

Số: /BC-HĐND

Ninh Thuận, ngày tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO

Tổng hợp kết quả đóng góp ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (Sửa đổi)

I. Tình hình chung triển khai việc lấy ý kiến

Thực hiện Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 07/02/2023 của UBND tỉnh ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi);

Sáng ngày 08/3/2023, Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Thành phần tham dự: Đồng chí Trần Minh Lực - Ủy viên Ban Thường vụ Tỉnh ủy, Phó Chủ tịch HĐND tỉnh chủ trì; Trưởng, Phó trưởng và Ủy viên các Ban HĐND tỉnh (Ban Kinh tế - Ngân sách, Ban Pháp chế, Ban Văn hóa - Xã hội, Ban Dân tộc), đại diện lãnh đạo Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh.

Tại hội nghị, có 15 đại biểu tham gia ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Nhìn chung, đại biểu đã trách nhiệm, nghiên cứu, có ý kiến cụ thể, xác đáng; đa số ý kiến đồng tình, thống nhất và đánh giá cao dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã cơ bản giải quyết được những vướng mắc trong thực tiễn đặt ra thời gian qua, việc thông qua dự thảo Luật sẽ đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội. Số lượng ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật; cụ thể như sau:

Chương I. Có 01 lượt ý kiến góp ý.

Chương II. Có 02 lượt ý kiến góp ý.

Chương III. Có 02 lượt ý kiến góp ý.

Chương IV. Thống nhất dự thảo Luật.

Chương V. Có 04 lượt ý kiến góp ý.

Chương VI. Có 06 lượt ý kiến góp ý.

Chương VII. Có 05 lượt ý kiến góp ý.

Chương VIII. Thống nhất với dự thảo Luật.

Chương IX. Có 06 lượt ý kiến góp ý.

Chương X. Có 01 lượt ý kiến góp ý.

Chương XI. Có 04 lượt ý kiến góp ý.

Chương XII. Thống nhất với dự thảo Luật.

Chương XIII. Có 02 lượt ý kiến góp ý.

Chương XIV. Thống nhất với dự thảo Luật.

Chương XV. Có 03 lượt ý kiến góp ý.

Chương XVI. Có 01 lượt ý kiến góp ý.

Nội dung khác: Có 03 lượt ý kiến góp ý.

II. Tổng hợp góp ý cụ thể đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

1. Chương I. Quy định chung

Đề nghị Luật cần quy định rõ hơn một số nội dung tại Điều 3; cụ thể tại điểm c Khoản 6: “Trừ trường hợp cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp”; tại Khoản 26 “Tổ chức kinh tế”.

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

- Điều 15, Nhà nước thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai.

Khoản 2 quy định “Hội đồng nhân dân các cấp thực hiện quyền thông qua quy hoạch sử dụng đất của địa phương mình trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; thông qua bảng giá đất, việc thu hồi đất thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng của địa phương theo thẩm quyền; thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất theo thẩm quyền quy định tại Luật này; giám sát việc thi hành pháp luật về đất đai tại địa phương”.

Khoản 3 quy định: Chính phủ, Ủy ban nhân dân các cấp thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai theo thẩm quyền quy định tại Luật này.

Như thực tế đã chỉ rõ, toàn bộ đất đai của quốc gia đều nằm ở cơ sở (phường, xã, thị trấn, khu dân cư...). Do đó, quy định Điều 15 nói chung, trách nhiệm của HĐND, UBND các cấp nói riêng là phù hợp với thực tiễn. Tuy nhiên, đến khi dự thảo quy định các nội dung này trong các điều, khoản cụ thể thì chỉ quy định về thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh, huyện (khoản 2, 3 Điều 70 Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất); thẩm quyền của HĐND cấp tỉnh (khoản 1,

Điều 154 bảng giá đất); còn các quyền quan trọng như: thu hồi đất (Điều 82), giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 123), giá đất cụ thể (Điều 155) không giao cho HĐND các cấp. Việc không giao thẩm quyền cho HĐND các cấp, nhất là cấp xã thực hiện các quyền nêu trên là chưa phù hợp với quy định của Hiến pháp “HĐND là cơ quan quyền lực của nhà nước ở địa phương...” (Điều 113). Mặt khác, việc tách trách nhiệm, quyền hạn cụ thể của chính quyền cơ sở ra khỏi quản lý, sử dụng đất đai là không đúng, không phù hợp với thực tiễn khách quan.

