

Số: /KH-UBND

Vạn Linh, ngày tháng 02 năm 2023

## KẾ HOẠCH

### Tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

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); Kế hoạch số 19/KH-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Chi Lăng về Tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Ủy ban nhân dân xã ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn xã Vạn Linh, huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn như sau:

#### I. MỤC ĐÍCH, YÊU CẦU

##### 1. Mục đích

a) Triển khai thực hiện kịp thời, hiệu quả Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23/12/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, 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) và Kế hoạch số 19/KH-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Chi Lăng về Tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

b) Huy động trí tuệ, tâm huyết của Nhân dân nhằm hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi) bảo đảm chất lượng, khoa học, khả thi, đồng bộ, hiệu quả; phản ánh ý chí, nguyện vọng, vì lợi ích Nhân dân và tạo không gian, nguồn lực cho sự phát triển của đất nước và của địa phương.

##### 2. Yêu cầu

Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phải đảm bảo các yêu cầu sau:

a) Bảo đảm thực hiện đúng mục đích, yêu cầu, đối tượng, nội dung, hình thức, thời gian lấy ý kiến theo Kế hoạch ban hành kèm theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ và Kế hoạch số 19/KH-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Chi Lăng về Tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

b) Việc tổ chức lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là nhiệm vụ trọng tâm của các cấp ủy, chính quyền từ xã đến thôn.

c) Xác định các nội dung trọng tâm, hình thức cụ thể phù hợp với từng đối tượng lấy ý kiến, thời hạn hoàn thành và trách nhiệm của các cơ quan có liên quan trong việc triển khai lấy ý kiến Nhân dân. Đề cao trách nhiệm của người

đứng đầu cơ quan, tổ chức trong việc lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo Kế hoạch đề ra.

d) Tổ chức thảo luận, lấy ý kiến Nhân dân với các hình thức thích hợp, tạo điều kiện thuận lợi để các tầng lớp Nhân dân trong tỉnh tham gia góp ý vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân phải được tiến hành rộng rãi, dân chủ, khoa học, công khai; bảo đảm tiến độ, chất lượng, thiết thực và tiết kiệm.

d) Ý kiến đóng góp của Nhân dân về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phải được tập hợp, tổng hợp đầy đủ, chính xác và nghiên cứu kịp thời.

đ) Công chức Văn hóa xã hội xã, Ban biên tập Trang thông tin điện tử xã có trách nhiệm tuyên truyền, vận động Nhân dân tham gia góp ý kiến; phản ánh trung thực, kịp thời ý kiến tham gia của Nhân dân.

## **II. ĐỐI TƯỢNG, NỘI DUNG, HÌNH THỨC, THỜI GIAN LẤY Ý KIẾN**

### **1. Đối tượng lấy ý kiến**

Đối tượng lấy ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bao gồm:

- a) Các tầng lớp Nhân dân trên địa bàn xã.
- b) Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân xã.
- c) Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã; các tổ chức chính trị - xã hội và các tổ chức xã hội khác.
- d) Các doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh trên địa bàn xã.

### **2. Nội dung lấy ý kiến**

a) Nội dung lấy ý kiến toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gồm bố cục, nội dung và kỹ thuật trình bày của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), các nội dung theo điểm 2, Mục II, Kế hoạch ban hành kèm theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31/12/2022 của Chính phủ.

b) Lấy ý kiến về một số vấn đề trọng tâm của dự thảo Luật, gồm: (1) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (2) Thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (3) Phát triển quỹ đất; (4) Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; (5) Đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính, dữ liệu, thông tin đất đai; (6) Cơ chế, chính sách tài chính, giá đất; (7) Chế độ quản lý, sử dụng các loại đất; (8) Phân cấp, giám sát, kiểm soát quyền lực; (9) Hộ gia đình sử dụng đất. Chi tiết tại Phụ lục II ban hành kèm theo Kế hoạch này.

c) Các nội dung trọng tâm theo từng nhóm đối tượng lấy ý kiến như sau:

- **Các tầng lớp Nhân dân:** (1) Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (2) Trình tự, thủ tục thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (3) Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) Về mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; (5) Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa; (6) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; (7) Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

