

Số: /BC-UBND

Cao Lộc, ngày tháng 3 năm 2023

## BÁO CÁO

### Kết quả đóng góp ý kiến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) của huyện Cao Lộc

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn

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 17/KH-UBND ngày 17/01/2023 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

UBND huyện Cao Lộc báo cáo kết quả đóng góp ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn huyện như sau:

#### I. QUÁ TRÌNH TỔ CHỨC LẤY Ý KIẾN DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI

##### 1. Công tác triển khai, quán triệt

Nhận thức rõ tầm quan trọng của công tác lấy ý kiến nhân dân đối với Luật Đất đai (sửa đổi), UBND huyện Cao Lộc đã ban hành Kế hoạch số 44/KH-UBND ngày 13/02/2023 về tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn huyện. Trong đó, giao Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan tham mưu chính, có trách nhiệm đôn đốc, hướng dẫn tổ chức thực hiện. Các phòng, ban, ngành trên địa bàn huyện có trách nhiệm tổ chức tuyên truyền, phổ biến nội dung dự thảo, vận động nhân dân tích cực tham gia đóng góp ý kiến cho dự thảo; tổ chức lấy ý kiến đúng đối tượng<sup>1</sup> thuộc phạm vi quản lý của mình. UBND các xã, thị trấn ngoài việc lấy ý kiến trong cán bộ, công chức, lao động trong các cơ quan, đơn vị trên địa bàn xã, thị trấn, còn tổ chức lấy ý kiến rộng rãi trong Nhân dân. Quy định rõ thời gian các phòng, ban, ngành, đoàn thể cấp huyện và UBND các xã, thị trấn tổng hợp báo cáo chung gửi cơ quan thường trực là ngày 08/3/2023 và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15/3/2023.

Ngày 23/02/2023, UBND huyện đã tổ chức Hội nghị lấy ý kiến đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với trên 380 đại biểu tham dự, là lãnh đạo HĐND, UBND huyện và các xã, thị trấn; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam các cấp trong huyện; các tổ chức chính trị - xã hội thành viên của Mặt trận, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức xã hội khác; lãnh

<sup>1</sup> Các tầng lớp nhân dân trên địa bàn huyện; HĐND, UBND các cấp; Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các tổ chức thành viên; các tổ chức chính trị - xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội - nghề nghiệp và các tổ chức xã hội khác; các doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh, chuyên gia, nhà khoa học trên địa bàn huyện.

đạo các phòng, ban, ngành, đoàn thể huyện, xã, thị trấn; các doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh; các tầng lớp Nhân dân... trên địa bàn huyện. Tại Hội nghị, huyện đã mời Báo cáo viên của Bộ Tài nguyên và Môi trường giới thiệu những nội dung sửa đổi cơ bản của dự thảo Luật và các nội dung trọng tâm cần lấy ý kiến để các đại biểu tập trung có ý kiến góp ý.

Thực hiện Kế hoạch của UBND huyện, các cấp, các ngành đã tích cực triển khai và xác định việc triển khai lấy ý kiến là nhiệm vụ trọng tâm của cơ quan, đơn vị. Phòng Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Công văn số 147/TNMT ngày 14/02/2023 về triển khai Kế hoạch số 44/KH-UBND ngày 13/02/2023 của UBND huyện tổ chức lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời chỉ đạo Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện xây dựng dự toán kinh phí để tham mưu cho UBND huyện tổ chức thực hiện ngay sau khi UBND tỉnh quy định về kinh phí và định mức chi tổ chức lấy ý kiến nhân dân về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) theo Kế hoạch trên địa bàn tỉnh.

Công tác tuyên truyền, phổ biến về dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn huyện được đẩy mạnh. Các cơ quan thông tin, báo chí của địa phương đã đăng tải, đưa tin, tuyên truyền đến mọi tầng lớp nhân dân trên Trang thông tin điện tử huyện Cao Lộc (<https://caoloc.langson.gov.vn>), Báo Lạng Sơn, Trung tâm Văn hóa - Thể thao và Truyền thông huyện, hệ thống Đài truyền thanh xã. Nhiều hình thức thông tin, tuyên truyền được thực hiện như tuyên truyền về toàn văn dự thảo, phát tin bài trên sóng truyền thanh; tổ chức tuyên truyền trên hệ thống thông tin lưu động; thông qua hệ thống loa truyền thanh cơ sở, treo khẩu hiệu, băng rôn nơi công cộng... để tuyên truyền tới các tầng lớp nhân dân trên địa bàn huyện.

