

## BÁO CÁO

### Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Thực hiện Kế hoạch số 11/KH-UBND ngày 22/01/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về Tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Công văn số 584/STNMT-PC ngày 31/01/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường V/v triển khai kế hoạch lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). UBND thị xã Nghi Sơn báo cáo kết quả đóng góp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

#### I. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI VIỆC LẤY Ý KIẾN NHÂN DÂN

##### 1. Kế hoạch triển khai của UBND thị xã Nghi Sơn:

Ngày 15/02/2023 UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Kế hoạch số 42/KH-UBND về Tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Giao cho phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Nghi Sơn là cơ quan chủ trì, phối hợp với các phòng, ban và đơn vị liên quan tham mưu cho UBND thị xã triển khai thực hiện kế hoạch, tổng hợp ý kiến đóng góp do các đơn vị chuyển đến hoặc tổ chức, cá nhân theo đề cương phụ lục I Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ.

##### 2. Kế hoạch và hoạt động triển khai ở các cơ quan, tổ chức trực thuộc:

Sau khi UBND thị xã Nghi Sơn ban hành Kế hoạch, UBND các xã, phường trên địa bàn thị xã đã xây dựng Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến; Trưởng các phòng, ban, đội và các đơn vị sự nghiệp trực thuộc thị xã nghiên cứu, triển khai, tổ chức lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đối với cán bộ công chức, viên chức, người lao động; UBND thị xã Nghi Sơn tổ chức hội nghị lấy ý kiến đối với Trưởng các phòng, ban, đơn vị; Chủ tịch hiệp hội doanh nghiệp; các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản; các chuyên gia, nhà khoa học, cán bộ, lãnh đạo đã nghỉ chế độ sinh sống trên địa bàn thị xã Nghi Sơn am hiểu và có kinh nghiệm về lĩnh vực đất đai.

##### 3. Công tác tuyên truyền, phổ biến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

Trung tâm Văn hóa - Thông tin - Thể thao và Du lịch thị xã Nghi Sơn, UBND các xã, phường tuyên truyền mục đích, ý nghĩa, kế hoạch, hình thức tổ chức lấy ý kiến Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thông qua hệ thống thông tin lưu

động; đài phát thanh của các xã, phường; đăng tải toàn bộ Dự thảo Luật Đất đai sửa đổi, Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ về việc ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các văn bản liên quan trên công thông tin điện tử của thị xã, trang thông tin điện tử phường, xã.

#### **4. Các hình thức, phương thức tổ chức lấy ý kiến:**

Lấy ý kiến trực tiếp qua tổ chức hội nghị tại UBND thị xã và UBND các xã, phường.

Lấy ý kiến gián tiếp thông qua văn bản đóng góp ý kiến và thư điện tử.

#### **5. Các đối tượng được lấy ý kiến:**

- Các tầng lớp nhân dân trên địa bàn thị xã;
- Các cơ quan Nhà nước ở địa phương; Mặt trận Tổ quốc thị xã và các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp; tổ chức xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức xã hội khác;
- Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân các phường, xã; Mặt trận tổ quốc và các tổ chức đoàn thể phường, xã;
- Các phòng, ban, đơn vị thị xã;
- Các doanh nghiệp, các hợp tác xã, hộ kinh doanh và tổ chức kinh tế khác trên địa bàn thị xã.

#### **6. Việc tổng hợp, xử lý kết quả lấy ý kiến và xây dựng báo cáo tổng hợp ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):**

Đến nay, UBND thị xã Nghi Sơn đã tiếp nhận Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của cá tổ chức, cá nhân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

- Báo cáo của 31/31 xã, phường trên địa bàn thị xã Nghi Sơn;
- Ý kiến đóng góp của các phòng, ban, đội và đơn vị trực thuộc UBND thị xã Nghi Sơn.

Trên cơ sở báo cáo và ý kiến gửi đến, UBND thị xã Nghi Sơn đã tiến hành tổng hợp các ý kiến một cách trung thực, đầy đủ và khách quan. Theo kết quả tổng hợp, để góp ý cho dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), cơ quan, tổ chức trực thuộc đã tổ chức 32 cuộc hội nghị, hội thảo; đã nhận được 538 lượt ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân; cụ thể như sau:

Chương I. Quy định chung: có 04 lượt ý kiến góp ý.

Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai: có 0 lượt ý kiến góp ý.

Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất: có 16 lượt ý kiến góp ý.

Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai: có 0 lượt ý kiến góp ý.

Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: có 15 lượt ý kiến góp ý.

Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất: có 34 lượt ý kiến góp ý.

Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất: có 104 lượt ý kiến góp ý.

Chương VIII. Phát triển quỹ đất: có 09 lượt ý kiến góp ý.

Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất: có 77 lượt ý kiến góp ý.

Chương X. 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: có 102 lượt ý kiến góp ý.

Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất: có 36 lượt ý kiến góp ý.

Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai: có 0 lượt ý kiến góp ý.

Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất: có 96 lượt ý kiến góp ý.

Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai: có 0 lượt ý kiến góp ý.

Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai: có 45 lượt ý kiến góp ý.

Chương XVI. Điều khoản thi hành: có 0 lượt ý kiến góp ý.

## **7. Đánh giá chung:**

Việc lấy ý kiến nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn thị xã Nghi Sơn luôn được sự quan tâm, chỉ đạo của Thường trực Thị ủy, Thường trực Hội đồng nhân dân và UBND thị xã. Do đó, công tác triển khai lấy ý kiến được triển khai đồng bộ từ cấp huyện đến cấp xã; đảm bảo về nội dung, trình tự và đối tượng lấy ý kiến.

## **II. VỀ KỸ THUẬT LẬP PHÁP**

### **1. Về bố cục của dự thảo Luật:**

Về bố cục, kết cấu, vị trí của các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Bố cục, kết cấu các chương, các điều trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có tính kế thừa và phát huy từ Luật Đất đai năm 2013. Đã có sự thay đổi, sắp xếp để phù hợp hơn với tình hình thực tế kinh tế, chính trị, xã hội, làm rõ hơn vai trò, quyền lợi của người sử dụng đất trong quan hệ đất đai, quyền và vị trí của Nhà nước là chủ sở hữu toàn dân.

## **2. Về kỹ thuật soạn thảo:**

Về ngôn ngữ diễn đạt của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đảm bảo tính nghiêm túc, khách quan, chính xác của ngôn ngữ văn bản pháp luật, trong dự thảo luật đất đai ngôn ngữ sử dụng có tính chất chuyên ngành nhưng vẫn được diễn đạt cụ thể, rõ ràng,. Từ ngữ mang tính phổ thông, thông dụng, dễ hiểu; kỹ thuật soạn thảo đúng theo quy định pháp luật.

## **3. Đánh giá chung:**

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã thể hiện sự phù hợp với đường lối, chủ trương của Đảng và chính sách của Nhà nước trong giai đoạn mới, nhất là tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng 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; phù hợp với Hiến pháp và các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Dự thảo Luật đã cơ bản giải quyết được những vấn đề bất cập, tồn tại trong thực tiễn.

Tuy nhiên, vẫn còn một số bất cập trong thực tiễn chưa được giải quyết như: Thời hạn thông báo thu hồi đất tại Điều 83 dự thảo, cần bổ sung quy định về hiệu lực của thông báo, bởi trên thực tế hiện nay nhiều dự án đã thông báo thu hồi đất cả chục năm nhưng không triển khai, bồi thường, hỗ trợ cho người sử dụng đất để thực hiện để thu hồi đất, khiến quyền sử dụng đất của người sử dụng đất bị ảnh hưởng, hạn chế. Hay như Điểm a khoản 1 Điều 112 dự thảo quy định người bị thu hồi đất ngoài được bồi thường theo quy định còn được Nhà nước xem xét hỗ trợ, tuy nhiên vẫn chưa có quy định cụ thể về các tiêu chí xem xét, mức hỗ trợ, cách thức hỗ trợ ...

