

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 30/2023/CV-HoREA  
“V/v Góp ý một số điều của Dự thảo  
Luật Đất đai (sửa đổi) đợt 1/2023”

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 02 năm 2023

**Kính gửi: - Ủy ban Thường vụ Quốc hội  
- Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Tài nguyên Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được góp ý một số điều của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (bản lấy ý kiến nhân dân).

**1/- Đề nghị bổ sung Phần mở đầu Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) khẳng định đất đai với ý nghĩa địa chính trị là lãnh thổ quốc gia, đồng thời là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá:**

**1.1)- Nhận thức về ý nghĩa của một số nội dung của Cương lĩnh chính trị, Hiến pháp và pháp luật về “đất đai”:**

(1) “Cương lĩnh xây dựng đất nước trong thời kỳ quá độ lên chủ nghĩa xã hội (bổ sung, phát triển năm 2011)” của Đảng cộng sản Việt Nam về “những định hướng lớn về phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh, đối ngoại” đã chỉ đạo **“Phân định rõ quyền của người sở hữu, quyền của người sử dụng tư liệu sản xuất và quyền quản lý của Nhà nước trong lĩnh vực kinh tế, bảo đảm mọi tư liệu sản xuất đều có người làm chủ, mọi đơn vị kinh tế đều tự chủ, tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh của mình”, mà trong “tư liệu sản xuất” thì “đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt”.**

(2) Điều 1 Hiến pháp 2013 khẳng định: “Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là một nước độc lập, có chủ quyền, thống nhất và **toàn vẹn lãnh thổ**, bao gồm **đất liền, hải đảo, vùng biển và vùng trời**”, về ý nghĩa địa chính trị có thể được hiểu là **“đất đai là lãnh thổ quốc gia”.**

(3) “Lời nói đầu” của Luật Đất đai 1987 khẳng định: “Đất đai là tài nguyên quốc gia vô cùng quý giá, là tư liệu sản xuất đặc biệt không gì thay thế được của nông nghiệp, lâm nghiệp, là thành phần quan trọng hàng đầu của môi trường sống, là địa bàn phân bố các khu dân cư, xây dựng các cơ sở kinh tế, văn hóa, xã hội, an ninh và quốc phòng. Trải qua nhiều thế hệ, nhân dân ta tốn bao công sức và xương máu mới khai thác, bồi đắp, cải tạo và bảo vệ được vốn đất như ngày nay” và ngày 04/05/2022, tại Hội nghị Ban Chấp hành Trung ương Đảng lần thứ 5, Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng đã nhắc lại câu nói của Các-Mác “**Lao động là cha, đất đai là mẹ của mọi của cải vật chất**”, về ý nghĩa kinh tế có thể được hiểu là **“đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt, là tài nguyên đặc biệt”.**

(4) Các Luật Đất đai 1993, 2003, 2013 đều không có “Lời nói đầu” về vai trò, vị trí, tầm quan trọng của đất đai; Đề nghị xem xét đổi tên thành **“Bộ Luật Đất đai”**:

Riêng, khoản 2 Điều 1 Thông tư 14/2012/TT-BTNMT giải thích “2. **Đất đai là một vùng đất có ranh giới, vị trí, diện tích cụ thể** và có các thuộc tính tương đối ổn định hoặc thay đổi nhưng có tính chu kỳ, có thể dự đoán được, có ảnh hưởng tới việc sử dụng

đất trong hiện tại và tương lai của các yếu tố tự nhiên, kinh tế - xã hội như: thổ nhưỡng, khí hậu, địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, thực vật, động vật cư trú và hoạt động sản xuất của con người”.

## 1.2)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị **bổ sung “Lời nói đầu”** vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để khẳng định **vai trò, vị trí, tầm quan trọng của đất đai**, trước hết là với ý nghĩa **địa chính trị** thì **“đất đai là lãnh thổ quốc gia”**; với ý nghĩa kinh tế - chính trị học thì **“đất đai” là “tư liệu sản xuất đặc biệt”**; với ý nghĩa kinh tế thuần túy thì **“đất đai” là “tài nguyên”** và là **“tài nguyên đặc biệt”**.