Các phòng, ban, ngành, UBND các xã, thị trấn đã ban hành kế hoạch hoặc có văn bản triển khai, đôn đốc việc thực hiện trong ngành, đơn vị mình (trong đó có 15 phòng, ban, ngành và 22/22 xã, thị trấn ban hành kế hoạch thực hiện; các đơn vị còn lại có văn bản triển khai, đôn đốc thực hiện tại đơn vị mình).

Đến hết ngày 09/3/2023, các phòng, ban, ngành, đoàn thể trên địa bàn huyện và các xã, thị trấn đã tổ chức xong việc lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và có Báo cáo tổng hợp ý kiến góp ý gửi về Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện để tổng hợp.

## **2. Các hình thức, đối tượng lấy ý kiến**

Trên cơ sở các hình thức tổ chức lấy ý kiến tại Kế hoạch của UBND tỉnh, UBND huyện đã hướng dẫn cụ thể về các hình thức lấy ý kiến góp ý vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trên địa bàn huyện thông qua nhiều hình thức như: Phát biểu trực tiếp tại kỳ họp, hội nghị, tọa đàm; gửi ý kiến góp ý qua hệ thống Trang thông tin điện tử huyện Cao Lộc và các phương tiện thông tin đại chúng.

Các cơ quan, đơn vị đã lựa chọn hình thức thích hợp để lấy ý kiến nhân dân vào dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): tổ chức Hội nghị lấy ý kiến (01 hội nghị cấp huyện; 22/22 xã, thị trấn), với 1.191 đại biểu tham dự. Lấy ý kiến bằng các hình thức khác như: Phô tô dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) kèm phát 4.082 phiếu xin ý

kiến, gửi qua mạng nội bộ của cơ quan, đơn vị, lồng ghép vào các cuộc họp của cơ quan, đơn vị để thảo luận lấy ý kiến cán bộ, công chức, viên chức cho dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). UBND các xã, thị trấn tổ chức họp dân tại thôn, bản, khối phố lấy ý kiến nhân dân thông qua đại diện hộ gia đình tham gia đóng góp ý kiến vào nội dung của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và 09 vấn đề trọng tâm tại Phụ lục II kèm theo Kế hoạch số 44/KH-UBND ngày 13/02/2023 của UBND huyện Cao Lộc.

## **II. ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

### **1. Sự phù hợp của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với các quan điểm, đường lối, chính sách của Đảng**

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 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn tại Nghị quyết số 18-NQ/TW của BCH Trung ương và giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển.

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lần này phù hợp 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 khóa 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”.

### **2. 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**

Sau gần 10 năm tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013, quá trình triển khai đã xuất hiện nhiều bất cập, trong đó phải kể đến nguồn lực về đất đai chưa thực sự được khai thác, phát huy đầy đủ và bền vững để trở thành nguồn nội lực quan trọng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước nói chung, của tỉnh của huyện nói riêng; việc thu hồi giá trị tăng thêm từ đất chưa tương xứng với đầu tư của Nhà nước vào cơ sở hạ tầng; việc sử dụng đất còn có lãng phí, hiệu quả thấp; nhiều dự án chậm hoặc không đưa đất vào sử dụng; có tình trạng bỏ hoang đất nông nghiệp;

Cùng với đó, việc tiếp cận đất đai của một số tổ chức, hộ gia đình, cá nhân còn khó khăn. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để thực hiện một số dự án chưa đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người có đất thu hồi và nhà đầu tư, dự án kéo dài làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người có đất thu hồi, gây khiếu nại, khiếu kiện và ảnh hưởng đến ổn định xã hội, phát triển kinh tế; quy hoạch sử dụng đất có nội dung chưa đảm bảo tính đồng bộ, tổng thể, hệ thống. Có giai đoạn chất lượng quy hoạch chưa cao, chưa đảm bảo hài hòa giữa phát triển kinh tế, giải quyết các vấn đề xã hội và bảo vệ môi trường; tình trạng sử dụng đất không theo quy hoạch còn xảy ra, gây lãng phí. Vi phạm pháp luật về đất đai còn xảy ra nhưng nhiều trường hợp chưa được ngăn chặn, xử lý kịp thời. Tranh chấp và vi phạm pháp luật về đất đai còn có diễn biến phức tạp.