Vì vậy đề nghị cần rà soát, bổ sung và quy định cụ thể, đầy đủ các quyền của HDND cấp tỉnh, huyện và đặc biệt là cấp xã - cấp trực tiếp với đất đai, cấp gần dân nhất trong việc thực hiện đại diện chủ sở hữu về đất đai, để phù hợp với Hiến pháp, đảm bảo tính thống nhất như quy định tại khoản 2, Điều 15 của dự thảo luật. Cụ thể, đề nghị bổ sung vào 5 Điều như sau:

+ Khoản 3 Điều 70: UBND cấp huyện trình HĐND cùng cấp thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp huyện *trên cơ sở HĐND cấp xã thuộc huyện đã thông qua quy hoạch sử dụng đất cấp xã của mình* trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

+ Khoản 3 Điều 82, bổ sung một khoản (khoản 3) để thực hiện trách nhiệm của HĐND cụ thể: “3. *Quyết định thu hồi đất tại khoản 1, khoản 2 điều này phải được HĐND cùng cấp thông qua*”.

+ Bổ sung vào Khoản 4 Điều 123 nội dung “*UBND các cấp trình HĐND cùng cấp thông qua phương án giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước khi quyết định*”.

+ Tại Điều 154 về Bảng giá đất

Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm, được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm. Trước hết cần xem lại, hàng năm thay đổi bảng giá đất thì có thực hiện được không? Khi mà quy trình được quy định rất dài, rất phức tạp, nhiều công đoạn. Do đó đề nghị bảng giá đất được xây dựng 02 năm một lần (hoặc 05 năm hai lần) được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng tiếp sau tháng công bố. Khoản này được sửa thành 2 điểm a,b và bổ sung như sau:

“a) Căn cứ nguyên tắc, phương pháp định giá đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng bảng giá đất; *Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm giúp UBND cấp huyện xây dựng bảng giá đất của cấp huyện; khi xây dựng bảng giá đất, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; Bảng giá đất phải được trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất.*

b) Căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, UBND cấp tỉnh, cấp huyện trình HĐND cùng cấp thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp

tính quyết định ban hành”.

+ Điều 155. Giá đất cụ thể

Đề nghị sửa đổi điểm b, Khoản 2 để làm rõ vai trò, trách nhiệm của chính quyền cấp xã trong quyết định giá đất (vì chính họ sau này phải lãnh đạo Nhân dân trong xã thực hiện giá đất trong nhiều trường hợp, trong đó có trường hợp đền bù khi thu hồi đất) như sau:

“2. Việc quyết định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định sau đây:

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện “*trên cơ sở ý kiến của UBND cấp xã*”.

- Tại khoản 3 Điều 17 quy định về trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số cũng cần nói rõ “chính sách khung về hỗ trợ diện tích đất đai” chứ không chỉ là “chính sách khung về hỗ trợ đất đai”.

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

- Thống nhất nội dung tại Điều 36, tuy nhiên để hạn chế việc nhà đầu tư lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng sử dụng, đề nghị cần bổ sung quy định về cách tính giá trị, hình thức thế chấp, vay vốn trong trường hợp Nhà đầu tư thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Đề nghị nghiên cứu thêm quy định về thời gian sau 10 năm thì cá nhân là người dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại Khoản 3 Điều 52. Đề nghị nâng mức thời hạn này lên, đảm bảo chính sách được thực hiện hiệu quả hơn.

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

Thống nhất với dự thảo Luật.

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

- Tại Điều 68 quy định về lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối tượng là “cộng đồng, cá nhân khác có liên quan”, quy định này còn chung chung, chưa thấy được yếu tố “Nhân dân”. Do đó, đề nghị thay cụm từ “cộng đồng, cá nhân khác” thành “Nhân dân tại khu vực có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”.

- Tại khoản 3 Điều 70 quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua *quy hoạch sử dụng đất cấp huyện* trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt.

Trong khi, tại điểm a, khoản 2, Điều 26 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 quy định: HĐND cấp huyện thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện trước khi trình UBND cấp tỉnh phê duyệt.

Vì vậy, để đảm bảo thống nhất với Luật Tổ chức chính quyền địa phương, đề nghị bổ sung cụm từ “kế hoạch” vào khoản 3, Điều 70 và viết lại như sau: “Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt”.

