

Số: /BC - UBND

Hoàng Quý, ngày tháng 02 năm 2023

## **BÁO CÁO**

### **V/v triển khai lấy ý kiến đóng góp đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

Thực hiện Kế hoạch số 11/KH-HĐND ngày 22/01/2023 của UBND tỉnh về việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);

Thực hiện Công văn số 251/UBND-TNMT ngày 09/02/2023 của UBND huyện Hoàng Hóa về việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);

UBND xã Hoàng Quý báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) cụ thể như sau:

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

##### **1. Kế hoạch triển khai của Cơ quan được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân.**

Thực hiện Công văn số 251/UBND-TNMT ngày 09/02/2023 của UBND huyện Hoàng Hóa về việc tổ chức lấy ý kiến nhân dân đối với Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); UBND xã đã ban hành công văn số 16/UBND - CV, ngày 15/02/2023 về việc triển khai lấy ý kiến đóng góp đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), phối hợp với thường trực HĐND - UBND - UB MTTQ xã thực hiện tuyên truyền trên hệ thống truyền thanh của xã, triển khai họp mở rộng đến toàn bộ các chi bộ, cơ sở thôn.

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

Các tổ chức thành viên, Ban công tác mặt trận các thôn đã tiến hành triển khai các nội dung kế hoạch đến BCH mở rộng của các tổ chức.

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

UBND xã đã chỉ đạo công chức VHXXH thực hiện tuyên truyền nội dung kế hoạch trên hệ thống truyền thanh của xã 2 lần/ngày vào buổi sáng và chiều hàng ngày.

Ban thường trực UB MTTQ xã thực hiện tuyên truyền trên trang Facebook, Fanpage của MTTQ xã.

Các tổ chức thành viên, ban công tác mặt trận thôn thực hiện tuyên truyền trên hệ thống loa của thôn, tuyên truyền trực tiếp đến gia đình đoàn viên, hội viên và nhân dân.

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

Ban thường trực UB MTTQ xã phối hợp cùng thường trực HĐND-UBND xã tổ chức hội nghị lấy ý kiến góp ý vào dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) tại hội trường UBND xã.

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

Các tầng lớp Nhân dân trong xã. Các tổ chức thành viên của UBMTTQ xã. Các vị Ủy viên Ủy ban MTTQ xã. Các vị thành viên tổ tư vấn của UBMTTQ xã. Các đồng chí cán bộ, công chức, bán chuyên trách. Các ông, bà là người tiêu biểu trong cộng đồng dân cư.

##### **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).**

UBND xã được giao tổng hợp kết quả lấy ý kiến Nhân dân đã tiếp nhận Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý của các tổ chức, cá nhân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

Trên cơ sở các báo cáo và ý kiến gửi đến, Ban thường trực UB MTTQ xã tổng hợp kết quả lấy ý kiến nhân dân 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 8 cuộc hội nghị, đã nhận được 15 lượt ý kiến góp ý của tổ chức, cá nhân; cụ thể như sau:

**Chương I. Quy định chung:** Có 02 lượt ý kiến góp ý.

**Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:** Có 01 lượt ý kiến góp ý.

**Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất:** Có 05 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 04 lượt ý kiến góp ý.

**Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất:** Có 01 lượt ý kiến góp ý.

**Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất:** Có 02 lượt ý kiến góp ý.

### **7. Đánh giá chung**

## **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).

Thông nhất về bố cục, kết cấu, vị trí của các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

### **2. Về kỹ thuật soạn thảo**

- Về ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Thông nhất về ngôn ngữ diễn đạt và kỹ thuật xây dựng của các quy định của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

### **3. Đánh giá chung**

Nhận xét chung về ưu điểm, nhược điểm của toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), gồm:

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng;

Luật đất đai sửa đổi phù hợp với quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng. sự phát triển của Đất nước trong thời kỳ tích cực hội nhập, mở rộng quan hệ ngoại giao với các nước trên thế giới.

- Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai với Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên;

Luật đất đai sửa đổi phù hợp với Hiến pháp, các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên, sự phát triển của Đất nước trong thời kỳ tích cực hội nhập, mở rộng quan hệ ngoại giao với các nước trên thế giới. Nhưng vẫn đảm bảo toàn vẹn lãnh thổ Quốc gia.

- Việc giải quyết những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai.