(2) Hiệp hội đề nghị xem xét **đổi tên “Luật Đất đai” thành “Bộ Luật Đất đai”** vì pháp luật về đất đai là một trong các nền tảng pháp luật có tác động đến không dưới 37 Luật và hầu như tác động đến mọi lĩnh vực kinh tế, xã hội.

2/- Hiệp hội quan ngại việc cho phép **“tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư”** tại điểm a khoản 1 Điều 36 và khoản 6 Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và **công nhận “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại”** đối với trường hợp nhà đầu tư có **“đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở”** theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) đối với trường hợp **“đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp”** có nguồn gốc **“đất công”** được Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đất theo hình thức **trả tiền thuê đất hàng năm** thì có thể dẫn đến làm thất thoát tài sản công, thất thu ngân sách nhà nước:

### 2.1)- Quy định của Dự thảo Luật Đất đai và Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi):

- Điểm a khoản 1 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **“1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, có các quyền và nghĩa vụ sau đây: a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này”** và khoản 6 Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về **“quyền chung của người sử dụng đất”** quy định người sử dụng đất **“6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất”** theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư”.

- Điểm c khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định **công nhận “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại”** đối với trường hợp **nhà đầu tư có “c) Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở”**.

### 2.2) Nhận xét:

(1) Khoản 6 Điều 27 và điểm a khoản 1 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định **tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có quyền được chuyển mục đích sử dụng đất** theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật về đầu tư và điểm c khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định **công nhận “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại”** đối với trường hợp **nhà đầu tư có “đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở”** đối với trường hợp **“đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất**

phi nông nghiệp” có nguồn gốc do người sử dụng đất **tự bỏ tiền đền bù, giải phóng mặt bằng**, rồi sau đó **phải thuê lại** với Nhà nước theo phương thức **“trả tiền thuê đất hàng năm”**, hoặc **“trả tiền một lần”** để làm cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ hoặc nhà xưởng sản xuất là **hợp tình hợp lý**.

(2) Nhưng, Hiệp hội **quan ngại** trường hợp “*đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp*” không phải do tổ chức kinh tế **tự đền bù**, giải phóng mặt bằng mà có nguồn gốc **“đất công”** được Nhà nước cho tổ chức kinh tế thuê đất theo hình thức **trả tiền thuê đất hàng năm** lại được **chuyển mục đích sử dụng đất**, được **công nhận “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại”** mà **không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất**, **đấu thầu dự án** có sử dụng đất thì có thể dẫn đến **làm thất thoát tài sản công, thất thu ngân sách nhà nước**.

(3) Khoản 6 Điều 27 và điểm a khoản 1 Điều 36 cũng **không thống nhất** với khoản 1 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **“các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất”**, trong đó quy định **“đấu giá quyền sử dụng đất”** đối với dự án đô thị, nhà ở thương mại.

### 2.3)- Kiến nghị:

(1) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về **“quyền chung của người sử dụng đất”**, như sau:

*“6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư, **trừ trường hợp người sử dụng đất là tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm mà đất này có nguồn gốc đất công**”.*

(2) Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c khoản 2 Điều 40 Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) quy định **công nhận “chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại”** đối với trường hợp **nhà đầu tư có**:

*“c) **Đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp** được Nhà nước giao hoặc cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm hoặc trả tiền một lần và được chuyển mục đích sang làm nhà ở. **Trường hợp đất thương mại, dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trả tiền thuê đất hàng năm chỉ áp dụng đối với đất có nguồn gốc do người sử dụng đất đền bù, giải phóng mặt bằng**”.*

3/- Đề nghị cho phép **“chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở”** với điều kiện bên chuyển nhượng đã có **“Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”**. Trường hợp bên chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước thì bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ và trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ này:

3.1)- Quy định của các dự thảo Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản (*sửa đổi*):

(1) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 29 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) về “*thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất*” quy định: “2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; **chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án** đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để **chuyển nhượng** hoặc cho thuê **sau khi có Giấy chứng nhận** và có đủ điều kiện theo quy định tại Luật này”.

