

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN  
THỊ XÃ ĐỨC PHỐ**

Số: /HĐND

V/v góp ý dự thảo  
Luật Đất đai (sửa đổi)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Đức Phố, ngày 28 tháng 02 năm 2023*

Kính gửi: Thường trực HĐND tỉnh Quảng Ngãi

Thực hiện Công văn số 24/HĐND-VP ngày 06/02/2023 của Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh Quảng Ngãi về việc lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); Thường trực HĐND thị xã đã triển khai văn bản về lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và các nội dung, tài liệu liên quan đến các Ban HĐND, Tổ đại biểu HĐND, Thường trực HĐND các xã, phường. Trên cơ sở các nội dung tham gia từ các thành phần lấy ý kiến, Thường trực HĐND thị xã tổng hợp ý kiến góp ý vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

## **I. VỀ BỐ CỤC LẬP PHÁP**

### **1. Về bố cục của dự thảo Luật**

Về bố cục, kết cấu, vị trí các chương, điều, khoản của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Thống nhất như dự thảo đã trình bày.

### **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): Thống nhất như dự thảo đã trình bày.

### **3. Đánh giá chung**

Cơ bản dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) phù hợp với Hiến pháp, với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng. Tuy nhiên, việc cụ thể hóa khi triển khai thực hiện cần đảm bảo sự phù hợp, thuận lợi khi thực hiện các thủ tục, đảm bảo quyền, lợi ích chính đáng của Nhân dân và giải quyết những vấn đề bất cập, tồn tại, hạn chế trong thực tiễn; đặc biệt là các cơ chế, chính sách đang còn nhiều vướng mắc hiện nay.

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

### **1. Chương I. Quy định chung**

#### **a) Điều 3. Giải thích từ ngữ**

+ *Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất)* là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng tiền hoặc bằng đất hoặc bằng **lợi ích vật chất khác** tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi theo quy định của Luật này.

Đề nghị cần làm rõ hơn nội hàm của cụm từ “lợi ích vật chất khác”.

#### b) Điều 5. Người sử dụng đất

Đề nghị bổ sung từ “**chung**” tại khoản 2 Điều 5 về người sử dụng đất như sau: “Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất **chung** trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.

Các ý kiến cơ bản ủng hộ định hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình sử dụng đất và sau khi Luật này có hiệu lực thi hành sẽ không còn giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình nữa. Vì hiện nay, các đối tượng hộ gia đình khi thực hiện các thủ tục chuyển quyền vẫn phải xác định các thành viên hộ gia đình để thực hiện giao dịch. Riêng đối với các trường hợp hộ gia đình sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải có những quy định xử lý chuyển tiếp phù hợp và cần có cơ chế linh hoạt để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình theo các quy định pháp luật.

## 2. Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Tại Điều 70 về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, không quy định: “Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua kế hoạch sử dụng đất cấp huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt”.

Trong khi Luật Tổ chức chính quyền địa phương tại khoản 2, Điều 26 về nhiệm vụ, quyền hạn của Hội đồng nhân dân huyện trong lĩnh vực kinh tế, tài nguyên, môi trường có quy định: “Thông qua kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội trung hạn và hằng năm của huyện, quy hoạch, **kế hoạch sử dụng đất** của huyện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt”.

Để việc áp dụng luật bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất trong thực tiễn, HĐND thị xã đề nghị cần rà soát, điều chỉnh, sửa đổi bổ sung cho phù hợp.

Các ý kiến cơ bản thống nhất với quy định về nội dung lấy ý kiến và công bố về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất gồm: báo cáo thuyết minh; hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Hình thức 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 là cách để người dân dễ tiếp nhận thông tin. Thực tế trong thời gian qua, việc lấy ý kiến người dân vẫn còn hình thức, việc cung cấp thông tin còn chung chung, chưa đầy đủ, rõ ràng. Điểm dễ nhận biết nhất là hệ thống bản đồ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng thường được in khá nhỏ, nhìn bản đồ rất khó nhận diện trên thực tế và chưa được niêm yết rộng rãi nên việc góp ý kiến còn nhiều hạn chế.