Sẽ giải quyết căn bản những vấn đề bất cập, tồn tại của thực tiễn đặt ra trong quá trình tổng kết việc thi hành Luật Đất đai.

## **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**

Theo ý kiến góp ý của thành viên tổ tư vấn của MTTQ xã và các vị giáo sư, tiến sĩ đã nghỉ hưu cũng như còn công tác là người địa phương.

- Điều 4 Dự thảo quy định, trường hợp có sự khác nhau giữa quy định của luật này và luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai.

Khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định “Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật do cùng một cơ quan ban hành có quy định khác nhau về cùng một vấn đề thì áp dụng quy định của văn bản quy phạm pháp luật ban hành sau”.

Như vậy, quy định tại Điều 4 Dự thảo là chưa phù hợp với nguyên tắc áp dụng pháp luật khi có quy định khác nhau về cùng một vấn đề quy định tại khoản 3 Điều 156 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015. Đề nghị điều chỉnh lại quy định này để đảm bảo về nguyên tắc áp dụng pháp luật quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015.

- Điểm e, khoản 2, Điều 11, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định khá đầy đủ về các loại đất. “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”. Song, 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 các loại đất nói trên; đồng thời rà soát bổ sung trong nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các loại đất của các công trình này.

- Còn lại các nội dung tại chương I của dự thảo Luật các thành phần được mời lấy ý kiến đều thống nhất.

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

- Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

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

- Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

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

- Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

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

Theo góp ý tại hội nghị các đại biểu tham dự có ý kiến như sau:

Điều 67 của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có quy định về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Đối chiếu với Luật hiện hành có thể thấy quy định của Dự thảo có phạm vi mở rộng hơn, cụ thể hơn. Tuy nhiên, để thống nhất nhận thức và tránh phát sinh những bất cập trong quá trình thực hiện, cần làm rõ về mục đích, tiêu chí trường hợp thật cần thiết phải tiến hành thu hồi.

“Thu hồi đất là vấn đề liên quan đến nhiều tổ chức, lực lượng và quyền lợi, sinh kế của nhiều người dân. Đây cũng là một trong những lĩnh vực nhạy cảm có nhiều khiếu kiện. Do vậy, nên có quy định cho những trường hợp cụ thể để giải quyết hài hòa mối quan hệ

giữa nhà nước, chủ đầu tư và người sử dụng đất; đồng thời, giúp các địa phương có sự chủ động hơn trong việc thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, trên cơ sở đặc điểm tình hình cụ thể của mỗi địa phương.

- Còn lại các nội dung tại chương V của dự thảo Luật các thành phần được mời lấy ý kiến đều thống nhất.

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

- Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

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

### **7.1. Mục 1 - Bồi thường về đất, chi phí đầu tư còn lại vào đất**

Liên quan đến vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, nhiều đại biểu dự hội nghị cho rằng, nội dung quy định trong Dự thảo khá hợp lý, sát thực tiễn. Cụ thể, Dự thảo quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phải 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. Quan điểm này phù hợp với lợi ích và đáp ứng nguyện vọng của đông đảo nhân dân, nhất là những người có đất bị thu hồi; đồng thời, đã bám sát tinh thần Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 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".

Chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với người bị thu hồi đất thời gian qua từng bước hoàn thiện theo hướng tạo điều kiện ngày càng tốt hơn cho người có đất bị thu hồi, ổn định đời sống và sản xuất. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện, việc hỗ trợ, tái định cư của người có đất bị thu hồi chưa thỏa đáng dẫn đến tình trạng người dân không đồng thuận, bức xúc làm phát sinh các tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai. Do đó, góp ý về vấn đề này, theo một số đại biểu là người tiêu biểu ở các thôn cho rằng, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cần thể chế hóa các quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của người dân có đất bị thu hồi, cụ thể hóa các tiêu chí thế nào là "tốt hơn nơi ở cũ"... Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất; bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, công khai, kịp thời và đúng quy định; việc tái định cư bảo đảm các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội...

