với các điểm kết nối giao thông và các tuyến giao thông có tiềm năng phát triển theo quy hoạch”. Trường hợp này không rõ là bao gồm các tuyến giao thông mới hay bao gồm cả các tuyến giao thông được mở rộng cải tạo, chỉnh trang tại các đô thị. Quy định này cần được thống nhất với quy định của pháp luật về quy hoạch, như:

***Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định như sau:***

***“Điều 31. Lập quy hoạch để cải tạo, chỉnh trang đô thị; phát triển khu đô thị mới và trục đường mới trong đô thị***

*3. Việc lập quy hoạch chi tiết trục đường mới trong đô thị phải bảo đảm các yêu cầu sau:*

*a) Phạm vi lập quy hoạch tối thiểu là 50 mét mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường dự kiến;*

*b) Khai thác hiệu quả quỹ đất hai bên đường; nghiên cứu không gian kiến trúc, hình khối công trình, khoảng lùi của các công trình cụ thể, bảo đảm tăng cường tính chỉnh thể và tính đặc trưng của khu vực.”*

**Điều 21 (Đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị) của Dự thảo Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Dự thảo công bố ngày 19/10/2023) quy định:**

*“Khi lập đồ án quy hoạch chi tiết đối với trục đường mới trong đô thị phải bảo đảm phạm vi lập quy hoạch tối thiểu mỗi bên, tính từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ của tuyến đường phù hợp với yêu cầu quản lý, phát triển; bảo đảm tính hợp lý, hiệu quả về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị và khả thi trong tổ chức thực hiện”.*

Ngoài ra, việc xác định diện tích, phạm vi khu vực “vùng phụ cận” rất quan trọng để Nhà nước có thể quyết định “dự án vùng phụ cận” để tiến hành thu hồi đất theo quy định tại Điều 79, bao gồm cả việc tính toán các khoản chi phí để thu hồi đất cũng như các khoản tiền mà Nhà nước cần thu từ Nhà đầu tư, doanh nghiệp, người dân được hưởng lợi từ các công trình hạ tầng tại các điểm kết nối giao thông và tuyến đường giao thông. Ví dụ các khu vực TOD (vùng phụ cận) của các nhà ga đường sắt đô thị thường có bán kính từ 500m đến 1km (theo kinh nghiệm quốc tế).

1. **Đất xây dựng công trình ngầm (hướng dẫn Điều 216 – Luật Đất đai)**
* Điều 102 Dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai (Nghị định chung) hướng dẫn việc sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm là phải có “dự án đầu tư, hạng mục đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về quy hoạch đô thị, pháp luật về kiến trúc”. Tuy nhiên, thuật ngữ “hạng mục đầu tư” không được quy định tại Luật Đất đai, Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư… Thuật ngữ đúng là “hạng mục của dự án đầu tư”. Do đó, đề nghị sửa lại cho đúng với thuật ngữ được quy định của Luật Đất đai 2024 và các luật khác để tránh phát sinh ra thuật ngữ mới, thủ tục hành chính mới.
* Dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai chưa có quy định cụ thể đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng công trình ngầm được thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 216 Luật Đất đai 2024. Các quy định liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất được quy định tại các Điều 45, 46 (hướng dẫn Điều 116 Luật Đất đai 2024). Trường hợp giao đất, cho thuê đất để xây dựng công trình ngầm được thực hiện theo Điều 51 của Dự thảo Nghị định chung cũng chưa quy định cụ thể đối với việc cấp giấy chứng nhận. Việc cấp giấy chứng nhận khá quan trọng đối với nhiều chủ đầu tư cần có giấy tờ xác nhận quyền tài sản cho các hoạt động khác nhau (như huy động tài chính…). Nếu được, cần quy định chi tiết hơn nội dung này theo đúng yêu cầu của Khoản 7 Điều 216 Luật Đất đai 2024.
* Liên quan đến đất xây dựng công trình ngầm, Dự thảo Nghị định quy định về về Giá đất không đề cập đến phương pháp tính giá đất, bảng giá đất cho xây dựng công trình ngầm (bao gồm có mục đích kinh doanh và không có mục đích kinh doanh) (giá đất của không gian ngầm) cũng như các biện pháp về hỗ trợ, ưu đãi để khuyến khích và các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn, kỹ thuật, công nghệ thực hiện các dự án xây dựng công trình ngầm (theo quy định tại Khoản 3 Điều 216, Luật Đất đai 2024). Hiện nay, khoản 5 Điều 216 Luật Đất đai không quy định đối với tiền sử dụng đất của không gian ngầm mà mới chỉ đề cập đến “giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với công trình ngầm không nhằm mục đích kinh doanh và cho thuê thu tiền đất hàng năm đối với diện tích đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm nhằm mục đích kinh doanh.
* Trong số các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất được quy định tại Điều 9 của Dự thảo Nghị định quy định về về Giá đất thì cần chú ý tới yếu tố *“được phép sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm*” cùng với yếu tố *“giới hạn số tầng hầm được xây dựng theo quy hoạch chi tiết”*. Rõ ràng, một diện tích đất được phép xây dựng công ngầm rộng hơn phần ngầm của công trình trên mặt đất đem lại nhiều yếu tố thương mại, kinh tế cho công trình trên mặt đất thì rõ ràng sẽ có giá trị cao hơn (ví dụ: trung tâm thương mại cạnh nhà ga đường sắt đô thị, đấu nối đường ngầm với nhà ga đường sắt đô thị thì sẽ đem lại giá trị to lớn về thương mại cho trung tâm thương mại đó).