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

Đề nghị điều chỉnh thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện tại điểm d, khoản 2 Điều 82 như sau: “Trường hợp trong khu vực thu hồi đất có cả đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này và các điểm a, b và c khoản 2 thì thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là hợp lý. Vì các đối tượng quy định tại khoản 1 Điều này thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

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

a) Khoản 2 Điều 89: “2. Việc bồi thường 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.”

Đối với nội dung này, 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”, vì cụm từ “bằng hoặc tốt hơn” vẫn còn chung chung.

b) Khoản 3 Điều 89: “Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

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.”

Khoản 3, Điều 89 chưa quy định cụ thể đối với trường hợp vừa bồi thường bằng tiền, vừa bồi thường bằng đất (khi thu hồi đất ở) mà trường hợp này thực tế thường xảy ra đối với các nơi khi thu hồi diện tích đất ở lớn. Vì vậy, cần bổ sung quy định đối với trường hợp vừa bồi thường bằng tiền, vừa bồi thường bằng đất.

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

Tại khoản 1, Điều 154 dự thảo 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”. 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, được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để xây dựng bảng giá đất; trình Hội đồng thẩm định bảng giá đất; căn cứ kết quả của Hội đồng thẩm định bảng giá đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua bảng giá đất trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định ban hành.

Nhằm đảm bảo tính ổn định của bảng giá đất, tiết kiệm kinh phí, nhân lực cho việc xây dựng bảng giá đất, các ý kiến đề nghị bảng giá đất được xây dựng định kỳ 2-3 năm/lần chứ không nhất thiết phải hàng năm. Vì hiện nay, bảng giá đất đang áp dụng 5 năm, trên thực tế thường sau 2-3 năm mới có thay đổi cần điều chỉnh. Đồng thời để thực hiện quy trình xây dựng hàng năm đảm bảo đầy đủ thủ tục, trình tự như dự thảo quy định trình cấp thẩm quyền phê duyệt để quyết định ban hành và áp dụng trong thực tế từ ngày 01 tháng 01 của năm sẽ khó được thực hiện một cách đảm bảo chặt chẽ.

**6. Về chế độ quản lý, sử dụng đất** (nội dung trong Phụ lục II kèm theo Nghị quyết số 170/NQ-QH ngày 31/12/2022 của Chính phủ)

a) Quy định về cho phép chuyển nhượng, thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm”: Thống nhất với dự thảo, vì điều này phù hợp với nền kinh tế thị trường, đảm bảo quyền sử dụng đất được giao dịch trên thị trường.

b) 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: Thống nhất với dự thảo, vì điều này thuận lợi cho người dân, đơn giản hóa thủ tục hành chính. Mà thực tế khi hết thời hạn sử dụng đất, người dân vẫn sử dụng bình thường, không ảnh hưởng đến quá trình quản lý, sử dụng của người dân hay cơ quan quản lý Nhà nước.

**7. 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**

Cơ bản thống nhất với quy định các tranh chấp đất đai sẽ giao cho tòa án giải quyết, để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ cơ quan tư pháp; đảm bảo tính nghiêm minh, thống nhất của pháp luật; còn Ủy ban nhân dân các cấp là cơ quan hành chính sẽ chịu trách nhiệm 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.

Bên cạnh đó, quy định thống nhất giải quyết các tranh chấp đất đai sẽ đảm bảo nguyên tắc một vụ việc sẽ do một cơ quan giải quyết, thuận lợi hơn cho quá trình tiếp nhận, xử lý vụ việc.

Tuy nhiên, tùy điều kiện, tùy trường hợp cần có cơ chế mở phù hợp để tạo điều kiện cho người dân và thuận lợi trong việc giải quyết tranh chấp.

Trên đây là tổng hợp các ý kiến góp ý đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của Thường trực HĐND thị xã Đức Phổ./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT HĐND thị xã;
- UBND thị xã;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng thị xã;
- Lưu VT.

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

**Nguyễn Thị Kiều**