## **III. TỔNG HỢP GÓP Ý CỤ THỂ ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

Qua tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, tổ chức, cá nhân, những ý kiến góp ý tập trung vào các nội dung cụ thể sau đây:

### **1. Chương I. Quy định chung:**

#### **1.1. Điều 3:**

- Việc sắp xếp các từ ngữ cần giải thích chưa khoa học nên khi tra cứu mất nhiều thời gian, đề nghị rà soát bổ sung và sắp xếp lại theo trình tự đặc tính nhóm như nhóm các khái niệm nghiệp vụ quản lý, nhóm các từ ngữ về tài chính đất đai... Ví dụ sắp xếp theo thứ tự các khoản của Điều 3 dự thảo như sau: 1, 2, 3, 11, 13, 24, 33, 44 thành một nhóm, nhóm tiếp theo gồm các khoản 4, 5, 19,

20, 21, 23, 25, 27, 35, 48, 49; tiếp theo là nhóm gồm các khoản: 22, 7, 8, 9, 12, 17, 18, 29, 416, 28, 34, 50....

- Một số lượng khá nhiều các từ ngữ lại đưa thành các điều riêng như: Người sử dụng đất (Điều 5); Điều 7, Điều 8; một số từ ngữ chưa có giải thích như: Đất trồng cây hàng năm, đất rừng sản xuất, đất trồng cây lâu năm.v....; một số lại được giải thích trong các điều khác như Điều 10, 177, 178, 179 .... gây tình trạng thiếu nhất quán trong trình bày. Một số từ ngữ thường gặp trong công tác thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đến Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất liên quan trực tiếp đến người sử dụng đất như: nguồn gốc sử dụng đất, hồ sơ địa chính... chưa có giải thích, đề nghị rà soát, bổ sung.

- Khoản 2 Điều 3 : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý.... vì tầm quan trọng như vậy nên cần có thêm các giải thích về căn cứ, hồ sơ để cấp giấy chứng nhận, có quy định về trách nhiệm, chế tài quản lý hồ sơ địa chính, trách nhiệm khi cấp sai, sót so với hồ sơ.

- Dự thảo đã nêu 52 khái niệm tương đối đầy đủ. Tuy nhiên, để mọi tầng lớp Nhân dân hiểu rõ khái niệm về các loại đất như: đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất công ích, đất khác... thì dự thảo chưa đưa ra khái niệm chung nhất mà chủ yếu chỉ nêu ở Điều 10 về phân loại đất và nhắc đến trong một số điều luật khác. Đề nghị bổ sung thêm khái niệm cụ thể về từng loại đất để tránh nhầm lẫn trong quá trình thi hành luật.

### **1.2. Điều 8:**

Đề nghị bổ sung thêm chủ thể chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý là “*Chủ tịch UBND phường; thị trấn; Chủ tịch UBND quận, Chủ tịch thành phố thuộc tỉnh*” vào khoản 2 Điều 8 của dự thảo.

### **1.3. Điều 10:**

Quy định: “*Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác*”. Có ý kiến nội dung này của dự thảo chưa đề cập đến đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải gồm công

trình đầu mối, công trình phụ trợ và mạng lưới. Vì thế nên nghiên cứu bổ sung vấn đề này.

Đề nghị bỏ quy định phân loại “đất chợ” là một loại đất riêng quy định tại điểm e khoản 2 Điều 10 dự thảo. Vì loại đất này có tính chất là “đất thương mại, dịch vụ” quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 10 của dự thảo.

## **2. Chương II. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, công dân đối với đất đai**

Không có ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

## **3. Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất**

**3.1. Điều 28:** Đề nghị bổ sung quy định “...*Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất hoặc khởi kiện chia tài sản chung để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình*” vào điểm b khoản 2 Điều 28 của dự thảo.

Trên thực tế có rất nhiều trường hợp nhóm người có chung quyền sử dụng đất nhưng không thống nhất được với nhau về mục đích và cách thức sử dụng đất nên không thể ủy quyền cho người đại diện và dẫn đến tranh chấp phải khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu chia quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**3.2. Điều 31:** Khoản 1 quy định “*Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Có ý kiến góp ý cần làm rõ việc sử dụng độ sâu trong lòng đất, nên quy định cụ thể vì đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng, khai thác công trình ngầm.