- **Hội đồng nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban MTTQ, các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội:** (1) thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (2) về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất; (3) Căn cứ, thẩm quyền, trình tự thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (4) chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (5) Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (6) Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; (7) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất; (8) Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm; (9) Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể; (10) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

d) Các cơ quan, tổ chức, đơn vị từ xã đến thôn tổ chức lấy ý kiến về toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình tập trung lấy ý kiến sâu về những nội dung liên quan trực tiếp đến phạm vi, lĩnh vực hoạt động của cơ quan, tổ chức, đơn vị mình và những vấn đề mà cơ quan, tổ chức, đơn vị quan tâm;

đ) Ủy ban nhân dân xã chủ trì, phối hợp với Thường trực Hội đồng nhân dân xã, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã tổ chức lấy ý kiến về toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); tập trung lấy ý kiến sâu về những nội dung liên quan trực tiếp đến phạm vi lĩnh vực hoạt động của cấp xã và những vấn đề mà xã quan tâm.

### **3. Hình thức lấy ý kiến**

3.1. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được đăng tải toàn văn trên địa chỉ website: [luatdatdai.monre.gov.vn](http://luatdatdai.monre.gov.vn) để cơ quan, tổ chức, cá nhân đóng góp ý kiến.

3.2. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) được lấy ý kiến thông qua các hình thức sau đây:

a) Góp ý trực tiếp hoặc bằng văn bản gửi đến cơ quan, tổ chức được phân công trách nhiệm tại mục III của Kế hoạch này.

b) Thảo luận tại các hội nghị, hội thảo, tọa đàm.

c) Thông qua Cổng thông tin điện tử Bộ Tài nguyên và Môi trường <http://www.monre.gov.vn/> và trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh <http://www.langson.gov.vn/> và Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh <http://www.chilang.langson.gov.vn/> và các phương tiện thông tin đại chúng.

d) Các hình thức phù hợp khác.

### **4. Thời gian lấy ý kiến**

Thời gian lấy ý kiến Nhân dân trên địa bàn xã về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bắt đầu từ ngày 13/02/2023 và kết thúc vào ngày 25/02/2023.

*(Có lịch tổ chức lấy ý kiến nhân dân tại các thôn cụ thể kèm theo)*

## **III. PHÂN CÔNG TRÁCH NHIỆM VÀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Đề nghị Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã và các thành viên của Mặt trận Tổ quốc xã tổ chức lấy ý kiến, tổng hợp và xây dựng báo cáo kết quả

đóng góp ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gửi về công chức Địa chính xã trước ngày **23/02/2023**.

## 2. Công chức Địa chính - xây dựng xã

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan triển khai Kế hoạch này.

b) Tham mưu cho Ủy ban nhân dân xã phối hợp với Thường trực Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam xã:

- Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến đóng góp về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thành phần gồm: Thường trực Đảng ủy, Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân, Ủy ban MTTQ và các đoàn thể xã; Bí thư các chi bộ, trưởng các thôn, hiệu trưởng các trường học (**xong trước ngày 25/02/2023**).

- Hướng dẫn các thôn chủ trì, phối hợp với các Ban công tác mặt trận khu dân cư tổ chức Hội nghị lấy ý kiến đóng góp về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thành phần gồm: Chi ủy chi bộ, các đại biểu Hội đồng nhân dân xã ứng cử tại thôn; trưởng, phó thôn; các thành viên Ban công tác Mặt trận khu dân cư, đại diện các hộ gia đình trong thôn (**xong trước ngày 20/02/2023**).

- Tổng hợp ý kiến đóng góp của cấp xã để xây dựng Báo cáo tổng hợp gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Giúp Ủy ban nhân dân xã theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong quá trình thực hiện Kế hoạch lấy ý kiến đóng góp về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

d) Tập hợp, tổng hợp và xây dựng Báo cáo của Ủy ban nhân dân xã về kết quả góp ý kiến của các cơ quan, tổ chức, các địa phương, ý kiến của các tầng lớp Nhân dân trên địa bàn tỉnh vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo đúng tiến độ, thời gian quy định (Đề cương báo cáo theo Phụ lục I, Kế hoạch của Chính phủ ban hành kèm theo Nghị quyết số 170/NQ-CP).

3. Công chức Văn hóa xã hội phối hợp với công chức Địa chính đăng tải trên Trang thông tin điện tử xã đối với toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các tài liệu kèm theo phục vụ lấy ý kiến Nhân dân theo các hình thức quy định tại điểm 3, Mục II Kế hoạch này.

4. Công chức Văn hóa xã hội (phụ trách Thông tin truyền thông) theo nhiệm vụ thực hiện tuyên truyền, phổ biến bằng nhiều hình thức thích hợp về những nội dung của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để vận động Nhân dân tham gia đóng góp ý kiến, kịp thời tập hợp ý kiến góp ý về công chức Địa chính xã trước ngày **22/02/2023**.