1. **Quy định rõ trách nhiệm của người sử dụng đất khi xảy ra “*trường hợp bất khả kháng*” theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai tại Dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai**

Hướng dẫn về “***trường hợp bất khả kháng***” tại Dự thảo Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai chưa quy định rõ trách nhiệm của người sử dụng đất khi bị ảnh hưởng của trường hợp bất khả kháng như quy định tại Bộ luật Dân sự: *“Sự kiện bất khả kháng* *là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*” (Điều 156 – Bộ luật dân sự).Việc không quy định rõ trách nhiệm của người sử dụng đất khi xảy ra trường hợp bất khả kháng là phải “*áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép”* thì có thể dẫn đến lạm dụng của người sử dụng đất để viện dẫn quy định này và Nhà nước không thể thu hồi đất theo các quy định tại khoản 6, 7 và 8 Điều 81.

1. **Quy định rõ về một số yếu tố ảnh hưởng đến giá đất theo phương pháp so sánh tại Dự thảo Nghị định quy định về Giá đất**

Đối với Dự thảo Nghị định quy định về Giá đất cần chú ý tới nội dung liên quan đến “điều kiện về vị trí” hoặc “điều kiện về giao thông” (Điều 9) thì cần bổ sung thêm điều kiện gần với “vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất gần với nhà ga đường sắt đô thị” hoặc điều kiện về khả năng vận chuyển của giao thông công cộng khối lượng lớn (như đường sắt đô thị). Các điều kiện này rất quan trọng để phát triển các đô thị theo định hướng giao thông (TOD) thay vì chỉ quy định như hiện nay liên quan đến giao thông đường bộ (như *“Độ rộng, cấp đường, kết cấu mặt đường, tiếp giáp với mặt đường*” được quy định trong Dự thảo).

1. **Quy định rõ “vùng giá trị” để phù hợp với các khu vực “vùng phụ cận” (hay khu vực TOD) tại Dự thảo Nghị định quy định về Giá đất**

Điều 18 của Dự thảo Nghị định quy định về Giá đất cần nhắc điều chỉnh, bổ sung thêm “khu dân cư đô thị” trong “vùng giá trị” đối với nhóm đất phi nông nghiệp trong trường hợp các đô thị phát triển hệ thống đường sắt đô thị ngầm hoặc trên cao. Điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, điều kiện giao thông đến trung tâm trung tâm chính trị, kinh tế, thương mại trong các khu vực trong vùng phụ cận (khái niệm Luật Đất đai) hay khu vực TOD ở các điểm đầu mối giao thông (nhà ga) của đường sắt đô thị là có thuận lợi hơn so với các khu vực khác. Quy định sẽ tạo điều kiện cho các địa phương phát triển đường sắt đô thị có thể sử dụng tiêu chí thiết lập các vùng giá trị dựa trên khoảng cách nhà ga đường sắt (được coi là điều kiện kết cấu hạ tầng kỹ thuật).