Khoản 2, 3 quy định bắt buộc người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ về tài chính khi “*Kê khai đăng ký đất đai; làm thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất...*”. Trên thực tế khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên (bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng) đã thống nhất thỏa thuận để một bên thực hiện nghĩa vụ tài chính nên trên chứng từ nộp tiền ghi tên người chuyển nhượng nhưng phần kí nhận nộp tiền là người nhận chuyển nhượng. Như vậy, ngoài quy định bắt buộc người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì dự thảo Luật nên quy định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên có thể thống nhất thỏa thuận để bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

**3.3. Điều 32:** Đề nghị chỉ quy định quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm “*quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác*” mới phải đăng ký theo quy định tại Điều 132.

Còn quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề đối với việc “cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc” không phải đăng ký theo quy định tại Điều 132, mà thực hiện theo yêu cầu thiết kế kỹ thuật của nhà cung cấp dịch vụ, để tránh phát sinh thêm thủ tục khi phải đăng ký quyền sử dụng đất đối với những việc này.

#### **4. Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai**

Không có ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

#### **5. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

##### **Điều 68:**

- Về thành phần lấy ý kiến đề nghị bỏ cụm từ “*cá nhân khác có liên quan*” bổ sung thêm thành phần là “*các tầng lớp nhân dân có quan tâm*” bởi vì nhân dân sinh sống làm việc trên lãnh thổ Việt Nam đều là người chịu tác động trực tiếp của công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đồng thời trong nhân dân có nhiều cá nhân có trình độ, kiến thức chuyên môn sâu về lĩnh vực này muốn đóng góp tham gia ý kiến nhưng do “không liên quan” nên không được tham gia và cũng là bước đầu tiên thực hiện công khai, dân chủ trong quy hoạch.

- Hình thức công khai nội dung xin ý kiến và khi ban hành chính thức sau khi được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Công khai trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bằng hình thức phổ thông nhất, có phần hướng dẫn truy cập để mọi người dân có thể truy cập thuận lợi; tránh sử dụng các thủ thuật nội bộ phức tạp như hiện nay.

#### **6. Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất**

##### **6.1. Điều 78:**

- Đề nghị bổ sung vào Khoản 2 thêm các dự án thu hồi đất phục vụ xây dựng trường học công lập, bệnh viện công lập.

- Đề nghị bỏ quy định tiêu chí, điều kiện thu hồi đất để “*bố trí tái định cư*” thực hiện dự án chỉnh trang đô thị quy định tại điểm d khoản 4 Điều 78 của dự thảo. Vì các trường hợp thu hồi đất thực hiện dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 78 dự thảo đã quy định thu hồi đất để thực hiện “*dự án tái định cư*”.

##### **6.2. Điều 85:**

- Dự thảo Luật quy định 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. Theo đó, trong điều luật sử dụng 2 cụm từ “*người có đất thu hồi*” và “*người sử dụng đất*” để chỉ đối tượng bị thu hồi đất. Với việc quy định trên sẽ có các cách hiểu khác nhau và việc triển khai luật không đảm bảo tính thống nhất.

- Tại khoản 6, Điều 85 dự thảo luật có nội dung quy định: việc thu hồi đất ở chỉ thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý nhận tiền bồi thường để tự lo chỗ ở hoặc người có đất bị thu hồi đồng ý. Về nội dung này, đề nghị cần xem xét, sửa đổi cho phù hợp với quy định về nguyên tắc bồi thường tại khoản 3 Điều 89 dự thảo Luật vì việc bồi thường có thể được bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng hoặc bồi thường bằng nhà ở. Như vậy, nếu người bị thu hồi đất đã nhận nhà ở hoặc đã nhận đất khác mục đích sử dụng khi thu hồi đất ở, thì vẫn thực hiện việc thu hồi đất mà không ảnh hưởng đến quyền lợi của người bị thu hồi đất.

### **6.3. Điều 83 đến điều 87::**

Đã quy định trình tự thủ tục kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, tục thu hồi đất, cưỡng chế thu hồi đất nhưng chưa quy định đối với trình tự thủ tục kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thu hồi đất đối với người sử dụng đất vắng mặt. Do đó, đề nghị quy định cụ thể trình tự thủ tục kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế kiểm đếm bắt buộc, cưỡng chế thu hồi đất đối với người sử dụng đất vắng mặt.