5. Trưởng các thôn báo cáo chi ủy chi bộ, phối hợp với ban công tác Mặt trận khu dân cư:

- Xây dựng Kế hoạch triển khai lấy ý kiến Nhân dân bảo đảm phù hợp với mục đích, yêu cầu, đối tượng, nội dung, hình thức của Kế hoạch này.

- Tổ chức Hội nghị lấy ý kiến đóng góp về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), thành phần gồm: Chi ủy chi bộ, các đại biểu Hội đồng nhân dân xã ứng cử tại thôn; trưởng, phó thôn, các thành viên Ban công tác Mặt trận khu dân cư, đại diện các hộ gia đình trong thôn.

- Tổng hợp ý kiến đóng góp của thôn gửi góp ý về công chức Địa chính xã trước ngày **20/02/2023**.

#### **IV. BÁO CÁO TỔNG HỢP Ý KIẾN VỀ DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

1. Báo cáo tổng hợp ý kiến về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phải tập hợp và phản ánh đầy đủ các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và cá nhân.

2. Báo cáo tổng hợp ý kiến của các cơ quan, tổ chức và ý kiến tham gia đóng góp vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phải bảo đảm các nội dung theo Phụ lục Đề cương Báo cáo của Kế hoạch kèm theo Nghị quyết số 170/NQ-CP và Kế hoạch này gửi về công chức Địa chính xã theo thời gian quy định.

#### **V. CHẾ ĐỘ THÔNG TIN VÀ THỜI HẠN GỬI BÁO CÁO**

1. Thời gian tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bắt đầu từ ngày 13 tháng 02 đến hết ngày 25 tháng 02 năm 2023.

2. Báo cáo kết quả lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của cơ quan, đơn vị, tổ chức và các thôn gửi báo cáo bằng văn bản về UBND xã (*qua công chức Địa chính xã đồng chí Lương Văn Hiến*) tổng hợp **trước ngày 22/02/2023**.

3. Công chức Địa chính xã tổng hợp, dự thảo Báo cáo của Ủy ban nhân dân xã về kết quả lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường xong **trước ngày 27/02/2023**.

Nhận được Kế hoạch này, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có trách nhiệm triển khai, thực hiện theo đúng nội dung, thời gian theo yêu cầu./.

#### **Nơi nhận:**

- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
  - Thường trực Đảng ủy;
  - Thường trực HĐND xã;
  - CT, PCT UBND xã;
  - Ủy ban MTTQ và các đoàn thể xã;
  - Bí thư chi bộ, trưởng các thôn;
  - Trang thông tin điện tử xã;
  - Lưu: VT, (LVH).
- Báo cáo

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lương Văn Hiến**

**PHỤ LỤC I**  
**ĐỀ CƯƠNG BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ ĐÓNG GÓP Ý KIẾN CỦA CÁC TỔ CHỨC CHÍNH TRỊ XÃ**  
**HỘI XÃ, CÁC THÔN VỀ DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**  
*(Ban hành kèm theo Kế hoạch số /KH-UBND ngày tháng 02 năm 2023*  
*của Ủy ban nhân dân xã Vạn Linh)*

**A. NỘI DUNG CHÍNH CỦA BÁO CÁO**

Báo cáo về kết quả đóng góp ý kiến về Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của các tổ chức chính trị xã hội, các thôn gồm các nội dung chính được trình bày theo bố cục sau:

**I. Quá trình tổ chức lấy ý kiến vào dự thảo Luật Đất đai**

- Công tác tổ chức lấy ý kiến.
- Các hình thức tổ chức lấy ý kiến.
- Các đối tượng được lấy ý kiến.
- Các đối tượng đóng góp ý kiến và được tổng hợp vào Báo cáo.

