

Tam Kỳ, ngày 06 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO
Kết quả tổ chức lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật đất đai
trên địa bàn thành phố Tam Kỳ

Thực hiện Công văn số 1752/MTTQ-BTT ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Quảng Nam về tham gia góp ý dự thảo Luật đất đai (sửa đổi); Kế hoạch số 128/KH-MTTQ-BTT ngày 22/02/2023 của Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Tam Kỳ về tổ chức Hội nghị lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Tam Kỳ báo cáo kết quả tổ chức triển khai lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật đất đai trên địa bàn thành phố Tam Kỳ, như sau:

1. Công tác tổ chức thực hiện:

- Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố ban hành Kế hoạch số 128/KH-MTTQ-BTT ngày 22/02/2023 của Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Tam Kỳ về tổ chức Hội nghị lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

- Ngày 02/3/2023 Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố tổ chức Hội nghị lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với sự tham gia của 65 đại biểu đại diện cho lãnh đạo HĐND – UBND – UB MTTQ Việt Nam thành phố; Ban Thường trực Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố; - Đại diện lãnh đạo các cơ quan: Ban Dân vận Thành ủy; Văn phòng HĐND - UBND thành phố; Ban Kinh tế-Xã hội, Ban Pháp chế HĐND thành phố; phòng Tài chính - Kế hoạch; phòng Quản lý đô thị, phòng Tư pháp; Lãnh đạo và chuyên viên liên quan đến lĩnh vực đất đai các đơn vị: phòng Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm phát triển quỹ đất, Ban quản lý các dự án đầu tư và xây dựng thành phố; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; Đại diện lãnh đạo các tổ chức chính trị xã hội thành phố; Thành viên các Hội đồng tư vấn của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố; Trung tâm văn hóa thể thao truyền thông thành phố; Đại diện lãnh đạo UBND, Ủy ban MTTQ Việt Nam và công chức địa chính xây dựng các xã, phường. Tại hội nghị đã có **12 lượt ý kiến** góp ý vào **45 vấn đề** tập trung vào một nội dung trọng tâm của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về người sử dụng đất, hộ gia đình sử dụng đất; căn cứ, thẩm quyền, trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy định về bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; nguyên tắc xác định giá đất, bản giá đất; thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai.



- Bên cạnh đó Ủy ban MTTQ Việt Nam 13/13 xã, phường cũng đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Với hơn **700 đại biểu** tham dự và hơn **150 lượt** ý kiến góp ý.

2. Đánh giá chung:

Luật đất đai là tổng hợp các quy phạm pháp luật mà Nhà nước ban hành nhằm thiết lập quan hệ đất đai trên cơ sở chế độ sở hữu toàn dân về đất đai và sự bảo hộ đầy đủ của Nhà nước đối với các quyền của người sử dụng đất tạo thành một ngành luật quan trọng trong hệ thống pháp luật của Nhà nước ta.

Trong lịch sử xây dựng hệ thống pháp luật về đất đai ở nước ta, Nhà nước đã ban hành Luật đất đai năm 1987; Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ban hành năm 1998; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai ban hành năm 2001; Luật đất đai năm 2003; Và Luật Đất đai 2013.

Có thể nói qua nhiều lần điều chỉnh, hoàn thiện Luật đất đai năm 2013 ra đời nhằm giải quyết căn bản những vấn đề từ trước đến nay chúng ta chưa thực hiện đầy đủ như: Quan niệm mới về sở hữu đất đai, vai trò của Nhà nước trong việc thực hiện chức năng quản lý nhà nước, vấn đề minh bạch hoá thủ tục hành chính về đất đai, quyền của người sử dụng đất, đặc biệt là các tổ chức kinh tế trong nước và nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài. Bên cạnh đó, việc phân định thẩm quyền hành chính và thẩm quyền tư pháp trong giải quyết tranh chấp về đất đai, chính sách tài chính về đất đai, việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi thực hiện việc thu hồi đất luôn là vấn đề hệ trọng liên quan nhiều đến lợi ích của Nhà nước, của doanh nghiệp và nhân dân rất cần có sự điều chỉnh phù hợp trong điều kiện mới.

Tuy nhiên, sau gần 10 năm thi hành, Luật Đất đai 2013 đã bộc lộ những hạn chế, bất cập, một số quy định chòng chéo với các văn bản luật khác dẫn đến những khó khăn, vướng mắc trong quản lý và sử dụng đất, chưa đáp ứng với yêu cầu phát triển bền vững trong giai đoạn mới.

3. Nội dung góp ý:

Hầu hết các ý kiến góp ý đều thống nhất với bố cục, nội dung, kỹ thuật trình bày của dự thảo. Tuy nhiên cần quan tâm các vấn đề sau:

- Việc thu hồi đất luật cần giải thích rõ các tiêu chí thế nào là vì lợi ích công cộng để tránh việc lạm dụng vì lợi ích của tư nhân. Trong quá trình xây dựng phương án bồi thường, người bị thu hồi phải được tham gia ngay từ đầu. Không để tình trạng xây rồi mới hỏi ý kiến người dân, thành chuyện đã rồi, lúc đó ý kiến của người dân gần như không có tác dụng, gây thiệt thòi cho người bị thu hồi. Trong trường hợp tỷ lệ người dân không đồng tình cao thì phải giải trình, thay đổi phương án như thế nào cũng cần phải được đưa vào Luật.

