

Số: /UBND-KT
V/v góp ý dự án Luật Đất đai
(sửa đổi)

Đồng Tháp, ngày tháng năm 2022

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường

Tiếp nhận Công văn số 4318/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 28/7/2022 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc góp ý Luật Đất đai (sửa đổi).

Thực hiện ý kiến trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã tổ chức lấy ý kiến các đơn vị chuyên môn đối với dự thảo Tờ trình và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời hoàn chỉnh Phiếu ý kiến về một số nội dung của dự thảo Luật, qua đó có ý kiến như sau:

1. Cơ bản thống nhất với nội dung dự thảo Tờ trình và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

2. Để nội dung quy định được hoàn thiện, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp có một số nội dung góp ý về dự thảo Tờ trình và dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cụ thể như sau:

- Về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

2.1- Tại khoản 13 Điều 3 quy định: “Góp quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất góp quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, **chủ thể khác** mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất”.

Kiến nghị: Thay thế cụm từ “*chủ thể khác*” bằng những cụm từ chỉ rõ (cụ thể) đối tượng được tham gia vào việc góp quyền sử dụng đất, bởi vì từ “*chủ thể*” được hiểu là “*cá nhân*” hoặc “*tổ chức*”, nhằm tránh trường hợp gây khó hiểu hoặc hiểu nhầm đối tượng khi áp dụng thực hiện vào thực tế.

2.2- Tại khoản 1 Điều 46 của dự thảo Luật về Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

“1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 145 của Luật này”.

Kiến nghị: Không quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp trong Luật Đất đai mà giao địa phương quy định cụ thể phù hợp với điều kiện của từng địa phương.

2.3- Tại điểm b khoản 2 Điều 54 dự thảo Luật về căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

“b) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này”.

Kiến nghị điều chỉnh thành:

“b) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Chính phủ, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này” hoặc “b) Văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Chính phủ, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này”

2.4- Tại khoản 5 Điều 56 dự thảo Luật về giao đất không thu tiền sử dụng đất

“5. Giao đất để xây dựng nhà ở, đất ở để phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước”.

Kiến nghị điều chỉnh thành: *“5. Giao đất để xây dựng nhà ở hoặc giao đất ở để phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước”.*

2.5- Tại điểm a khoản 2 Điều 64 dự thảo Luật sửa đổi quy định Tiêu chí, điều kiện về đấu thầu dự án có sử dụng đất ***“a) Dự án có quy mô diện tích từ 100 héc-ta trở lên”***. Đối với dự án có quy mô diện tích dưới 100 héc-ta thì chưa có quy định về đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở thì khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (*thuộc quyền sử dụng đất của người dân*) thì lựa chọn chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại thông qua hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất (*không quy định quy mô*).

Kiến nghị: Bổ sung thêm quy định đối với trường hợp dự án (*tại khu vực chưa thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng*) có quy mô diện tích dưới 100 héc-ta (*Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức nào*).

2.6- Tại điểm a khoản 3 Điều 64: đề nghị bỏ từ ***“có”*** do trong dự thảo trùng lặp, viết lại như sau: ***“a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật này;”***

2.7- Tại khoản 1 Điều 65 của dự thảo Luật về đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất

“1. Các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất không thuộc quy định tại Điều 63 và Điều 64 thì phải đấu giá quyền sử dụng đất”.

Kiến nghị điều chỉnh thành:

*“1. Các trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất **không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 63** và Điều 64 thì phải đấu giá quyền sử dụng đất”.*

2.8- Tại điểm i khoản 1 Điều 69 dự thảo Luật về thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai

*“i) Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà **không đưa đất vào sử dụng theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư** mà đã bị xử phạt nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 124 của Luật này mà vẫn không đưa đất vào sử dụng và không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tăng thêm”.*

Theo quy định trên, việc xem xét chậm đưa đất vào sử dụng căn cứ vào tiến độ ghi trong dự án đầu tư, tuy nhiên đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, tiến độ thực hiện dự án chỉ thể hiện trong phương án đấu giá hoặc quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2020 (*đối với nhà đầu tư trong nước*), từ đó dẫn đến căn cứ pháp lý chưa rõ để xử lý. Theo đó, quy định trên chưa bao quát hết các trường hợp phát sinh trong thực tế, do đó kiến nghị điều chỉnh cho phù hợp hoặc nội dung này cần được hướng dẫn chi tiết tại Nghị định hướng dẫn.