#### **- Điểm b, Khoản 5 Điều 95**

*Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu chịu trách nhiệm thanh toán;*

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: Trường hợp trên đất thu hồi có tài sản thì Ban thực hiện cưỡng chế phải bảo quản tài sản; chi phí bảo quản tài sản đó do chủ sở hữu "**tài sản đó**" chịu trách nhiệm thanh toán;

- Cần quy định cụ thể thời gian niêm phong và quản lý tài sản bị cưỡng chế (mà công dân không nhận) trong thời gian bao lâu thì tổ chức thanh lý tài sản đó, cơ quan nào chủ trì để tổ chức thanh lý tài sản bị cưỡng chế; vì phòng trường hợp tài sản có khả năng cháy nổ cao: bình ga, xăng dầu, chất nổ, v.v... Rõ hơn trong quá trình thực hiện.

#### **- Khoản 3, Điều 97**

*Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.*

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: **chỉ nên quy định bồi**

**thường bằng đất ở đối với các hộ dân bị thu hồi đất ở và đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở;** đối với đất nông nghiệp thì nên quy định chỉ đền bù bằng tiền và nâng giá trị đền bù bằng tiền sao cho các địa phương gần tương đương nhau, tránh việc áp dụng Luật nhưng mỗi địa phương mỗi khác, (bỏ quy định bồi thường bằng đất đối với loại đất thu hồi là đất nông nghiệp).

## **7.2. Mục 2 - Bồi thường thiệt hại về tài sản, về sản xuất, kinh doanh.**

### **- Khoản 1, Điều 100**

*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 98 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng đất nông nghiệp hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc bằng nhà ở nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở.*

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 98 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất được bồi thường bằng tiền.

- Đề nghị Chính phủ sau này có hướng dẫn chi tiết về tăng mức hỗ trợ chuyển đổi nghề, tìm kiếm việc làm cho các hộ dân bị thu hồi đất nông nghiệp và có Quy định mức hỗ trợ riêng đối với người bị thu hồi đất nông nghiệp là nam từ 60 tuổi trở lên, nữ 55 tuổi trở lên (độ tuổi hết tuổi lao động).

- Thực tế hộ dân có nhu cầu canh tác rất ít, nếu theo quy định như trên thì hầu hết người dân khi bị thu hồi đất nông nghiệp sẽ có nhu cầu bồi thường bằng đất ở; không phù hợp với mục đích sử dụng đất và không công bằng đối với các hộ thu hồi đất khác.

### **- Khoản 2, Điều 102**

*2. 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.*

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: 2. 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 **trên địa bàn tỉnh, thành phố** thì được Nhà nước xem xét bố trí tái định cư **tại địa phương (khi có quỹ đất)** thông qua hình thức **giao đất ở có thu tiền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật.

- Các nội dung còn lại tại chương VII các đại biểu tham gia hội nghị đều thống nhất với dự thảo Luật.

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

- Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

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

- Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

**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**

### **10.2. Mục 2 - Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

#### **- Khoản 4, Điều 135**

4. Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa.

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: 4. Người trúng đấu giá **đất dự án** phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa. **Trường hợp quá 05 năm chưa hoàn thành dự án thì Nhà nước thu hồi và thanh lý dự án** (đề nghị Chính phủ có hướng dẫn chi tiết về nội dung này). Để cụ thể việc trúng đấu giá đất dự án và đất ở của người dân.

#### **- Khoản 4. Điều 141**

4. Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, khai thác thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương; cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất vào hồ sơ địa chính.

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: 4. Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm **phối hợp với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện** để quản lý, khai thác thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương; cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất vào hồ sơ địa chính.

Hiện nay, hệ thống VPĐK đất đai đã thành lập trong cả nước. Theo quy định hiện hành thì Chi nhánh VPĐK đất đai đang lưu trữ hồ sơ địa chính.

### **10.3. Mục 3 - Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

#### **- Khoản 2 Điều 145**

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 **“và các giấy tờ khác do UBND tỉnh quy định phù hợp với lịch sử và tình hình thực tế tại địa phương”**.

Phù hợp với thực tế vì phần lớn các huyện trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa các hộ dân đang sử dụng đất đai trước 18/12/1980 đều không có Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà chỉ có tên trong hồ sơ 299/TTg; lâu nay các huyện đang thực hiện vận dụng vào Quyết định 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của UBND tỉnh và như vậy mới tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho cấp cơ sở trong quá trình thực hiện.

- Theo quy định tại khoản 1 Điều 146 Dự thảo thì 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.