(2) Điểm a khoản 1 Điều 49 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) **Có Giấy chứng nhận**, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này”.

(3) Điểm c khoản 1, điểm b khoản 3 và điểm b khoản 4 Điều 53 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “1. Việc **chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở** được thực hiện theo quy định sau đây: (...); c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc **chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án** khi đã có **Giấy chứng nhận** (...); 3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất **gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án** đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải bảo đảm các điều kiện sau đây: (...) b) Chủ đầu tư **phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính** liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) (...); 4. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với **chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án** đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện sau đây: (...) b) Chủ đầu tư **phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính** liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với toàn bộ dự án hoặc một phần diện tích đất dự án được chuyển nhượng cùng với chuyển nhượng dự án”.

(4) **Khoản 2 Điều 41** Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), quy định: “2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có **quyết định giao đất, cho thuê đất** thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; **đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà **không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng.

(5) Điểm b khoản 1 Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội “về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng” cho phép tổ chức tín dụng được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản “b) **Có quyết định giao đất, cho thuê đất** của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”.

### 3.2)- Nhận xét:

Khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 và khoản 2 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đều quy định chủ đầu tư **chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án** bất động sản, nhà ở **phải có Giấy chứng nhận**, mà để có được Giấy chứng nhận thì **phải đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** đối với Nhà nước dẫn đến các hệ quả sau đây:

(1) Các quy định này đã “**can thiệp**” vào “**quyền tự chủ kinh doanh, chủ động điều chỉnh quy mô kinh doanh**” của doanh nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020, bao gồm **quyền tự do chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án** bất động sản, nhà ở **theo nhu cầu của doanh nghiệp** và mỗi lần chuyển nhượng thì **bên chuyển nhượng** dự án sẽ **nộp thuế** cho Nhà nước.

Trong trường hợp bên chuyển nhượng dự án **chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính** với Nhà nước thì **bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính** này nên **không làm thất thu ngân sách nhà nước**.

(2) Việc quy định điều kiện **phải có Giấy chứng nhận (đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước)** là “rào cản” đối với các chủ đầu tư chuyển nhượng dự án trong trường hợp đang gặp khó khăn về tài chính, có thể dẫn đến các trường hợp **chuyển nhượng dự án “biến tướng”** thông qua chuyển nhượng cổ phần làm thay đổi cổ đông (đối chủ) hoặc mua bán công ty, thực chất là nhằm để chuyển nhượng dự án.

(3) Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội “*về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*” đã cho phép tổ chức tín dụng được chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản khi **“có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”** và **không quy định bên chuyển nhượng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính** về đất của dự án. Quy định này **rất phù hợp** với tình hình thực tiễn.

(4) Bên cạnh đó, khoản 4 Điều 42 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) quy định chủ đầu tư “4. Được chuyển nhượng **một phần** hoặc **toàn bộ dự án** theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản”, nên chỉ cần thiết sửa đổi quy định của Dự thảo Luật Đất đai và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) về điều kiện chuyển nhượng **một phần** hoặc **toàn bộ dự án** bất động sản, nhà ở thì sẽ bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất.

### 3.3)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng **một phần** hoặc **toàn bộ dự án** bất động sản, nhà ở đã có Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà **chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính** về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì **bên nhận chuyển nhượng dự án chịu trách nhiệm thực hiện** hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước vào Dự thảo Luật Đất đai và Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 2 Điều 29 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**, như sau:

“2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận **hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền**, và có đủ điều kiện theo quy định tại Luật này và pháp luật liên quan”.

(Ghi chú: “Pháp luật liên quan” ý nói là Luật Kinh doanh bất động sản).