- Đề nghị quy rõ thời gian cụ thể về phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các cấp, đảm bảo chặt chẽ trong triển khai thực hiện.

- Đề nghị bổ sung tại điểm a Khoản 2 Điều 78: Dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp *có đông công nhân lao động*.

6. Chương VI. Thu hồi, trưng dụng đất

- Đề nghị thu hẹp trường hợp thu hồi đất, ưu tiên thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; riêng thu hồi vì lợi ích công cộng tại Điều 78 cần xem xét lại theo hướng thu hẹp hơn.

- Đề nghị làm rõ thêm quy định tại điểm h, i Khoản 2 Điều 78. Đây là những trường hợp Nhà nước nước thu hồi đất, tuy nhiên thực tế hiện nay nhiều dự án đô thị, khu dân cư nông thôn được quy hoạch trong vùng có nhiều loại đất, trong đó có cả đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đã được công nhận nhưng chưa được cụ thể hóa trong dự thảo Luật. Do đó, cần quy định rõ cho hình thức thu hồi đối với loại dự án này (Quy định việc thu hồi đất cho trường hợp dự án đô thị, khu dân cư nông thôn có sử dụng loại đất ở).

- Điểm b, khoản 1 Điều 80 quy định người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm. Việc xác định hành vi cố ý là rất khó, đề nghị sửa thành: “người có hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm”.

- Tại Điều 83 quy định 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, tại Khoản 3 cần sửa “Người có đất thu hồi” thành “Người có đất bị thu hồi”; đồng thời đề nghị rà soát đảm bảo từ ngữ này thống nhất trong tất cả các điều luật.

- Tại điểm b Khoản 3 Điều 85, cần quy định rõ cơ quan thẩm định là cơ quan nào, cơ quan này cần phải có đủ chức năng chuyên môn để đảm bảo việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đúng luật, khách quan, đảm bảo quyền lợi cho người dân.

- Thu hồi, bồi thường đất là một trong những vấn đề quan trọng trong sửa đổi Luật lần này. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến khiếu nại, tố cáo nếu như cơ chế thu hồi không bảo đảm công khai, minh bạch và cơ chế đền bù không thỏa đáng. Do đó, để khắc phục tình trạng này, rất cần có sự tham gia của người dân bị thu hồi đất ngay từ giai đoạn ban đầu trong quá trình xây dựng phương án bồi thường. Trong trường hợp tỷ lệ người dân không đồng tình cao thì phải giải trình, thay đổi phương án như thế nào cho phù hợp, do đó, cần có quy định cụ thể về vấn đề này trong dự thảo Luật.

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

- Theo Điều 89, việc quy định trước khi thu hồi đất phải xây dựng khu tái định cư. Khu tái định cư ngoài việc đáp ứng điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với điều kiện tập quán của từng vùng, miền là những điều kiện để người bị thu hồi đất, bị ảnh hưởng đảm bảo sớm ổn định cuộc sống, thể hiện rất rõ sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến đời sống người dân khi bị thu hồi đất. Tuy nhiên, thực tế thời gian qua, việc triển khai xây dựng khu tái định cư để phục vụ các dự án thì vẫn phải thu hồi đất, trong đó có các hộ gia đình, cá nhân trong khu tái định cư bị ảnh hưởng và bố trí tái định cư. Như vậy việc xử lý trong trường hợp này theo quy định tại dự thảo Luật sẽ khó khăn, vướng mắc khi thực hiện. Đề nghị bổ sung thêm quy định khi thu hồi đất để làm khu tái định cư thì giải quyết đối với các hộ dân bị thu hồi đất tại khu vực này bị giải tỏa chỗ ở, bố trí tái định cư như thế nào.

- Tại Khoản 2 Điều 89, việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải đảm bảo người có đất thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Cần làm rõ thế nào là “tốt hơn nơi ở cũ”. Nên tính đến tính chất công việc của người bị thu hồi đất, yếu tố trượt giá, việc làm sau khi bị thu hồi. Việc xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cần thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất để đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho người dân có đất bị thu hồi và khu tái định cư phải đảm bảo các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để tránh xảy ra tranh chấp dai dẳng kéo dài.

- Việc quy định trước khi thu hồi đất phải xây dựng khu tái định cư. Khu tái định cư ngoài việc đáp ứng điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, phù hợp với điều kiện tập quán của từng vùng, miền. Quy định này có thể không khả thi trong trường hợp yêu cầu của tập quán là quá cao, không hợp lý, không thể đáp ứng được, xảy ra hiện tượng không công bằng, so bì giữa các vùng, miền.