**II. Đánh giá chung về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

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

- Sự phù hợp của nội dung dự thảo Luật với các quan điểm, định hướng đổi mới chính sách pháp luật đất đai nêu trong Nghị quyết số 18-NQ/TW, ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khoá 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”

- 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;

- Về tính dự báo và ổn định lâu dài của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

**III. Ý kiến cụ thể về nội dung của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

**1. Về các quy định cụ thể của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

a) Tham gia ý kiến vào toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), gồm: 16 Chương, 236 điều, cụ thể: những nội dung cần bổ sung mới hoặc đưa ra khỏi dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), lý do bổ sung, lý do đưa ra khỏi dự thảo.

b) Tham gia ý kiến sâu những nội dung trọng tâm, gồm: về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phát triển quỹ đất; về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thủ tục hành chính, dữ liệu thông tin, đất đai; về cơ chế chính sách tài chính, giá đất; về chế độ quản lý, sử dụng các loại đất; về phân cấp giám sát, kiểm soát quyền lực; về hộ gia đình sử dụng đất.

c) Các nội dung trọng tâm theo từng nhóm đối tượng lấy ý kiến như sau:

- Các tầng lớp nhân dân: (1) Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (2) Trình tự, thủ tục thu hồi đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; (3) Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (4) Về mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân; (5) Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa; (6) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; (7) Chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

- Các tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội: (1) thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; (2) về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất; (3) Căn cứ, thẩm quyền, trình tự thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; (4) chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số; (5) Các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; (6) Quy định về bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất; (7) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất; (8) Việc cho phép chuyển nhượng, thế chấp quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm; (9) Nguyên tắc xác định giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể; (10) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.

## **2. Về kỹ thuật lập pháp**

- Về bố cục và kết cấu, vị trí của các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

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

## **B. YÊU CẦU TRÌNH BÀY ĐỐI VỚI NỘI DUNG BÁO CÁO**

- Báo cáo phải tập hợp và phản ánh đầy đủ, khách quan, trung thực các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức, cá nhân.

- Đối với mỗi nội dung của Dự thảo được góp ý thì cần chú thích cụ thể từng đối tượng góp ý.

*(Ví dụ: về quy định chung có ý kiến của chuyên gia, nhà khoa học, ý kiến cử tri, ý kiến của cơ quan chuyên môn...)*

## PHỤ LỤC II

### MỘT SỐ NỘI DUNG TRỌNG TÂM TRONG DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI) XIN Ý KIẾN NHÂN DÂN

*(Kèm theo Nghị quyết số 170/NQ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Chính phủ  
Ban hành Kế hoạch tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai  
(sửa đổi)*

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã thể chế các định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng khóa XIII, các Nghị quyết, kết luận của Đảng, của Quốc hội. Đặc biệt đã thể chế hóa chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16 tháng 6 năm 2022 và giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển. Dự thảo Luật đã được Quốc hội thảo luận, cho ý kiến tại kỳ họp thứ 4 (tháng 10/2022) và đã được Chính phủ hoàn thiện. Trên cơ sở Nghị quyết số 671/NQ-UBTVQH15 ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ tổ chức lấy ý kiến Nhân dân về toàn bộ dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó tập trung vào một số nội dung trọng tâm sau:

#### **1. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

Chương V dự thảo Luật đã có những quy định đổi mới để nâng cao chất lượng của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bảo đảm sự thống nhất, đồng bộ; nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã quy định khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo 3 khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt, khu vực hạn chế và khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất; quy định kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất với không gian sử dụng đất và xác định vị trí, ranh giới, diện tích thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đến từng thửa đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. Quy định rõ các trường hợp điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất... Để tăng cường công khai, minh bạch, đảm bảo hiệu quả và tính khả thi của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề nghị cho ý kiến một số nội dung sau:

(1) *Lấy ý kiến và công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:* tại Điều 68 dự thảo Luật quy định về nội dung lấy ý kiến (gồm: báo cáo thuyết minh; hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất), hình thức lấy ý kiến (các cơ quan có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất; đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, tổ chức hội nghị, hội thảo, phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn), quy định trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định trách nhiệm, hình thức công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt (Điều 73).

(2) *Về điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:* tại Điều 71 dự thảo Luật quy định về căn cứ để điều chỉnh quy hoạch như: Có sự điều chỉnh chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất; có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất; có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.... Đồng thời, dự thảo



cũng quy định điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình mà không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó. Trường hợp điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất quốc gia kỳ đầu nhưng không làm thay đổi chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất quốc gia thì Ủy ban thường vụ Quốc hội quyết định và báo cáo Quốc hội tại kỳ họp gần nhất. ...

(3) Về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: tại Điều 74 dự thảo Luật quy định hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện.

