

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 62/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 08 năm 2022

“V/v Góp ý Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) từ Điều 1 đến khoản 1 Điều 11”

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) hoan nghênh Bộ Tài nguyên và Môi trường đã công bố và lấy ý kiến góp ý “Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” theo định hướng của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng. Trong đó, nổi bật là các quy định sau đây:

(1) “Dự thảo Luật Đất đai” đã bãi bỏ “**khung giá đất**”, giao cho **cấp tỉnh ban hành “bảng giá đất”** và “**hệ số điều chỉnh biến động giá đất**” đảm bảo **nguyên tắc** định giá đất “**phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường**” đi đôi với quyền **quản lý, kiểm tra, giám sát** của “**Chính phủ quy định cụ thể về quy chuẩn, phương pháp định giá đất, quy trình kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể**” (khoản 2 Điều 129 và khoản 1 Điều 130).

(2) Quy định “**việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ**” (khoản 3 Điều 96).

(3) Khôi phục lại quy định về “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**” và quy định cụ thể các trường hợp “**giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất**”.

(4) Đặc biệt, Điều 4 “Dự thảo Luật Đất đai” về “**áp dụng pháp luật**” quy định “**Quản lý và sử dụng đất phải thực hiện theo quy định của luật này. 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**” sẽ khắc phục được tình trạng nhiều luật khác có quy định về “**quản lý và sử dụng đất**” nhưng không thống nhất, không đồng bộ, không phù hợp với Luật Đất đai.

Hiệp hội xin được góp ý (đợt 1) “Dự thảo Luật Đất đai”, như sau:

1/- Đề nghị bỏ cụm từ “đối với thửa đất” tại “Điều 1. Phạm vi điều chỉnh”:

1.1)- Nhận xét:

Điều 1 “Dự thảo Luật Đất đai” **giữ nguyên** nội dung Điều 1 Luật Đất đai 2013.

Nhưng, việc sử dụng cụm từ “**đối với đất đai**” trong quy định “**Luật này quy định (...) quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai**” tại Điều 1 “Dự thảo Luật” quy định: “**Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam**” là **chưa chính xác** mà nên **bỏ** cụm từ “**đối với đất đai**”, bởi lẽ người sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ “**đối với thửa đất**” được sử dụng chứ **không phải “đối với đất đai”** nói chung.

1.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa lại Điều 1, như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, chế độ quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam” (Ghi chú: Đề nghị bỏ cụm từ “đối với đất đai”).

2/- Đề nghị bổ sung thêm đối tượng áp dụng là “cán bộ, công chức, viên chức nhà nước” vào Điều 2:

2.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, Điều 2 “Dự thảo Luật Đất đai” **giữ nguyên** nội dung Điều 2 Luật Đất đai 2013, nhưng cần **bổ sung** thêm “*đối tượng áp dụng*” rất quan trọng là **“cán bộ, công chức, viên chức nhà nước”**.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 3 Điều 2 “Dự thảo Luật Đất đai” như sau: **“3. Cán bộ, công chức, viên chức nhà nước và các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất”**.

3/- Góp ý “Điều 3. Giải thích từ ngữ”:

3.1)- Đề nghị sắp xếp lại từ ngữ tại Điều 3 theo thứ tự a, b, c:

Hiệp hội nhận thấy các từ ngữ trong Điều 3 “Dự thảo Luật Đất đai” được sắp xếp **không thống nhất với cách sắp xếp từ ngữ** của nhiều văn bản luật khác theo **thứ tự bảng chữ cái (a,b,c...)**, nên Hiệp hội đề nghị **sắp xếp lại** các từ ngữ theo thứ tự (a,b,c...) để thuận tiện cho việc tra cứu.

3.2)- Đề nghị bổ sung khoản 6Bis (mới) Điều 3 giải thích khái niệm “Nhà nước trao quyền sử dụng đất”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, các khoản 7, 8, 9 Điều 3 “Dự thảo Luật Đất đai” giải thích từ ngữ việc “Nhà nước giao đất”, “Nhà nước cho thuê đất”, “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất” cho người sử dụng đất, nhưng **chưa giải thích** từ ngữ việc “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất”. Bởi lẽ, tại Điều 5 “Dự thảo Luật Đất đai” quy định **“Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”** và tại “Điều 18. Nhà nước giao, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất” đã quy định cụ thể nội dung của việc “Nhà nước trao quyền sử dụng đất” bao gồm các phương thức “Nhà nước giao đất”, hoặc “Nhà nước cho thuê đất”, hoặc “Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất” cho người sử dụng đất.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 6Bis (mới)** “Dự thảo Luật Đất đai” **giải thích** khái niệm “*Nhà nước trao quyền sử dụng đất*” để đảm bảo tính chặt chẽ, logic, như sau:

“6Bis(mới). Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất là việc Nhà nước giao đất, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất”.

3.3)- Đề nghị chỉnh sửa ngữ pháp của khoản 14 Điều 3:

Hiệp hội đề nghị chỉnh sửa ngữ pháp lại khoản 14 như sau:

“14. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu **hồi đất** của người sử dụng đất **do** vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý”.