- Tại Điều 105, đề nghị việc hỗ trợ đào tạo nghề cần quy định cụ thể với hình thức hỗ trợ phù hợp như hỗ trợ thẻ học nghề, bảo đảm sinh hoạt phí quá trình tham gia đào tạo nghề.

- Đề nghị sửa từ ngữ “Cơ sở đào tạo nghề” tại Khoản 1 Điều 105 thành “Cơ sở giáo dục nghề nghiệp” nhằm đảm bảo phù hợp, đồng bộ với quy định tại Luật Giáo dục nghề nghiệp.

8. Chương VIII. Phát triển quỹ đất

Thống nhất với dự thảo Luật.

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

- Đề nghị làm rõ hơn quy định tại Khoản 2 Điều 118 về giao đất không thu tiền sử dụng đất trường hợp “đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh”.

- Đề nghị làm rõ thêm Điều 122, HĐND cấp tỉnh thông qua chỉ đối với các dự án có chuyển mục đích sử dụng đất hay bao gồm cả việc chuyển mục đích sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân do trong quá trình giải quyết thủ tục về đất đai, nhiều trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích không lớn từ đất trồng lúa sang mục đích đất ở theo quy hoạch.

- Đề nghị rà soát các nội dung tại Điều 125; cụ thể:

+ Tại khoản 1 quy định: Các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 127 của Luật này nhưng tại Điều 127 thì không ghi nội dung này.

+ Tại khoản 2 diễn đạt khó hiểu, đề nghị viết lại như sau: Các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất phải trả tiền thuê đất không qua đấu giá, đấu thầu phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện sau đây...

+ Tại điểm d Khoản 2 về giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở; đề nghị cần quy định rõ hơn về thời gian thường trú ở xã bao lâu thì sẽ được giao đất không qua đấu giá. Đề nghị không nên quy định về trường hợp này, hoặc nếu có thì chỉ áp dụng đối với các vùng kinh tế khó khăn, miền núi, hải đảo; còn các vùng khác nên thực hiện đấu giá đất ở khu dân cư nông thôn.

+ Tại điểm h Khoản 2 về cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính; tức là chuyển từ đất giao không thu tiền sang đất thuê có trả tiền thuê đất, nhưng cần quy định rõ hơn là đơn vị đã tự chủ toàn bộ hay tự chủ một phần.

- Tại Khoản 2, Điều 120, các trường hợp được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định. Tuy nhiên, trong tương lai có thể phát sinh các trường hợp khác được xác định có tính chất tương tự mà Nhà nước có thể xem xét cho thuê đất thu tiền một lần. Vì vậy, đề nghị bổ sung điểm e quy định về “Các trường hợp

khác do Nhà nước quy định" để có căn cứ xác định các tình huống mới phát sinh trong tương lai.

- Đề nghị xem xét cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 126, tránh trường hợp đầu cơ, đảm bảo có đất cho người thật sự có nhu cầu về chỗ ở.

- Đề nghị quy định cụ thể trong Luật về điều kiện để được chuyển mục đích sử dụng đất, không giao Chính phủ quy định chi tiết.

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

Hiện nay, có 02 tổ chức, cá nhân tham gia công tác quản lý, xây dựng hồ sơ địa chính gồm cơ quan đăng ký đất đai và cán bộ địa chính cấp xã. Luật cần quy định trách nhiệm chính thuộc cơ quan nào. Thực trạng hiện nay cán bộ địa chính cấp xã phải đảm nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai ở địa phương quá tải. Cần nghiên cứu lại nhiệm vụ này để việc thực hiện đảm bảo nhân lực, nguồn lực, hiệu quả, đáp ứng yêu cầu minh bạch hóa, công khai hóa các dữ liệu về đất đai, người dân dễ dàng tiếp cận.

11. Chương XI. Tài chính về đất đai và giá đất

- Khoản 2, Điều 153 đã giải quyết cơ bản các thắc mắc mà dư luận đề nghị làm rõ nội dung "Giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường". Tuy nhiên, cần quy định rõ thế nào là "giao dịch thực tế". Vì hiện nay, vấn đề này gặp rất nhiều khó khăn do người chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng khi được phỏng vấn, điều tra thường cung cấp không đúng hoặc không cung cấp giá mua/bán thực tế giữa hai bên. Đặc biệt, dự thảo Luật không hướng dẫn một số vị trí, loại đất không phát sinh giao dịch, chuyển nhượng thì vấn đề này sẽ được xử lý như thế nào?