## **2. Về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư**

Dự thảo Luật (tại Chương VI và Chương VII) đã quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và quy định rõ nội hàm dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (điều kiện, tiêu chí). Đồng thời, dự thảo Luật quy định cụ thể hơn về chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để sau khi thu hồi đất thì người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ; thực hiện có hiệu quả việc đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi. Để bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư, đề nghị cho ý kiến một số nội dung sau:

(1) Các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

Điều 78 của dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp Nhà nước thu hồi đất (1) Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; dự án do Nhà nước đầu tư để tạo quỹ đất; dự án xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; (2) Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại. Đồng thời, đã quy định về điều kiện, tiêu chí thu hồi đất (chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép; Dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư;

khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch).

Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; các tiêu chí, điều kiện đã quy định trong dự thảo Luật.

*(2) Về việc lấy ý kiến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư*

Điều 85 của dự thảo Luật quy định cụ thể về việc lấy ý kiến người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: (1) hình thức lấy ý kiến (họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi); (2) trách nhiệm lấy ý kiến và tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (3) thời gian, đối tượng, nội dung lấy ý kiến. Đề nghị cho ý kiến về các quy định trên.

*(3) Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*

Khoản 2 Điều 89 của dự thảo Luật 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 thông qua quy định trước khi thu hồi đất phải xây dựng khu tái định cư, đồng thời, quy định về các điều kiện để xây dựng các khu tái định (hạ tầng kỹ thuật; hạ tầng xã hội; phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền) và thứ tự ưu tiên lựa chọn địa điểm tái định cư (tại địa bàn cấp xã nơi có đất bị thu hồi; đến địa bàn cấp huyện thuộc tỉnh, thành phố nơi có đất thu hồi, rồi mới đến địa bàn khác có điều kiện tương đương). Các quy định nêu trên thể hiện sự quan tâm của Đảng và Nhà nước đến đời sống của người dân khi Nhà nước thu hồi đất.

Đề nghị cho ý kiến về nội dung và tính khả thi của các quy định này.

### **3. Về phát triển quỹ đất**

Thế chế hóa chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW về hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; khai thác hiệu quả quỹ đất phục vụ các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, dự thảo Luật đã bổ sung Chương VIII nhằm xây dựng cơ chế phát triển quỹ đất, bảo đảm sự chủ động của Nhà nước trong việc phân bổ đất đai theo quy hoạch, chủ động quỹ đất điều tiết thị trường, đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu cho ngân sách nhà nước.

Đề nghị cho ý kiến về các quy định liên quan đến phát triển quỹ đất.

### **4. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)**

*(1) Các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*

Tại Điều 125 dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất bao gồm: các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất (Điều 118 dự thảo Luật) và các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nhưng phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện (*được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chỉ có 01 đối tượng đề nghị được giao đất, thuê đất; dự án khai thác khoáng sản và giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng chính sách xã hội; cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng; cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc...*). Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp và các tiêu chí, điều kiện giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

*(2) Các trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*

Điều 126 của dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gồm: (1) Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại. (2) Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi; (3) Giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công. Đồng thời, dự thảo quy định điều kiện đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; điều kiện của người tham gia đấu giá; trách nhiệm công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tại Điều 127 của dự thảo Luật quy định điều kiện về đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất (có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 78 dự thảo Luật); tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất; điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất (thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; đảo đảm các điều kiện về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu).

Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp và các điều kiện để giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất.

*(3) Các trường hợp Nhà nước cho thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê*

Điều 120 của dự thảo Luật quy định cụ thể một số trường hợp 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, gồm (1) sử dụng đất để thực hiện

dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Đối với các trường hợp còn lại thì Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm để tạo ra nguồn thu ổn định, thường xuyên cho ngân sách nhà nước và giảm chi phí đầu vào cho các dự án sản xuất, kinh doanh.

Đề nghị cho ý kiến về các trường hợp Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

*(4) Các trường hợp thỏa thuận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư*

Điều 128 của dự thảo Luật quy định về các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất, bao gồm: (1) thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; thỏa thuận về quyền sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (2) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (3) thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn. Đồng thời quy định về điều kiện và trình tự sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

Đề nghị cho ý kiến về các quy định trên.

*(5) Thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng*

Điều 122 của dự thảo Luật quy định phân cấp cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác trước khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc sử dụng đất thực hiện dự án sử dụng vào đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đồng thời giao Chính phủ quy định về điều kiện, tiêu chí, chế tài để kiểm soát chặt chẽ việc chuyển mục đích này.