(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung **điểm c khoản 1, điểm b khoản 3 và điểm b khoản 4 Điều 53 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**, như sau:

“1. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở được thực hiện theo quy định sau đây: (...); c) Đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận **hoặc Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền** (...);

3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải bảo đảm các điều kiện sau đây: (...) b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có). **Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thay cho bên chuyển nhượng** (...);

4. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư không phải là dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản và phải bảo đảm các điều kiện sau đây: (...) b) Chủ đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với toàn bộ dự án hoặc một phần diện tích đất dự án được chuyển nhượng cùng với chuyển nhượng dự án. **Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thay cho bên chuyển nhượng**”.

(3) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 41 Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), như sau:

“2. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng. **Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng dự án, một phần dự án có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước thay cho bên chuyển nhượng**”.

#### 4/- Góp ý về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

4.1)- Đề nghị bổ sung khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội vào khoản 6 (mới) Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”:

##### a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 1 Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 “giải thích một số điều của Luật Quy hoạch” như sau: “1. Khoản 1 Điều 6 và khoản 2 Điều 20 được hiểu như sau: Các quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch và các luật, pháp lệnh đã được sửa đổi, bổ sung một số điều liên quan đến quy hoạch có thể lập đồng thời. Quy hoạch nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn”.

##### b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung nội dung Điều 1 Nghị quyết số 751/2019/UBTVQH14 ngày 16/08/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội vào khoản 6 (mới) Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”, như sau:

**“6 (mới). Các quy hoạch sử dụng đất có thể lập đồng thời. Quy hoạch sử dụng đất nào được lập, thẩm định xong trước thì được quyết định hoặc phê duyệt trước. Sau khi quy hoạch sử dụng đất được quyết định hoặc phê duyệt, nếu có mâu thuẫn thì quy hoạch thấp hơn phải điều chỉnh theo quy hoạch cao hơn”.**

**4.2)- Đề nghị bỏ quy định “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất” tại khoản 5 Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) vì không hợp lý, không khả thi và không đồng bộ, thống nhất:**

**a. Nhận xét:**

Khoản 5 Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” quy định **“Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất” không phù hợp** với Khoản 4 Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện **phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã**”.

Quy định “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện **phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã**” là **phù hợp** với **tính chất, nhiệm vụ của công tác quy hoạch sử dụng đất** và phù hợp với hoạt động thực tiễn của người sử dụng đất, đồng thời phù hợp với quy định của Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị về lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu vực được giao đầu tư.

**b. Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị **bỏ quy định “quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất”** tại Khoản 5 Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”, như sau:

**“5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên. ~~Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất~~”.**

**4.3)- Đề nghị biên tập lại Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thành khoản 1 và khoản 2 quy định “nguyên tắc lập quy hoạch sử dụng đất” và “nguyên tắc lập kế hoạch sử dụng đất” tương tự Điều 35 Luật Đất đai 2013 (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật):**

**a. Nhận xét:**

Điều 35 Luật Đất đai 2013 (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật 2018) được **bổ cục thành khoản 1 và khoản 2 rất hợp lý**, như sau: “1. Việc **lập quy hoạch sử dụng đất** phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và các nguyên tắc sau đây: ...; 2. Việc **lập kế hoạch sử dụng đất** phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây: ...”.

Nhưng, Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) lại **không bổ cục thành 02 khoản (tương tự) nên không hợp lý và cần được bổ cục lại.**

**b. Kiến nghị:**

Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung và bổ cục lại Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

**“Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

**1. Việc lập quy hoạch sử dụng đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về quy hoạch và các nguyên tắc sau đây:**

~~1- a)~~ Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất

~~2- b)~~ Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.

~~3- c)~~ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh.

~~4- d)~~ Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

~~5- đ)~~ Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên. ~~Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.~~

~~8- e)~~ Dân chủ, công khai, minh bạch.

**2. Việc lập kế hoạch sử dụng đất phải tuân thủ các nguyên tắc sau đây:**

~~6- a)~~ Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.

~~7- b)~~ Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.