Đề nghị nghiên cứu giải thích từ ngữ cụ thể, rõ ràng hơn để áp dụng, tránh tình trạng suy luận, hiểu không thống nhất khó thực hiện và đề cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định khó có thể thu thập đầy đủ dữ liệu và chuẩn xác về "giá đất phổ biến trên thị trường" cũng như xác định thế nào là "biến động giá đất".

- Khoản 3 Điều 153 quy định Chính phủ quy định phương pháp định giá đất; quy trình xây dựng bảng giá đất, định giá đất cụ thể; xây dựng cơ sở dữ liệu giá đất; kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện.

Qua thực tế nhận thấy, việc định giá đất còn một số bất cập giữa Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính: Hiện nay có một số trường hợp việc định giá đất theo phương pháp Quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường với các Tiêu chuẩn thẩm định giá của Bộ Tài chính có một số điểm chưa thống nhất với nhau, nên cần có quy định thống nhất giữa hai Bộ này.

- Tại Điều 154 về Bảng giá đất: Nghị quyết 18 của Trung ương Đảng xác định rõ, bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường "Việc bỏ khung giá đất, xây dựng giá đất sát với giá thị trường thì Nhà nước và người dân đều có lợi". Đây là sự thay đổi lớn trong việc xây dựng Bảng giá đất. Tại khoản 1 quy định: Bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm.

Qua thực tế nhận thấy: việc xây dựng bảng giá đất hàng năm có ưu điểm là bảo đảm sự cập nhật kịp thời với biến động giá đất trên thị trường. Tuy nhiên, việc quy định như vậy thiếu tính khả thi. Thực tế các địa phương khó đáp ứng được yêu cầu này và tốn khá nhiều thời gian (thường là từ 03-04 tháng) do phải theo các thủ tục quy định, tạo áp lực rất lớn đối với cơ quan tham mưu. Do đó, không nhất thiết phải xây dựng định kỳ hàng năm mà nên xem xét điều chỉnh bằng các hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm trên nền của Bảng giá đất được xây dựng sát với giá thị trường; qua các năm nếu có biến động lớn thì mới xây dựng Bảng giá đất điều chỉnh.

- Có ý kiến thống nhất quy định ban hành giá đất hàng năm và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động lớn (từ 20% trở lên) để quản lý thu ngân sách nhà nước theo tình hình biến động của thị trường bất động sản.

- Đề nghị Luật quy định cụ thể về thành lập một tổ chức xác định giá đất độc lập (gồm các chuyên gia) thuộc hệ thống cơ quan của quốc gia, bảo đảm việc xác định giá đất hiệu quả, khách quan.

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

Thống nhất dự thảo Luật.

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

- Tại Điều 166, đề nghị quy định khi hết thời hạn sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Quy định này nhằm cập nhật kịp thời, đầy đủ tình hình biến động đất đai, có đầy đủ thông tin để phục vụ công tác quản lý và thống nhất, đúng nguyên tắc về điều kiện của người sử dụng đất đã được quy định.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên tinh thần bỏ "hộ gia đình"; chỉ công nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình trước đây, tuy nhiên trong dự thảo vẫn còn quy định về hạn mức đất cho hộ gia đình. Đề nghị xem xét điều chỉnh đảm bảo đồng bộ, thống nhất.