- **Khoản 2 Điều 161** Dự thảo quy định về tích tụ đất đai, theo đó có hai phương thức tích tụ: i) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp; ii) nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nông nghiệp. Quy định này cũng không liên kết đến hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 146 Dự thảo. Điều này đưa đến cách hiểu là hoạt động tích tụ đất đai *không giới hạn* về hạn mức nhận chuyển nhượng/nhận

góp vốn đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân. Như vậy lại mâu thuẫn với quy định tại Điều 146 Dự thảo.

Các thành viên tham gia hội nghị có ý kiến. Đề nghị xem xét quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Điều 146 với quy định về tích tụ đất đai quy định tại Điều 161 để đảm bảo thống nhất trong quy định.

- Các nội dung còn lại tại chương X các đại biểu tham gia hội nghị đều thống nhất với dự thảo Luật.

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

### **11.1. Mục 1 - Tài chính về đất đai**

#### **- Khoản 6, Điều 149:**

*6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Luật này.*

- Các đại biểu tham dự hội nghị lấy ý kiến Đề nghị sửa thành: “Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 2, 3, 4 và 5 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng **cùng thửa với diện tích đã xác định đất ở** theo quy định tại khoản 1 Điều 11 của Luật này”.

- Như vậy sẽ rõ hơn trong quá trình thực hiện.

- Các nội dung còn lại tại chương XI các đại biểu tham gia hội nghị đều thống nhất với dự thảo Luật.

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

Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

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

### **13.2. Mục 2 - Chế độ sử dụng đất**

Đối với quy định về Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, tại khoản 1, Điều 193 của Dự thảo có nêu: "1. 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", nội dung này cần phải làm rõ sử dụng độ sâu trong lòng đất được quy định ở văn bản nào, vì trong Dự thảo Luật không có và nhiều văn bản pháp luật khác không có. Nên có quy định cụ thể trong Dự thảo Luật bởi đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm.

**Khoản 1 Điều 191** Dự thảo quy định “người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận ...”.

Về quy định này tổ tư vấn của MTTQ xã và các đại biểu dự hội nghị có ý kiến. Cần được xem xét lại so với quy định tại Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể:

Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản quy định chỉ trường hợp chủ đầu tư kinh doanh bất động sản kinh doanh bất động sản theo hình thức bán có sẵn thì mới cần phải có Giấy chứng nhận, các giao dịch mua bán nhà ở hình thành trong tương lai, chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai là các trường hợp không yêu cầu phải có giấy chứng nhận (Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, khoản 2 Điều 118 Luật Nhà ở).

Đề nghị điều chỉnh lại quy định này để đảm bảo tính thống nhất giữa các luật.

**Điểm I khoản 1 Điều 202** Dự thảo quy định, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì “trong trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án thì có quyền tự đầu tư trên đất hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định của Chính phủ”.

Quy định này cần được xem xét ở các điểm sau:

Việc cho phép người có đất bị thu hồi được quyền tự đầu tư trên đất bị thu hồi dường như không phù hợp với tính chất của hoạt động thu hồi đất. Mặt khác, quy định này có thể khiến cho việc thu hồi đất bị kéo dài hoặc không thể thu hồi được đất khi người sử dụng đất có thể vận dụng quy định này để tự thực hiện dự án hoặc yêu cầu góp vốn với chủ đầu tư dự án;

Trong trường hợp người sử dụng đất muốn tự đầu tư thì sẽ thực hiện theo thủ tục nào? Theo quy định của Luật Đầu tư 2020, một số trường hợp dự án không thuộc trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì sẽ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư. Trường hợp theo quy định trên, người sử dụng đất “có quyền sử dụng đất” nhưng lại thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất vì vậy không thể áp dụng trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư được.

- Đề nghị bỏ quy định trên.

- Các nội dung còn lại tại chương XIII các đại biểu tham gia hội nghị đều thống nhất với dự thảo Luật.

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

Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

#### **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**

Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

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

Tại hội nghị các thành viên tham gia đều thống nhất với nội dung dự thảo Luật.

#### **17. Các ý kiến về nội dung khác (nếu có)**

Không có ý kiến khác.

Trên đây là báo cáo tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến của nhân dân đối với dự thảo Luật đất đai (sửa đổi). UBND xã tổng hợp báo cáo UBND huyện ; Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Hoằng Hóa./.

#### **Nơi nhận:**

- UBND huyện (b/c);
- Phòng TN&MT huyện (b/c);
- TT HĐND – UBND xã;
- Lưu: VP xã.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Đăng Trọng**