~~8- Dân chủ, công khai, minh bạch.~~

**4.4)- Đề nghị bổ sung quy hoạch sử dụng đất cấp vùng:**

**a. Nhận xét:**

(1) Hiệp hội thống nhất cao với khoản 2 Điều 61 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) **bổ sung** quy định **“quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”** là **hết sức cần thiết** để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất và là một bộ phận không tách rời của **“quy hoạch tỉnh”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, khoản 2 Điều 5 Luật Quy hoạch 2017 quy định **“2. Quy hoạch vùng”** nhưng chưa quy định **“quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”**, nên **rất cần thiết bổ sung** vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và **“quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”** là một bộ phận không tách rời của **“quy hoạch vùng”**, để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với **“quy hoạch xây dựng vùng”** theo quy định của Luật Xây dựng, mà “quy

hoạch xây dựng vùng” phải căn cứ **“quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”**, nên hiện nay đã có “quy hoạch xây dựng vùng” mà không có “quy hoạch sử dụng đất cấp vùng” là **không hợp lý**, ví dụ như “Quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh”.

(3) Đồng thời, **không cần thiết** quy định **“kế hoạch sử dụng đất cấp vùng”**, mà căn cứ vào **“quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”** và **“quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”** thì cấp tỉnh xây dựng **“kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh”** là **phù hợp**.

**b. Kiến nghị:**

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 1 (bis)** (tiếp sau khoản 1) Điều 61 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

**“1 (bis). Quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”.**

(2) Đồng thời, Hiệp hội đề nghị **bổ sung “quy hoạch sử dụng đất cấp vùng”** vào **khoản 3** Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo đồng bộ, thống nhất, như sau:

**“3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp vùng, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh. Riêng cấp vùng chỉ lập quy hoạch sử dụng đất vùng”.**

**4.5)- Đề nghị thống nhất về “thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất”, “điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất” của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) với “thời hạn quy hoạch đô thị”, “rà soát quy hoạch đô thị” theo Luật Quy hoạch đô thị 2009:**

**a. Nhận xét về các quy định pháp luật liên quan đến thời hạn quy hoạch và rà soát, điều chỉnh quy hoạch:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, Điều 62 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: **“Thời kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: 1. Thời kỳ quy hoạch sử dụng đất các cấp là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc phòng, tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất an ninh là từ 30 năm đến 50 năm; tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện là từ 20 năm đến 30 năm; 2. Thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh và thời kỳ kế hoạch sử dụng đất quốc phòng và kế hoạch sử dụng đất an ninh là 05 năm; kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được lập hàng năm”** là **phù hợp** với Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13/11/2021 của Quốc hội khóa XV **“về quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021 - 2025”**.

Nhưng, **rất cần thiết phải sửa đổi** khoản 3 Điều 25 và khoản 3 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định **“Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung”** đối với **“thành phố thuộc tỉnh, thị xã từ 20 đến 25 năm”**; đối với **“thành phố trực thuộc Trung ương từ 20 đến 25 năm, tầm nhìn đến 50 năm”** để **bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất** với Điều 62 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(2) Hiệp hội nhận thấy, điểm b và điểm c khoản 5 Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về **“căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện”** bao gồm các trường hợp **“b)... công trình, dự án đã có chủ trương đầu tư (...); c) Nhu cầu sử dụng đất trong**

**năm kế hoạch** của các ngành, lĩnh vực của các cấp; của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân” và khoản 4 Điều 71 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “4. Việc **điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất** được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất” có thể hiểu là bao gồm cả trường hợp phát sinh nhu cầu sử dụng đất “**đột xuất**” của “các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân” **trong năm** kế hoạch, nhưng do chưa quy định thật rõ nên cần bổ sung quy định cho phép “**cập nhật nhu cầu sử dụng đất**” này của “các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân” vào “**kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện**”.