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

Thống nhất với 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 Điều 218 quy định: Quốc hội, HĐND các cấp thực hiện quyền giám sát về quản lý và sử dụng đất đai theo quy định của Hiến pháp, Luật hoạt động giám sát của Quốc hội và Hội đồng nhân dân và Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Tuy nhiên, chức năng giám sát theo dự thảo Luật quy định còn chung chung, chưa thể hiện rõ vai trò của HĐND các cấp. Trong lĩnh vực đất đai, hoạt động giám sát, quản lý được thực hiện để xác lập căn cứ cho quá trình theo dõi, đánh giá sự tuân thủ pháp luật, tính hiệu quả trong hoạt động quản lý của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Dù dự thảo Luật đã chú trọng đến vai trò của Mặt trận tổ quốc các cấp, tuy nhiên các quy định chưa hình thành một cơ chế kiểm soát quyền lực một cách có hiệu quả, các quy định về vai trò của Mặt trận Tổ quốc chưa đầy đủ và chưa bao quát hết tất cả các khâu của quá trình quản lý nhà nước về đất đai. Để HĐND thực hiện chức năng giám sát được chính xác, khách quan, đề nghị bổ sung cơ quan HĐND vào thành phần tham gia phản biện của MTTQVN ngay từ khâu đầu tiên, để nhận xét, đánh giá, nêu chính kiến, kiến nghị đối với dự thảo văn bản pháp luật, quy hoạch, kế hoạch, chương trình, dự án, đề án... góp phần bảo đảm tính đúng đắn, phù hợp với thực tiễn đời sống xã hội và tính hiệu quả của văn bản; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của Nhân dân; phát huy dân chủ, tăng cường đồng thuận xã hội.

- Tại Điều 225, đại biểu thống nhất quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai theo hướng chuyển toàn bộ sang cho Tòa án nhân dân giải quyết là phù hợp vì hiện nay việc giải quyết tranh chấp đất đai sau khi UBND giải quyết theo trình tự, thủ tục quy định hiện hành thì tiếp tục khởi kiện để Tòa án giải quyết.

- Có đại biểu góp ý: Cần có cơ chế linh hoạt là người dân có quyền chọn lựa UBND các cấp hoặc Tòa án nếu không có giấy tờ nhà đất. Khi người dân nộp đơn lên UBND các cấp thì tiến hành hòa giải, giải quyết tranh chấp nhanh chóng, kịp thời. Bởi, nguồn gốc đất, quá trình sử dụng với những diễn biến hết sức phức tạp chỉ có cơ quan hành chính mới nắm được. Đất đai là một đối tượng vô cùng phức tạp nên việc chỉ giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp cho Tòa án sẽ gây ra tình trạng ùn ứ, kéo dài thời gian giải quyết tranh chấp giải quyết đất đai, trong khi vụ việc đã có thể kết thúc ngay từ những buổi làm việc tại UBND. Việc đề xuất trao UBND thẩm quyền giải quyết tranh chấp vì hồ sơ đang được lưu giữ ở cơ quan hành chính. Như vậy, thủ tục cũng đơn giản hơn và người dân không cần đóng án phí trên giá trị tài sản tranh chấp như khi ra toà. Nếu giao thẩm quyền cho UBND thì điểm thuận lợi là vấn đề được giải quyết nhanh hơn và có thể cấp luôn sổ hồng cho dân. Tuy nhiên, nếu UBND không thể giải quyết thì sự việc vẫn phải đưa ra toà. Đề nghị cần bám vào Nghị quyết 18/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về đất đai có nêu rõ

phương châm “giải quyết triệt để tranh chấp về đất đai từ cơ sở, tránh vượt cấp lên Trung ương”.

16. Chương XVI. Điều khoản thi hành

- Thống nhất theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình và có quy định chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình để khắc phục các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện các thủ tục hành chính hiện nay.

Khi xác lập quyền sử dụng đất cần ghi tên những người có tham gia trong quan hệ đất đai vào các hồ sơ, giấy tờ có liên quan.

17. Các ý kiến về nội dung khác

- Đề nghị bổ sung vào dự thảo Luật nội dung về thực hiện chuyển đổi số trong quản lý nhà nước về đất đai theo hướng giao Chính phủ xây dựng Đề án nhằm phục vụ công tác quản lý nhà nước, tạo điều kiện thuận lợi để người dân tiếp cận về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Trong 3 cấp chính quyền địa phương thì cấp xã là cấp sát với người dân nhất, nhưng cả chế định về Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân cấp xã đều chưa được đề cập trong dự thảo luật; vai trò của từng cấp chính quyền địa phương cũng chưa đủ rõ.

- Đề nghị Luật quy định cụ thể về thẩm quyền của Chính phủ và các Bộ, ngành trong công tác quản lý nhà nước về đất đai và hạn chế giao Chính phủ quy định chi tiết các nội dung luật.

Trên đây là báo cáo góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của Thường trực HĐND tỉnh./.

Nơi nhận:

- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBND, UBNDTQVN tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- VP. Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Trang Thông tin điện tử HĐND tỉnh;
- Lưu: VT, Phòng Công tác HĐND.

TM. THƯỜNG TRỰC HĐND
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Minh Lực