2.9- Tại khoản 1 Điều 72 của dự thảo Luật về Thông báo thu hồi đất và chấp hành quyết định thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

“1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, chậm nhất là 90 ngày đối với đất nông nghiệp và 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm”.

Kiến nghị điều chỉnh thành:

*“1. Trước khi có quyết định thu hồi đất, **chậm nhất là 60 ngày** đối với đất nông nghiệp và **120 ngày** đối với đất phi nông nghiệp, cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi biết. Nội dung thông báo thu hồi đất gồm kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm.”*

2.10- Tại điểm a khoản 4 Điều 74 của dự thảo Luật về trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

“a) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 71 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày”;

Kiến nghị: Điều chỉnh lại cho phù hợp với Điều 79 của dự thảo Luật (*quy định việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất*).

2.11- Tại khoản 1 Điều 78 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

Thống nhất chọn Phương án 2: *“Việc sử dụng đất để thực hiện dự án không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 66 và Điều 67 của Luật này mà không thuộc trường hợp dự án đô thị, nhà ở thương mại và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì chủ đầu tư được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.*

2.12- Tại khoản 3 Điều 102 dự thảo Luật về dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định hoặc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện”.

Kiến nghị điều chỉnh thành:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phê duyệt dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất và giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện”.

Theo khoản 1 Điều 105 dự thảo Luật quy định Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, do đó đối với các dự án thu hồi đất để tạo quỹ đất thì thẩm quyền quyết định phê duyệt dự án thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là phù hợp, không nên phân cấp.

2.13- Tại khoản 8 Điều 168 của dự thảo Luật về đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp

Kiến nghị: Không quy định nội dung này trong dự thảo Luật do nội dung này không nêu trong Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022.

2.14- Tại Điều 169 của dự thảo Luật về đất Khu kinh tế

Thống nhất chọn Phương án 1 (Giữ nguyên theo quy định hiện hành).

2.15- Tại Điều 174 của dự thảo Luật về đất cảng hàng không, sân bay dân dụng

Thông nhất chọn Phương án 2 giữ như quy định của Điều 156 Luật Đất đai năm 2013.

2.16- Tại khoản 2 Điều 178 của dự thảo Luật về đất tôn giáo

“2. Tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất tôn giáo trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước xem xét công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 114 và Điều 116 của Luật này theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất”.

Kiến nghị: Điều chỉnh quy định theo hướng đối với các cơ sở tôn giáo mà sử dụng đất tôn giáo có kết hợp mục đích khác thì chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

2.17- Tại điểm b, c khoản 1 Điều 198, khoản 2 Điều 202, khoản 2 Điều 206 của dự thảo Luật

Kiến nghị: Không quy định cho phép người thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm có quyền chuyển nhượng, thế chấp *“quyền thuê trong hợp đồng thuê đất đối với đất thuê trả tiền hàng năm* vì người sử dụng đất chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Nhà nước; tạo ra sự thiếu công bằng giữa thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm.

2.18- Tại Điều 235 của dự thảo Luật về điều khoản chuyển tiếp

Kiến nghị: Bỏ khoản 14 nhằm đảm bảo phù hợp với nội dung quy định tại Điều 169 (Phương án 1).

3. Về việc cho ý kiến vào Phiếu ý kiến (*Đính kèm Phiếu ý kiến*).

Trên đây là ý kiến góp ý của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp, kính chuyển đến Bộ Tài nguyên và Môi trường tổng hợp./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT/UBND Tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Lưu VT + NC/KT.bnt.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Phạm Thiện Nghĩa