Bởi lẽ, theo quy trình thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt “**kế hoạch sử dụng đất cấp huyện**” thường được thực hiện **hoàn thành vào cuối năm trước hoặc đầu năm kế hoạch**, nên các nhu cầu sử dụng đất “**đột xuất**” của doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đều **phải chờ bổ sung** vào “**kế hoạch sử dụng đất cấp huyện**” năm tiếp theo.

(3) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 71 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định: “1. **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” chưa thật phù hợp với yêu cầu “**rà soát quy hoạch sử dụng đất cấp huyện**” trong từng giai đoạn 03 - 05 năm, chứ không nên quy định “**cứng**” là “**rà soát quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo định kỳ 05 năm**”.

(4) Hiệp hội nhận thấy, điểm đ khoản 2 Điều 71 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) về “**căn cứ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất**” quy định “đ) Do **biến động bất thường** của tình hình kinh tế - xã hội **làm hạn chế nguồn lực** thực hiện quy hoạch sử dụng đất”, nhưng chưa dự liệu trường hợp “do **biến động bất thường** của tình hình kinh tế - xã hội **làm gia tăng nguồn lực** thực hiện quy hoạch sử dụng đất” để điều chỉnh theo hướng tăng lên.

(5) Hiệp hội nhận thấy, khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định “1. Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt”, thì việc quy định “**thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung là 5 năm**” là phù hợp, nhưng quy định “**thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch phân khu là 5 năm**” thì chưa thật phù hợp đối với mọi trường hợp, mà nên quy định “**thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch phân khu là 3-5 năm**” để cấp tỉnh vận dụng phù hợp với yêu cầu thực tiễn. Bởi lẽ hiện nay, việc **chậm điều chỉnh quy hoạch phân khu đang cản trở việc thực hiện các dự án đầu tư** có sử dụng đất, trong đó có dự án nhà ở xã hội, dự án bất động sản, nhà ở thương mại, đô thị.

## **b. Kiến nghị:**

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 71 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“1. **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. **Rà soát quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được thực hiện theo định kỳ 03-05 năm**”.

(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 1 Điều 71 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“đ) Do biến động bất thường của tình hình kinh tế - xã hội làm hạn chế hoặc gia tăng nguồn lực thực hiện quy hoạch sử dụng đất”.

(3) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 71 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“4. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất được thực hiện khi có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, điều chỉnh kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hoặc có sự thay đổi về khả năng thực hiện kế hoạch sử dụng đất hoặc khi phát sinh nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hoặc khi dự án đã có chủ trương đầu tư”.

(4) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 25 và khoản 3 Điều 26 Luật Quy hoạch đô thị 2009 để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Điều 62 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“Thời hạn quy hoạch đối với quy hoạch chung” đối với “thành phố thuộc tỉnh, thị xã từ 20 đến 25 năm”; đối với “thành phố trực thuộc Trung ương từ 20 đến 25 năm, tầm nhìn từ 20 đến 30 năm”.

(5) Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 46 Luật Quy hoạch đô thị 2009 để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Điều 62 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“1. Quy hoạch đô thị phải được định kỳ xem xét, rà soát, đánh giá quá trình thực hiện để kịp thời điều chỉnh phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội trong từng giai đoạn. Thời hạn rà soát định kỳ đối với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu là 5 năm, quy hoạch phân khu từ 3-5 năm, quy hoạch chi tiết là 3 năm, kể từ ngày quy hoạch đô thị được phê duyệt”.

5/-Góp ý Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng”:

5.1)-Đề nghị bổ sung quy định “dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” vừa có thể thực hiện phương thức “Nhà nước thu hồi đất” theo quy định tại Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), vừa có thể do “nhà đầu tư nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất với người sử dụng đất” theo quy định tại Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

**a. Nhận xét:**

(1) Có một số trường hợp “dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng” nhưng nhà đầu tư có thể lựa chọn thực hiện phương thức “Nhà nước thu hồi đất” hoặc có thể do “nhà đầu tư nhận chuyển quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận với người sử dụng đất”, như sau:

“Dự án nhà ở xã hội; dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng...” thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) là rất phù hợp.