## **7. Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất**

**7.1. Điều 89:** Dự thảo Luật quy định về nguyên tắc bồi thường trong đó việc bồi thường về đất quy định có thể bồi thường bằng đất có cùng mục đích sử dụng hoặc bằng đất khác mục đích sử dụng. Như vậy, trường hợp được bồi thường bằng đất và trường hợp được bố trí tái định cư là 02 nội dung độc lập. Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 107 dự thảo Luật lại quy định đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất đủ điều kiện được bồi thường về đất thì được bố trí tái định cư là chưa đúng với tinh thần và chưa phù hợp với nguyên tắc bồi thường được quy định tại Điều 89 dự thảo Luật. Do vậy, đề nghị trong dự thảo Luật cần quy định cụ thể các trường hợp được bồi thường bằng đất và nguyên tắc bồi thường bằng đất để tránh trường hợp bất bình đẳng vì có thể có trường hợp bị thu hồi hàng nghìn m<sup>2</sup> đất ở nhưng chỉ được bố trí 01 lô tái định cư trong khi địa phương vẫn có quỹ đất; đồng thời, quy định cụ thể các trường hợp không được bồi thường bằng đất, việc bố trí tái định cư và nguyên tắc xét bố trí tái định cư.



**7.2. Khoản 3, Điều 104:** Dự thảo Luật quy định về việc lập quỹ hỗ trợ để thực hiện việc hỗ trợ cho các đối tượng quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 104 là không cần thiết, bởi lẽ nguồn của quỹ cơ bản sẽ từ nguồn ngân sách nhà nước (trích từ tiền sử dụng đất) và phải thiết lập một bộ máy để quản lý, vận hành đối với quỹ là không phù hợp với xu hướng tinh gọn bộ máy và tinh giảm biên chế theo tinh thần, chủ trương chung của Đảng và Nhà nước. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu bỏ nội dung này trong dự thảo Luật và sử dụng ngân sách nhà nước để chi trả như các chính sách hỗ trợ khác là phù hợp.

**7.3. Điều 105:** Đề nghị quy định rõ mức hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất, nhất là đối với các hộ sản xuất nông nghiệp. Bởi vì, thực chất của việc thu hồi đất nông nghiệp đối với các hộ làm nghề nông là thu hồi tư liệu sản xuất kèm theo đó là phương thức sản xuất đã gắn với người nông dân. Khi bị thu hồi đất, không tiếp tục làm nông nghiệp người nông dân khó để thích ứng ngay với ngành nghề khác. Đó đó, nếu chỉ quy định hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm bằng các hình thức hỗ trợ như: được nhận vào các cơ sở đào tạo nghề; được tư vấn hỗ trợ tìm kiếm việc làm, vay vốn tín dụng ưu đãi để phát triển sản xuất, kinh doanh (khoản 1 Điều 105) là chưa phù hợp mà cần phải có thêm mức chi phí cụ thể, đủ để học tập, thích ứng chuyển đổi nghề. Tránh trường hợp người nông dân sau khi bị thu hồi đất nông nghiệp chỉ một thời gian ngắn đã sử dụng hết các khoản bồi thường, không có thu nhập để ổn định cuộc sống, để lại nhiều hệ lụy xấu về mặt xã hội.

**7.4. Điều 106:** Đề nghị, quy định thứ tự ưu tiên chọn địa điểm tái định cư theo hướng “*Tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; tại địa bàn xã, phường, thị trấn lân cận với nơi có đất bị thu hồi*” rồi đến “*địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương; địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương lân cận với nơi thu hồi đất*”.

Bởi vì, có nhiều dự án thu hồi đất có ảnh hưởng và tác động tốt cho việc phát triển kinh tế - xã hội cho các địa bàn giáp ranh, nên cần bổ sung địa điểm lựa chọn tái định cư ở các địa bàn giáp ranh có điều kiện tương đương trước.

Đề nghị bổ sung quy định về bồi thường, hỗ trợ, di chuyển mồ mả và các công trình, cây cối trong khu lăng mộ của các gia đình, dòng tộc khi thu hồi đất nghĩa trang, nghĩa địa.