Những hạn chế, bất cập đó xuất phát từ nhiều nguyên nhân, có những nguyên nhân xuất phát từ thay đổi trong các mối quan hệ kinh tế, xã hội; có những nguyên nhân xuất phát từ chính quy định của Luật Đất đai hiện hành còn mâu

thuần, chông chéo, thiếu chặt chẽ. Chính vì vậy, việc sửa đổi, bổ sung các quy định của Luật Đất đai, thể chế bổ sung các chính sách mới nhằm đáp ứng nhu cầu quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn tài nguyên, nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội; khắc phục tình trạng tranh chấp, khiếu kiện, lãng phí trong lĩnh vực này; đảm bảo quốc phòng, an ninh; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người dân và doanh nghiệp, tạo điều kiện tiếp cận đất đai một cách bình đẳng, minh bạch và phát huy nguồn lực đất đai.

### **3. Về tính dự báo ổn định lâu dài của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

Luật đất đai (sửa đổi) nhằm hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong điều kiện hội nhập quốc tế; giải quyết các chông chéo, vướng mắc phát sinh từ thực tiễn; tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế ... hài hòa quyền, lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư. Thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản lành mạnh. Phát huy nguồn lực đất đai, tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả gắn với đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số; phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai. Do đó, Luật Đất đai (sửa đổi) có tính ổn định lâu dài.

## **III. Ý KIẾN CỤ THỂ VỀ NỘI DUNG CỦA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

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

- Khoản 5 Điều 60 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nội dung thể hiện nguyên tắc lập *Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất*. Nội dung này bất cập, không thực hiện được. *Đề xuất nguyên tắc lập Quy hoạch, Kế hoạch sử dụng đất đến từng khoảnh đất*.

- Khoản 1 Điều 71 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nội dung *Rà soát quy hoạch sử dụng đất được thực hiện theo định kỳ 05 năm để điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn*. Đề nghị xem xét rút ngắn thời gian thực hiện rà soát điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất.

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

- Điểm b Khoản 4 Điều 85 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nội dung *Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai ....; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến từng người có đất thu hồi..., trong đó ghi rõ ..., thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có)...*; Đề nghị nghiên cứu đưa ra quy định cụ thể về thời gian hoàn thành nhà hoặc đất tái định cư để đảm bảo việc người dân bị thu hồi đất ở được bố trí nhà hoặc đất tái định cư trước khi bàn giao đất đã thu hồi cho Nhà nước để làm dự án. Nếu không hoàn thành thì phải có phương án bồi thường thay thế. Ngoài ra cần quy định thời gian người dân sinh sống trong khu tái định cư tối đa bao lâu để tránh tình trạng "ở tạm thành ở thật".

- Điểm d Khoản 1 Điều 155 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nội dung về *Giá đất cụ thể được áp dụng cho các trường hợp tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất*. Đề nghị Nhà nước xem xét quyết định giá đất cụ thể đối với từng dự án đảm bảo sát với hiện trạng sử dụng đất, phù hợp với đơn giá thị trường đối với từng loại đất, vị trí đất để người sử dụng đất không bị thiệt thòi.

- Khoản 2 Điều 100 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nội dung *Khi Nhà nước thu hồi đất mà gây thiệt hại đối với vật nuôi là thủy sản ...*. Tại dự thảo Luật chỉ đề cập đối với các loài thủy sản. Liên quan đến gia súc, gia cầm khác thì không có. Đề nghị bổ sung để thực hiện trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

**3. Về phát triển quỹ đất:** Nhất trí với nội dung dự thảo Luật.

**4. Về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất**

- Tại khoản 1 Điều 128 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nội dung quy định *Các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất*. Đề nghị quy định rõ ràng, cụ thể hơn để nhân dân dễ hiểu.

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

- Khoản 4 Điều 144 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có nội dung *Đất đã được đăng ký vào sổ địa chính nhưng đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện*. Đề xuất chỉnh sửa, bổ sung nội dung này để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì thực tế, hiện nay tồn tại một số dự án có thực hiện trong vòng 3 năm nhưng tiến độ rất chậm (kiểu cầm chừng) hoặc có xin điều chỉnh lại quy mô diện tích do không đủ năng lực..., nhiều dự án kéo dài đến 10 năm hoặc hơn nữa chưa hoàn thành. Như vậy việc quy định thừa đất trong thời gian *quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện* sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người sử dụng đất.