- Tại khoản 4 Điều 60 của Dự thảo (quy định sử dụng đất cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên). Nội dung này không đảm bảo tính khả thi trên thực tế, bởi quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ,

khoanh vùng đất đai theo không gian sử dụng đất quốc gia, chỉ thể hiện khoanh vùng đất chung chung, không thể hiện hết các công trình tại các địa phương. Trong khi đó, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo chỉ tiêu phân bổ, thể hiện đến từng thửa đất, thể hiện chi tiết nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực nên không thể phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp trên. Vì vậy, cần điều chỉnh thành quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với “chỉ tiêu” sử dụng đất của quy hoạch sử dụng của cấp trên.

- Đối với các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng tại Điều 78 của Dự thảo. Đánh giá, đối chiếu với Luật hiện hành thì quy định của Dự thảo có phạm vi mở rộng và 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 mục đích, tiêu chí trường hợp thật cần thiết Nhà nước phải tiến hành thu hồi.

- Điều 225 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. Đất đai là một đối tượng vô cùng phức tạp, đồng thời số lượng các vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa thường nhiều nên việc chỉ giao thẩm quyền giải quyết tranh chấp cho Tòa án nhân dân sẽ gây ra tình trạng ùn ứ, kéo dài thời gian giải quyết. Trong khi đó, phần lớn các vụ việc hiện nay đã có thể giải quyết kết thúc ngay từ những buổi làm việc tại UBND các cấp. Do vậy cần cân nhắc nội dung này.

- Điều 226 dự thảo luật sửa đổi quy định tòa và UBND đều có thẩm quyền giải quyết khiếu nại, khiếu kiện về đất đai. Đề nghị nên giao thẳng việc này cho tòa. Bởi việc giải quyết khiếu nại, khiếu kiện ở tòa sẽ tạo điều kiện để dân đối thoại trực tiếp với người ra quyết định hành chính. Tòa cũng có luật hòa giải, khi hai bên có chung tiếng nói có thể rút ngắn thời gian giải quyết. Bên cạnh đó, Luật hiện nay quy định nếu không đồng ý quyết định thu hồi đất, người dân có thể khiếu nại lên UBND cấp huyện hoặc cấp tỉnh tối đa hai lần. Nếu người dân vẫn tiếp tục không đồng ý thì khởi kiện ra tòa. Thực tế cho thấy nhiều vụ khiếu nại hành chính qua cấp UBND không được giải quyết đúng hạn nên kéo dài vụ việc. Có những vụ UBND đã ban hành quyết định nhưng lại bị tòa án tuyên hủy. Do đó, bỏ khiếu nại qua UBND các cấp là phù hợp với xu hướng phát triển.

- Quy định về áp dụng pháp luật tại Điều 4 của 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, tại 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. Do đó, quy định của dự thảo cần được điều chỉnh lại để phù hợp và đảm bảo về nguyên tắc áp



dụng pháp luật đã được quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Tại khoản 3, điều 4 cần quy định rõ hơn về việc giải quyết các quan hệ về Đất đai bởi vì mỗi giai đoạn Nhà nước ta có chính sách quản lý Đất đai khác nhau ví dụ có thời kỳ động viên Nhân dân khai hoang, vỡ hóa, khuyến khích chuyển đổi cây trồng đem lại kinh tế cao, cấp quyền sử dụng đất cho người dân quản lý sử dụng ổn định trước năm 1993 không có tranh chấp...cho nên khi giải quyết các vấn đề về Đất đai nên xem xét quá trình quản lý, sử dụng đất tại thời điểm mà Luật Đất đai và các Nghị định có hiệu lực.

- Về thu hồi đất và chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư: Thống nhất với dự thảo Luật tại Chương 6,7 tuy nhiên cần làm rõ nội hàm cũng như các tiêu chí, điều kiện câu: Người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở bảo đảm cuộc sống tốt hơn nơi ở cũ là như thế nào?

- Về giao đất, cho thuê đất sản xuất, kinh doanh: Thời gian cho thuê quá dài (50 năm), đề nghị chỉ cho thuê từ 30-40 năm, sau đó nếu có nhu cầu thì tiếp tục cho thuê theo giá đất tại thời điểm thuê.

- Về Quản lý nhà nước về giá đất: Quy định khung giá đất bám sát giá thị trường nhưng thực tế khó có biện pháp để xác định làm thế nào cho đúng giá đất thị trường. Do đó trong dự thảo Luật mới cần có giải pháp loại bỏ giá trị thực và giá trị ảo, tiêu chí, cách thức xác định giá đất đối với các trường hợp sử dụng khác nhau.