### **7.5. Điều 94 và điều 107:**

Tại Điều 94, quy định Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở có nội dung: Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước ***thu hồi đất gắn liền với nhà ở***

*phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở*, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, tại Điều 107 chỉ quy định với người bị thu hồi đất đủ điều kiện bồi thường về đất ở thì được tái định cư mà không quy định trường hợp “*thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở*”. Do đó đề nghị quy định đồng nhất giữa Điều 94 và Điều 107 để tránh khó khăn vướng mắc khi thực hiện Luật đất đai.

## **8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất**

Không có ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

## **9. Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

**Điều 126:** Tại điểm a khoản 1 có nhiều từ ngữ còn bị trùng lặp, đề điều luật được ngắn gọn, súc tích đề nghị sửa lại như sau: “*1. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: a) Đất do Nhà nước thu hồi; đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất; đất do tổ chức, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án đô thị, dự án dân cư nông thôn, dự án nhà ở thương mại*”.

## **10. Chương X. 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**

### **10.1. Điều 129:**

Đề nghị bổ sung vào Khoản 2 thêm một điểm là “*h) Làm căn cứ để thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra và giải quyết các tranh chấp, khiếu kiện về đất đai*”.

Do hiện nay đất đai đang là lĩnh vực nhạy cảm trong công tác phòng chống tham nhũng, tiêu cực. Bên cạnh đó việc tranh chấp dân sự liên quan đến đất đai chiếm phần lớn trong các vụ việc mà các cơ quan chức năng cần phải giải quyết.

**10.2. Điều 134:** Tại điểm h khoản 1 đã quy định cụ thể về đăng ký biến động khi chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản riêng của vợ hoặc chồng thành tài sản chung của vợ chồng nhưng chưa quy định trường hợp ngược lại. Do đó cần bổ sung thêm là: “*h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sử hữu tài sản chung của vợ và chồng; chuyển quyền sử dụng*

***đất, quyền tài sản sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ chồng thành quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản riêng của vợ hoặc của chồng”.***

**10.3. Khoản 2, Điều 139:** Quy định “ 2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

*Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này.”*

Trong thực tế các trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ trước ngày 18/12/1980 có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật Đất đai là rất ít, việc không có giấy tờ quy định nêu trên có nhiều lý do trong đó có lý do: Không được Nhà nước giao giấy tờ, giấy tờ bị mất, không đo đạc bản đồ chi tiết theo Chỉ thị 299.

Do đó, đề nghị bổ sung thêm 01 ý vào khoản: ***Đối với trường hợp không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 188 và khoản 4 Điều 189 của Luật này.”***

## **11. Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất**

Không có ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

## **12. Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai**

Không có ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

## **13. Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất**

**Điều 205:** Đề nghị bổ sung quy định cụ thể chế độ, trách nhiệm quản lý đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa. Vì hiện nay việc sử dụng đất để chôn cất tại các nghĩa trang, nghĩa địa tại các làng, xã không có sự quản lý, các hộ gia đình hoặc dòng tộc tự ý xây bao khu lăng mộ. Rồi có trường hợp tự ý phân chia, bán đất xây mồ mả mà không có sự quản lý của nhà nước.

## **14. Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai**

Không có ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

**15. Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai**

**Khoản 2 Điều 229:** Đề nghị thay từ “*có quyền*” bằng từ “*có trách nhiệm*”.

Bởi vì quyền có thể không thực hiện còn trách nhiệm thì phải thực hiện để kịp thời ngăn chặn các sai phạm, tránh để các sai phạm tích lũy từ nhỏ thành lớn.

### **16. Chương XVI. Điều khoản thi hành**

Không có ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

UBND thị xã Nghi Sơn báo cáo kết quả đóng góp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét quyết định và chỉ đạo thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (Báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (để tổng hợp);
- Thường trực Thị ủy (Báo cáo);
- Thường trực HĐND thị xã (Báo cáo);
- Các tổ chức và cá nhân liên quan;
- Lưu: VT, TNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Phạm Văn Nhiệm**