- Điểm b Khoản 2 Điều 40 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về *Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác*. Đề nghị bổ sung quy định *cho phép hộ gia đình, cá nhân được chuyển đổi quyền sử dụng đất với trường hợp đổi một phần của 2 thửa đất phi nông nghiệp liền kề trong cùng địa giới hành chính cấp xã vào trường hợp được chuyển đổi*. Vì thực tế, không hiếm các trường hợp 2 người sử dụng đổi cho nhau một phần của 2 thửa đất phi nông nghiệp liền kề cho vuông vắn. Theo pháp luật đất đai hiện hành và dự thảo lần này, trường hợp này 2 bên phải làm thủ tục bằng 2 bộ hồ sơ chuyển nhượng cho nhau phần đất mà họ đổi cho nhau và phải làm thủ tục trích đo để tách thửa, sau đó làm 2 bộ hồ sơ đồng chuyển nhượng kết hợp với thủ tục gộp thửa để gộp phần diện tích nhận đổi với phần diện tích còn lại thành một thửa mới nên rất phức tạp và mất thời gian. Cả 2 bên đều phải đóng thuế thu nhập mà thực chất họ đều không có thu nhập gì. Vì vậy, thực tế, trường hợp

này nhiều người không làm thủ tục theo quy định của pháp luật, mà họ tự thỏa thuận đối với nhau rồi cứ thế làm cho vuông vắn.

- Khoản 1 Điều 137 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 135 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.* Đề nghị bỏ cụm từ **trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.** Vì trên thực tế với đặc thù các xã miền núi thì đối tượng được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, cán bộ, công chức nhà nước vẫn có đất đai và ngoài giờ làm việc vẫn trực tiếp canh tác sản xuất đất nông nghiệp, để thuận lợi, bình bằng trong việc người dân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

- Khoản 4 Điều 132 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định *Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ.* Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định cụ thể hơn.

## 6. Về cơ chế, chính sách tài chính, giá đất

- Các hộ dân có ý kiến đề nghị sửa đổi Luật tiếp tục cho người dân được nợ thuế, tiền sử dụng đất khi thực hiện các thủ tục về đất đai.

- Khoản 2 Điều 154 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định *Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí. Đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất thì xây dựng bảng giá đất đến từng thửa đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn.* Đề xuất thực hiện *xây dựng giá đất theo tuyến đường, tuyến phố* như vậy là hợp lý, không bị bỏ sót các thửa đất, vì xây dựng giá đất đến từng thửa đất là việc làm khó khăn, khó thực hiện, không đảm bảo.

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

- Khoản 1 Điều 166 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định *Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 170 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất.* Đề xuất bỏ cụm từ **“cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp”** thay thế bằng cụm từ **“Người sử dụng đất”** để đảm bảo không hạn chế đối tượng sử dụng đất đối với các loại đất.

- Khoản 10 Điều 166 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định *Trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất. Sau thời hạn nêu trên mà người sử*

*dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này. Đề nghị bỏ nội dung khoản này vì mâu thuẫn với nội dung quy định tại khoản 1 Điều 166. Như vậy, nếu đưa khoản 10 vào dự thảo Luật sẽ hạn chế quyền của người sử dụng đất, khó khăn đối với vùng đồng bào dân tộc thiểu số.*

- Về mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân: Dự thảo Luật quy định không hạn chế tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa là phù hợp với chủ trương của Nghị quyết 18-NQ/TW về mở rộng đối tượng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phù hợp với nguyện vọng của đông đảo cử tri và Nhân dân. Việc không hạn chế tổ chức, cá nhân, hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa cũng là phù hợp với thực tiễn đang diễn ra hiện nay. Tuy nhiên, để đảm bảo ổn định diện tích đất trồng lúa của địa phương và của cả nước, cần phải có biện pháp tăng cường công tác quản lý nhà nước trong việc nhận chuyển nhượng, kiểm soát việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, để tránh tình trạng cá nhân lợi dụng chính sách thu gom đất này không nhằm mục đích sản xuất nông nghiệp. Đề nghị cơ quan soạn thảo cần có đánh giá tác động một cách kỹ lưỡng, đồng thời nghiên cứu, có quy định rõ ràng hơn về điều kiện và có cơ chế cụ thể hơn để kiểm soát, tránh tình trạng lợi dụng chính sách thu gom đất trồng lúa nhằm mục tiêu đầu cơ, không phục vụ cho mục đích sản xuất nông nghiệp hoặc chuyển đổi thành mục đích khác. Nhà nước tiếp tục có chính sách bảo vệ đất trồng lúa, hạn chế chuyển đất trồng lúa sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp.

### **8. Về phân cấp, giám sát, kiểm soát quyền lực:**

Nhất trí với nội dung dự thảo Luật.