- Đối với quy định tại điểm a khoản 4 Điều 85: “UBND huyện có thẩm quyền quy định tại Điều 82 của Luật này quyết định thu hồi đất sau khi có quyết định phương án bồi thường hỗ trợ, tái định cư”, cần làm rõ hơn: Sau khi có quyết định thời gian là bao nhiêu thì phù hợp và đồng bộ trong việc áp dụng của các cơ quan chức năng. Luật cần quy định mốc thời gian cụ thể như: Sau khi có quyết định chậm nhất là 30 ngày.

- Đối với quy định về Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, tại khoản 1, Điều 193 của Dự thảo có nêu: "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", 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 2 Điều 225 của dự thảo quy định: “Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại.” Để có căn cứ cho trọng tài thương mại giải quyết tranh chấp, cần thiết phải bổ sung vào khoản 2 Điều 225 nội dung: “UBND các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có

liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho TAND hoặc Trọng tài thương mại giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.”

- Về “Phân loại đất”: tại Điểm e, Khoản 2, Điều 10 Chương I; Đề nghị cần nghiên cứu, bổ sung các loại đất nói trên vào danh mục chịu sự điều chỉnh của Luật đất đai lần này; đồng thời, rà soát bổ sung trong nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất các loại đất của các công trình nêu trên để hạn chế tình trạng khi Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực phải ban hành cùng lúc nghị định, thông tư hướng dẫn chi tiết đi kèm khiến cho nội dung và tính khả thi của các quy định này bị giảm sút, cản trở cho việc áp dụng pháp luật.

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Khi quy hoạch phải công khai đến nhân dân khu vực đó. Bổ sung cụm từ Cải tạo, Phát triển quỹ đất. Công tác quản lý trước quy hoạch và sau quy hoạch cần quan tâm; Quy hoạch chi tiết phải đảm bảo quy hoạch tổng thể. Cần công khai thực hiện dự án bao nhiêu năm để công dân giám sát; Quy hoạch thời gian thực hiện dự án về phát triển kinh tế 3 năm nhưng sau 3 năm không thực hiện thì báo cáo cấp tỉnh hủy bỏ chứ cấp huyện không được điều chỉnh. Nếu quy hoạch quá 5 năm thì người dân có quyền xây dựng nhà ở, tách thửa cho con cái.

- Hiện nay công tác xác định giá đất cụ thể để thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa thực sự sát với thực tế chung của thị trường. Nhất là đơn giá các loại đất nông nghiệp, hiện nay được chỉ áp dụng **Phương pháp thu nhập** dẫn đến qua nhiều năm vẫn không thay đổi đơn giá (thành phố Tam Kỳ đơn giá đất BHK 55.000đ/m²; loại đất CLN 58.000đ/m²). Thực tế giao dịch chung trên thị trường thành phố Tam Kỳ > 1.000.000đ/m².

- Đề nghị bổ sung nội dung tại khoản 1, điều 94 Luật đất đai sửa đổi: ... khi Nhà nước thu hồi đất thì được bồi thường bằng đất ở, trường hợp đơn giá đất ở được bồi thường thấp hơn đơn giá đất ở tại khu tái định cư thì được hỗ trợ chênh lệch tiền sử dụng đất giữa đơn giá đất ở được bồi thường với đơn giá đất tái định cư hoặc nhà ở hoặc bằng tiền...

- UBND tỉnh Quảng Nam đã ban hành Quyết định Số: 2909 /QĐ-UBND, ngày tháng 10 năm 2021 về việc Ban hành Hướng dẫn trình tự, thủ tục mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh.

Tại khoản 6, điều 4, Quyết định Số: 2909 /QĐ-UBND, ngày tháng 10 năm 2021:

...

UBND cấp huyện chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chủ trì, phối hợp với UBND, UBMTTQVN và các đoàn thể chính trị - xã hội cấp xã, nhà đầu tư tổ chức vận động, thuyết phục người dân đồng thuận để triển khai dự án. **Trường hợp vận động không thành, cho phép nhà đầu tư làm việc trực tiếp với từng hộ dân để đi đến thống nhất mức thỏa thuận mà nhà đầu tư có thể chấp nhận; trường hợp không thỏa thuận được thì cho phép nhà đầu tư có văn bản xin điều chỉnh quy mô diện tích đất thực hiện dự**



án hoặc việc điều chỉnh quy mô diện tích ảnh hưởng nghiêm trọng đến hiệu quả dự án thì cho phép nhà đầu tư có văn bản xin chấm dứt thực hiện dự án.

Bất cập: Dự án trong quá trình thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ có 1 trường hợp không thoả thuận được và trường hợp này nằm giữa khu vực dự án, dẫn đến điều chỉnh dự án không được, tiếp tục triển khai không được, dừng cũng không được... *Đề nghị xây dựng yếu tố chế tài trong luật để có cơ sở triển khai nội dung chi tiết tại các văn bản dưới luật.*

Trên đây là kết quả tổ chức lấy ý kiến góp ý dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) của Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố Tam Kỳ./.

Nơi nhận:

- UBMT tỉnh, Ban DC-PL;
- HĐND, UBND thành phố;
- Ban Thường trực UBMTTQVN TP;
- UBMTTQVN các xã, phường;
- Lưu: VT.

TM. BAN THƯỜNG TRỰC

CHỦ TỊCH



Nguyễn Ba