Đề nghị cho ý kiến về việc phân cấp thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác.

*(6) Chính sách đất đai cho đồng bào dân tộc thiểu số*

Thế chế Nghị quyết 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã bổ sung trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số phù hợp với phong tục, tập quán, bản sắc văn hóa và điều kiện thực tế của từng vùng. Quy định giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất để sản xuất, kinh doanh; cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm và thực hiện chính sách miễn tiền thuê đất đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất nhưng thiếu đất sản xuất. Quy định trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ trong việc ban hành Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

theo điều kiện thực tế của địa phương để quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn (Điều 17). Đồng thời, dự thảo cũng quy định đối với diện tích đất của các công ty nông lâm nghiệp đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất, trong đó ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 175).

Đề nghị cho ý kiến về các chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số đã được quy định trong dự thảo Luật.

## **5. Về đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận và các thủ tục hành chính, dữ liệu, thông tin đất đai**

Thế chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW, thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững, dự thảo Luật (Chương X) đã bổ sung các quy định nhằm phân định rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc hoàn thành đăng ký đất đai đối với tất cả các thửa đất, tăng cường trách nhiệm của người sử dụng đất thông qua việc quy định cụ thể về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất, người được giao đất quản lý; quy định về đăng ký đất đai trên môi trường điện tử (đăng ký trực tuyến); quy định chế tài xử lý mạnh mẽ đối với chính quyền địa phương các cấp không thực hiện tổ chức đăng ký đất đai bắt buộc; đối với người sử dụng đất, người được giao đất quản lý không hoặc chậm thực hiện việc đăng ký, ngăn chặn các trường hợp giao dịch không thực hiện đăng ký (giao dịch ngầm); quy định rõ trách nhiệm trong từng khâu giải quyết thủ tục hành chính, trách nhiệm của từng cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc đã xác lập các giấy tờ để làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương.

Đề nghị cho ý kiến đối với các quy định nêu trên.

## **6. Về cơ chế, chính sách tài chính, giá đất (Chương XI)**

### *(1) Thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

Khoản 3 Điều 150 dự thảo Luật quy định: thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất.

Đề nghị cho ý kiến đối với thời điểm tính thu tiền sử dụng, tiền thuê đất.

### *(2) Các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất*

Điều 152 của dự thảo Luật quy định các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, trong đó bổ sung quy định không miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất tại đô thị và khu vực quy hoạch phát

triển đô thị, dự án có xây dựng nhà ở thương mại, dự án có sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ. Có ý kiến đề nghị bổ sung việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho một số lĩnh vực ưu đãi đầu tư về cơ sở giáo dục, đào tạo, thể dục, thể thao... (không phân biệt theo địa bàn đầu tư) và miễn tiền thuê đất cho đơn vị sự nghiệp (tự chủ tài chính), đất xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang nhân dân, các công trình, hạ tầng cảng biển, đường sắt.

Đề nghị cho ý kiến đối với các trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất nêu trên.

### *(3) Nguyên tắc, phương pháp định giá đất*

Điều 153 dự thảo Luật quy định việc định giá đất phải bảo đảm các nguyên tắc (1) theo mục đích sử dụng đất định giá; (2) theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; (3) phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; (4) tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật; (5) bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định. Đồng thời quy định giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường được xác định bằng bình quân của các mức giá giao dịch thực tế của loại đất có cùng mục đích sử dụng đã chuyển nhượng trên thị trường xuất hiện với tần suất nhiều nhất thông qua thống kê tại một khu vực và trong một khoảng thời gian nhất định, không chịu tác động của các yếu tố gây tăng hoặc giảm giá đột biến, giao dịch có quan hệ huyết thống hoặc có những ưu đãi khác.

Đề nghị cho ý kiến về nguyên tắc, phương pháp định giá đất nêu trên.

### *(4) Về bảng giá đất*

Điều 154 của dự thảo Luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm) để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị ban hành bảng giá đất định kỳ 05 năm, 03 năm hoặc 02 năm một lần và quy định thêm việc điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên.

Đề nghị cho ý kiến về thời kỳ ban hành bảng giá đất.

### *(5) Về các trường hợp áp dụng Bảng giá đất*

Điều 154 của dự thảo Luật quy định bổ sung các trường hợp áp dụng bảng giá đất (tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; tính thuế và tính tiền tăng thêm đối với các dự án chậm tiến độ hoặc không đưa đất vào sử dụng; tính thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất; tính giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất...) và quy định đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá (khoản 3 Điều 155).