### **9. Về hộ gia đình sử dụng đất**

*Khoản 2 Điều 5 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định 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 trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình).*

*Đề nghị sửa thành Hộ gia đình sử dụng đất bao gồm các thành viên có quyền sử dụng đất chung do các thành viên đóng góp, cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung, được thừa kế chung và các trường hợp khác mà các thành viên thỏa thuận là quyền sử dụng đất chung của hộ (sau đây gọi là hộ gia đình).*

### **10. Các vấn đề khác (ngoài các vấn đề trọng tâm) đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**

- Điều 3 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Đề nghị bổ sung thêm giải thích từ ngữ đối với cụm từ “*Sử dụng đất không đúng mục đích*”.

- Điểm a khoản 1 Điều 10 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Đề nghị bổ sung cụm từ *đất trồng lúa nương* vào sau cụm từ *Đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyển trồng lúa nước*.

- Khoản 28 Điều 3: Đề nghị bỏ hành vi *Làm biến dạng địa hình* không đưa vào hành vi hủy hoại đất. Lý do: Nhiều người còn có cách hiểu làm thay đổi hình dạng thửa đất là bị coi là hành vi hủy hoại đất. Theo khoản 2, khoản 3 Điều 9 dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: *Bảo vệ, cải tạo, làm tăng độ màu mỡ của đất... Khai hoang, phục hồi đất bị thoái hóa..... đưa vào sử dụng*. Nhưng trong thực tế quá trình cải tạo đất đưa chất đất tốt hơn, màu mỡ hơn vào thửa đất có chất đất xấu, bạc màu, địa hình trước đây mấp mô, nay cải tạo bằng phẳng hơn để thuận tiện canh tác nông nghiệp với mục đích cải tạo đất không phải lợi dụng cải tạo san gạt mặt bằng với mục đích phân lô bán nền. Việc cải tạo đất đã làm biến dạng địa hình thì lại được coi là hành vi hủy hoại đất.

- Điểm e, khoản 2, Điều 10 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi): Đề nghị bổ sung đưa vào dự thảo *loại đất công trình cấp nước sạch, thoát nước mưa và nước thải (gồm công trình đầu mối, công trình phụ trợ và mạng lưới sử dụng)*. Bởi vì, trên thực tế loại đất này có mặt ở khắp mọi nơi và liên quan trực tiếp đến quá trình quản lý và sử dụng đất. Trong khi chưa có quy chế để quản lý khi xảy ra tranh chấp. Do đó, cần nên nghiên cứu, bổ sung loại đất nói trên.

- Điều 17 của dự thảo Luật: Với nội dung quy định tại dự thảo Luật đã có đủ căn cứ pháp lý để thực hiện được việc giao đất cho đồng bào dân tộc thiểu số theo đúng quan điểm “ưu tiên” của Đảng nhưng chưa rõ về điều kiện, trình tự, nguyên tắc, quỹ đất thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào DTTS. Việc quy định giao UBND cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương, quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào DTTS sẽ dẫn tới áp dụng không thống nhất giữa các địa phương. Do vậy, cần phải xây dựng Nghị định riêng về đất đai cho đồng bào DTTS để quy định cụ thể hơn và áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước.

- Khoản 1, Điều 31 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định *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*. Đề nghị quy định rõ hơn đối với nội dung quy định về ***độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không*** do các văn bản hướng dẫn nội dung này còn thiếu chưa đầy đủ.

- Việc tiếp tục áp dụng quy định cá nhân là dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ... tại khoản 3 Điều 52 của dự thảo Luật đã đảm bảo thể chế hóa đầy đủ quan điểm của Nghị quyết 18-NQ/TW “...cùng với các cơ chế hiệu quả để ngăn chặn người dân chuyển nhượng sau khi được giao đất”. Tuy nhiên cần giao nhiệm vụ cho chính quyền cấp xã quản lý chặt chẽ quỹ đất giao theo chính sách hỗ trợ của nhà nước nhằm đảm bảo sử dụng đất hiệu quả và đúng mục đích.