Bên cạnh đó, trong các năm qua đã có nhiều doanh nghiệp tư nhân tự thỏa thuận với người sử dụng đất để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện “dự án nhà ở xã hội hoặc dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ hoặc dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng (công viên nghĩa

trang)...”, nên phương thức “**thỏa thuận về quyền sử dụng đất**” cần được bổ sung vào Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về “**sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất**” để tăng sự đồng thuận trong xã hội và hạn chế bớt các trường hợp Nhà nước thu hồi đất có thể dẫn đến khiếu kiện gay gắt, khiếu kiện đông người.

Nhưng, Điều 128 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) không quy định các trường hợp nhà đầu tư tự “**thỏa thuận về quyền sử dụng đất**” để thực hiện các loại dự án nêu trên.

(2) Khoản 5 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “5. Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại Điều 121 và Điều 128 của Luật này” có nghĩa là các loại dự án được “**quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**” không được thực hiện phương thức “**thỏa thuận về quyền sử dụng đất**”, mà lẽ ra nên khuyến khích các nhà đầu tư thực hiện phương thức “**thỏa thuận về quyền sử dụng đất**”.

#### **b. Kiến nghị:**

Đề nghị sửa đổi, bổ sung khoản 5 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

“5. Khuyến khích nhà đầu tư các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại Điều 121 và Điều 128 của Luật này”

6/- Đề nghị bổ sung quy định “**nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**” và bổ sung quy định “**đảm bảo người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo cuộc sống nơi tái định cư bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ**” vào Điều 89 và bổ sung quy định về “**bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” trong trường hợp được “**tái định cư tại chỗ**” khi Nhà nước thu hồi đất vào Điều 107 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

#### **6.1)- Nhận xét:**

(1) Hiệp hội nhận thấy, nội dung Điều 89 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “**nguyên tắc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất**”, nhưng “**tiêu đề**” của Điều 89 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) chỉ nêu “**nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất**” mà không đề cập đến việc “**hỗ trợ, tái định cư**” là chưa đầy đủ.

(2) Hiệp hội nhận thấy, Mục 2.3 Phần IV Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng đã chỉ đạo “**Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hoà lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư theo quy định của Hiến pháp và pháp luật; có quy định cụ thể về 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**”, nên cần phải được bổ sung vào Điều 89 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

(3) Hiệp hội nhận thấy, khoản 3 Điều 107 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định “3. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đô thị, chỉnh trang đô thị, dự án nhà ở thì được bố trí tái định cư tại chỗ. Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư”, nhưng để chờ được tái định cư tại chỗ thì phải được “**bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư)**”.

Do vậy, cần bổ sung quy định “**bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” vào khoản 3 Điều 107 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với quy định “**Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thực hiện di dời, bố trí chỗ ở tạm thời cho các chủ sở**

hữu” khi thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại khoản 2 Điều 63 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi).

## **6.2)- Kiến nghị:**

(1) Đề nghị sửa đổi, bổ sung **“tiêu đề”** và **khoản 4 Điều 89** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

*“Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (...). 4. Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất. Người có đất ở bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống nơi tái định cư bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”.*

(2) Đề nghị sửa đổi, bổ sung **khoản 3 Điều 107** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) như sau:

*“3. Người có đất ở bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng đô thị, chỉnh trang đô thị, dự án nhà ở thì được bố trí tái định cư tại chỗ. Trong thời gian chờ được tái định cư tại chỗ thì được bố trí chỗ ở tạm thời (tạm cư). Trường hợp thu hồi đất ở để thực hiện các mục đích khác thì được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có quỹ đất, quỹ nhà tái định cư. Ưu tiên vị trí thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở kết hợp với kinh doanh dịch vụ, người có đất thu hồi là người có công với cách mạng. Có cơ chế thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn”.*

**Hiệp hội xin được góp ý một số điều còn lại của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong Văn bản tiếp theo.**

Trân trọng kính trình!

### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
- Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Nông nghiệp Phát triển Nông thôn;
- Bộ Tài chính; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com