Đề nghị cho ý kiến đối với các trường hợp áp dụng bảng giá đất để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

## **7. Về chế độ quản lý, sử dụng các loại đất**

Thế chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về mở rộng đối tượng, hạn mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; tạo điều kiện để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất; thương mại hóa quyền sử dụng đất; cơ bản thực hiện thuê đất trả tiền hàng năm... Chương III và chương XIII dự thảo Luật đã bổ sung quy định liên quan đến quyền của người sử dụng đất, chế độ sử dụng các loại đất, đề nghị cho ý kiến về một số nội dung sau:

*(1) Quy định về cho phép chuyển nhượng, thế chấp "quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm"*

Đề thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất theo chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW, Điều 36 của dự thảo Luật đã bổ sung quyền đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo hướng, người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Đồng thời, Điều 50 của dự thảo đã quy định điều kiện thực hiện quyền này khi đảm bảo (1) đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra; (2) ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp. Có ý kiến cho rằng việc bổ sung quyền này có thể dẫn đến thiếu công bằng giữa các trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm; nhà đầu tư có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng nhưng không có khả năng trả nợ.

Đề nghị cho ý kiến về việc bổ sung quy định quyền thuê trong hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm.

*(2) Về gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức*

Điều 166 của dự thảo Luật quy định theo hướng cho phép hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trong hạn mức khi hết hạn sử dụng đất thì không phải làm thủ tục gia hạn mà vẫn được thực hiện các quyền của người sử dụng đất. Quy định như dự thảo nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người dân, đơn giản hóa thủ tục hành chính. Có ý kiến cho rằng khi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thì cần thực hiện thủ tục gia hạn sử dụng đất trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất để đảm bảo thống nhất và đúng nguyên tắc về điều kiện thực hiện quyền của người sử dụng đất đã được quy định là “trong thời hạn sử dụng đất”.

Đề nghị cho ý kiến đối với việc thực hiện gia hạn thời hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

*(3) Mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân*

Điều 171 của dự thảo Luật quy định mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp và giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương. Quy định như dự thảo nhằm tạo thuận tiện áp dụng khoa học, công nghệ trong sản xuất hàng hóa, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và để hộ gia đình, cá nhân yên tâm đầu tư vào sản xuất. Đề nghị cho ý kiến đối với hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

*(4) Về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa*

Luật Đất đai năm 2013 đã quy định hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp, điều này làm hạn chế việc đầu tư vào sản xuất nông nghiệp, chưa khuyến khích phát triển sản xuất nông nghiệp, huy động các nguồn lực đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp phù hợp với sản xuất nông nghiệp hàng hóa tập trung, quy mô lớn. Dự thảo Luật đã sửa đổi theo hướng không hạn chế tổ chức, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa. Tại khoản 4 Điều 49 của dự thảo quy định điều kiện tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng đất trồng lúa phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Có ý kiến đề nghị giới hạn đối tượng được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa này vì nếu mở rộng có thể sẽ ảnh hưởng đến việc đảm bảo đất sản xuất cho nông dân.

Đề nghị cho ý kiến về đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.

*(5) Về đất có nguồn gốc nông, lâm trường*

Điều 175 của dự thảo Luật quy định đối với việc xử lý diện tích đất có nguồn gốc nông, lâm trường mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể và diện tích đất các nông, lâm trường bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp nhận phần diện tích đất này và quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó ưu tiên giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số; cho cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; công nhận quyền sử dụng đất cho người đang nhận khoán, người đang thuê đất của các công ty nông, lâm nghiệp để sử dụng và xác định quỹ đất để sử dụng vào mục đích công cộng, các mục đích khác của địa phương theo quy định của pháp luật, đồng thời xử lý thu hồi đất đối với các trường hợp đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm.

Đề nghị cho ý kiến đối với việc xử lý đất có nguồn gốc nông, lâm trường.



*(6) Về tập trung, tích tụ đất nông nghiệp*

Thế chế chủ trương tại Nghị quyết 18-NQ/TW, dự thảo đã bổ sung 02 điều (Điều 185 và Điều 186) quy định về nguyên tắc, điều kiện, hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp. Đồng thời, Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung. Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm.

Đề nghị cho ý kiến về nguyên tắc, điều kiện, hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp quy định trong dự thảo Luật.