- Theo quy định tại Khoản 2, Điều 179 của dự thảo Luật Đất đai quy định: *Ban quản lý rừng phòng hộ, tổ chức kinh tế, cá nhân khi sử dụng đất rừng phòng hộ theo quy định tại khoản 1 Điều này được sử dụng kết hợp với mục đích kết hợp trồng cây hằng năm, cây dược liệu, chăn nuôi; du lịch sinh thái nghỉ dưỡng, giải*



*trí; được xây dựng công trình kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ và phát triển rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp... Việc cho phép được sử dụng đất rừng phòng hộ kết hợp với mục đích trồng cây hàng năm, cây lâu năm, cây ăn quả có giá trị kinh tế cao có lợi thế của địa phương là phù hợp với thực tiễn. Tuy nhiên, cần quy định chặt chẽ để tránh việc lợi dụng chặt tĩa cây rừng, cần xây dựng phương án sản xuất kèm theo các biện pháp giám sát chặt chẽ của chính quyền xã, thôn; trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì bồi thường cây trồng cho người dân theo quy định (không bồi thường, hỗ trợ đất),...*

- Việc quản lý, sử dụng đất rừng, đất có nguồn gốc nông, lâm trường: Với nội dung quy định như dự thảo Luật (Điều 175) đã bảo đảm đầy đủ, chặt chẽ về pháp lý để thực hiện được việc quản lý, sử dụng đất rừng, đất có nguồn gốc nông, lâm trường, trọng tâm là khoản 3: “Việc thu hồi đất từ các nông, lâm trường giao cho địa phương quản lý và ưu tiên giao cho đồng bào DTTS”. Cần quy định rõ các tiêu chí về đất giao để tránh việc giao đất cho người DTTS ở những vị trí đất manh mún, ở xa, đất xấu, khó khăn trong việc canh tác,... Đồng thời, cần quy định rõ việc xử lý đối với trường hợp các hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng từ trước thời điểm các công ty nông, lâm nghiệp được giao đất, thuê đất nhưng do sai sót mang tính lịch sử, đã khoanh trùng vào vị trí công ty được giao đất, cho thuê đất (Có đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất hay phải xây dựng phương án sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt).

- Về việc đưa nội dung giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào DTTS vào trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 5 năm, hằng năm của địa phương (các Điều 64, 65, 68, 73, 74): Đề việc giải quyết tình trạng thiếu đất ở, đất sản xuất cho đồng bào DTTS thực hiện đúng tinh thần Nghị quyết 18-NQ/TW “...*giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc thiểu số theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:...*” cần quy định bổ sung nhiệm vụ này vào nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất từ cấp tỉnh đến cấp huyện (Điều 64, 65), trong đó xác định rõ: đối tượng, địa bàn, kế hoạch thực hiện 5 năm và hằng năm theo phạm vi, thẩm quyền của từng cấp. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện phải xác định rõ đối với từng xã về số hộ, khu đất dự kiến giao; phương án giao đất phải cụ thể và được sự thống nhất từ người dân để thuận lợi cho việc tổ chức thực hiện.

- Về quyền tiếp cận thông tin đất đai và trợ giúp pháp lý đối với người dân (có DTTS) sống ở vùng KT-XH khó khăn, ĐBKK: Cần bổ sung quy định yêu cầu có hoạt động tư vấn pháp luật miễn phí như một công đoạn bắt buộc trong các giao dịch liên quan đến chuyên nhượng, thu hồi đất, giải quyết tranh chấp đất đai... đối với một số cộng đồng DTTS thuộc nhóm rất ít người, có nhiều khó khăn nhằm đảm bảo người DTTS nắm rõ quyền và nghĩa vụ của mình trước khi thực hiện các giao dịch về đất đai.

#### **IV. NHỮNG ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ**

Qua tập hợp, tổng hợp các ý kiến góp ý của các ngành, các cấp và Nhân dân trên địa bàn huyện cho thấy các ý kiến tham gia góp ý thể hiện tâm huyết, trí tuệ, trách nhiệm của Nhân dân. Các ý kiến tham gia trên cơ sở tình hình thực tiễn, có

căn cứ, luận cứ. Đề nghị cơ quan soạn thảo dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) nghiên cứu, tiếp thu đầy đủ, chính xác các ý kiến đóng góp của Nhân dân, đồng thời nhìn nhận và xem xét một cách khách quan trên cơ sở lý luận khoa học những ý kiến đóng góp, phân tích và chọn lọc các ý kiến để điều chỉnh, xây dựng, hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) một cách hiệu quả.

UBND huyện Cao Lộc báo cáo kết quả đóng góp ý kiến dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tổng hợp./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (B/c);
- TT Huyện uỷ;
- TT HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Các phòng, ban, ngành, đoàn thể huyện;
- UBND các xã, thị trấn;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Hoàng Mạnh Cường**