*(7) Về đất sử dụng đa mục đích, sử dụng đất kết hợp*

Dự thảo Luật bổ sung quy định một số loại đất được sử dụng kết hợp với mục đích khác nhằm phát huy nguồn lực, tiềm năng đất đai, phù hợp với thể chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa như đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh; đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế... và tại Điều 209 quy định về nguyên tắc sử dụng đất đa mục đích (không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính; không làm ảnh hưởng đến việc bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;...). Tại các điều 178, 179, 180, 182, 193... đã quy định sử dụng đất đa mục đích đối với các này.

Đề nghị cho ý kiến đối với nội dung quy định việc sử dụng đất đa mục đích, sử dụng đất kết hợp và nguyên tắc sử dụng đất đa mục đích.

**8. Phân cấp, giám sát, kiểm soát quyền lực**

Thế chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã sửa đổi bổ sung Chương XV theo hướng:

(1) Dự thảo Luật đã bổ sung quy định kiểm toán về đất đai, sửa đổi quy định về theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai và trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá; bổ sung quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai nhằm đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực, đồng thời đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

(2) Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai: Điều 225 của dự thảo Luật quy định thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai theo hướng chuyển toàn bộ sang cho Tòa án nhân dân giải quyết; Ủy ban nhân dân các cấp không giải quyết tranh chấp đất đai mà chỉ cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết. Việc quy định như dự thảo Luật để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của cơ quan hành pháp và cơ quan

tư pháp; đảm bảo tính nghiêm minh, thống nhất của pháp luật, một việc chỉ giao cho một cơ quan giải quyết; phù hợp với chiến lược cải cách tư pháp của Nhà nước, thông lệ, luật pháp quốc tế. Có ý kiến cho rằng nên giữ như quy định hiện hành đối với trường hợp tranh chấp đất đai mà đương sự không có Giấy chứng nhận hoặc không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất thì được lựa chọn cơ quan giải quyết là Tòa án nhân dân hoặc Ủy ban nhân dân.

Đề nghị cho ý kiến đối với các quy định nêu trên.

### **9. Về hộ gia đình sử dụng đất**

Dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của chủ hộ gia đình. Đồng thời, dự thảo Luật có quy định xử lý 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. Tuy nhiên, có ý kiến đề nghị cần tiếp tục duy trì quy định về hộ gia đình trong dự thảo Luật do đây là chủ thể có tính lịch sử, tham gia sâu vào quan hệ đất đai và thực tế hiện nay còn nhiều giấy tờ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ghi tên chủ sử dụng đất là hộ gia đình,...).

Đề nghị cho ý kiến đối với quy định liên quan đến việc bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất./.

**LỊCH TỔ CHỨC HỘI NGHỊ TẠI CÁC THÔN**  
**Tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**  
*(Kèm theo Kế hoạch số /KH-UBND ngày /02/2023)*

<b>STT</b>	<b>Tên thôn</b>	<b>Ngày, tháng, năm tổ chức</b>	<b>Người phụ trách</b>	<b>Ghi chú</b>
1	Mỏ Rọ	13/02/2023	Vi Thị Huệ- CT Hội PN xã	
2	Phố Cũ	14/02/2023	Vi Văn Thuyết- PBT TT ĐU	
3	Phố Mới	15/02/2023	Triệu Trần Tuấn- Trưởng CA xã	
4	Đông Khao	16/02/2023	Hoàng Trung Kiên- PCT HĐND xã	
5	Làng Thượng	17/02/2023	Hoàng Long Thịnh- CT Hội ND xã	
6	Xa Đán	18/02/2023	Nguyễn Văn Bắc- CT UB MTTQ xã	
7	Lũng Na	19/02/2023	Triệu Thị Sơn- PCT UBND xã	
8	Làng Đăm	20/02/2023	Long Văn Hiến- CC ĐC-XD xã	
9	Mỏ Cây	18/02/2023	Lương Văn Hiến- CT UBND xã	
10	Khun Đút	16/02/2023	Lương Sĩ Tùng- CHT BCH QS xã	
11	Đông Thành	15/02/2023	Hoàng Mạnh Khương- Bí Thư ĐU xã	
12	Nà Lai	17/02/2023	Hoàng Long Thịnh- CT Hội ND xã	
13	Nà Tằng	20/02/2023	Hoàng Văn Hanh- CT Hội CCB xã	