3.4)- Đề nghị bổ sung cụm từ “các chính sách hỗ trợ” vào khái niệm “bồi thường về đất” tại khoản 15 Điều 3:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khi thu hồi đất thì Nhà nước còn có chính sách “**hỗ trợ** khi Nhà nước thu hồi đất” quy định tại Điều 83 Luật Đất đai 2013 và Điều 94 “*Dự thảo Luật Đất đai*”.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung cụm từ “**và các chính sách hỗ trợ**” khi Nhà nước thu hồi đất vào khái niệm tại khoản 15 “*Dự thảo Luật Đất đai*”, như sau:

“15. “**Bồi thường về đất**” là việc Nhà nước trả lại bằng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi và **các chính sách hỗ trợ** cho người sử dụng đất”.

3.5)- Đề nghị bổ sung cụm từ “giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)” trong thời gian chờ được “tái định cư tại chỗ” vào khoản 17 Điều 3, bổ sung điểm c(bis) khoản 2 Điều 94 và khoản 3 Điều 96 “Dự thảo Luật Đất đai” để Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có căn cứ thực hiện:

a. Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy “**vướng mắc**” của khoản 2 Điều 86 Luật Đất đai 2013 quy định trường hợp “**2. Người có đất thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ**”, nhưng Điều 83 Luật Đất đai 2013 quy định về “**Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất**” đã không quy định cụ thể chính sách “**giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” trong thời gian chờ được “**tái định cư tại chỗ**”, mặc dù điểm d khoản 2 Điều 83 Luật Đất đai 2013 có quy định “**d) Hỗ trợ khác**”, nhưng các địa phương không dám quy định “**giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” trong thời gian chờ được “**tái định cư tại chỗ**”.

Trong lúc **khoản 3 Điều 116 Luật Nhà ở 2014 đã quy định “3. Trường hợp Nhà nước đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì chủ đầu tư dự án phải lo chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian cải tạo, xây dựng lại; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và chủ sở hữu thỏa thuận đầu tư cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về chỗ ở tạm thời của chủ sở hữu trong thời gian cải tạo, xây dựng lại”**.

(2) Hiệp hội nhận thấy, **khoản 2 Điều 94 “Dự thảo Luật Đất đai”** quy định “**các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất**”, nhưng chưa quy định khoản hỗ trợ về “**giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” trong thời gian chờ được “**tái định cư tại chỗ**”.

(3) **Khoản 3 Điều 96 “Dự thảo Luật Đất đai”** quy định “**3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ**”, nên rất cần thiết bổ sung quy định về “**giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư)**” trong thời gian chờ được “**tái định cư tại chỗ**”.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung nội dung “**giải quyết chỗ ở tạm thời (tạm cư) hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian chờ được tái định cư tại chỗ**” trong trường hợp người sử dụng đất thu hồi được “**tái định cư tại chỗ**” vào “*Dự thảo Luật Đất đai*” như sau:

(1) Đề nghị sửa lại **khoản 17 Điều 3 “Dự thảo Luật Đất đai”** như sau:

“17. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển, hoặc giải quyết chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian chờ được tái định cư tại chỗ”.

(2) Đề nghị **bổ sung điểm c(bis) khoản 2 Điều 94** “Dự thảo Luật Đất đai” như sau:

“c(bis) Hỗ trợ giải quyết chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian chờ được tái định cư tại chỗ”.

(3) Đề nghị sửa lại **khoản 3 Điều 96** “Dự thảo Luật Đất đai” như sau:

“3. Việc thu hồi đất ở chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành bố trí tái định cư, trừ trường hợp tái định cư tại chỗ được giải quyết chỗ ở tạm thời hoặc thanh toán tiền để người được tái định cư tự lo chỗ ở trong thời gian chờ được tái định cư tại chỗ”.

3.6)- Đề nghị bổ sung khoản 31Bis (mới) Điều 3 giải thích khái niệm “**tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**” và **khoản 6 Điều 6** “Dự thảo Luật Đất đai”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 6 Điều 6 “Dự thảo Luật Đất đai” về “người sử dụng đất” quy định: “6. **Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài** thuộc đối tượng thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư (sau đây gọi chung là **tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**)”, mà lẽ ra **nội dung này nên được đưa vào “Điều 3. Giải thích từ ngữ”** và nên trích đúng nội dung của Luật Đầu tư 2020 tương tự như khoản 31 Điều 3 “Dự thảo Luật Đất đai” và sửa đổi khoản 6 Điều 6 **chỉ cần liệt kê** “6. **Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**” là “người sử dụng đất” là **phù hợp**.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa lại “Dự thảo Luật Đất đai” như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 31Bis (mới) Điều 3**, như sau:

*“31Bis (mới). **Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài** là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài là thành viên hoặc cổ đông”* để thống nhất với Luật Đầu tư 2020.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa lại **khoản 6 Điều 6**, như sau:

Do Hiệp hội đã đề xuất đưa nội dung: “thuộc đối tượng thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư (sau đây gọi chung là **tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**)” vào **Điều 3 nên đề nghị bỏ cụm từ (trên đây)** tại khoản 6 Điều 6 nên Hiệp hội đề nghị sửa lại khoản 6 Điều 6 chỉ liệt kê danh mục “**người sử dụng đất**”, như sau:

*“6. **Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài**”.*

3.7)- Đề nghị bổ sung khoản 31Ter (mới) giải thích khái niệm “tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao” và **khoản 4 Điều 6** “Dự thảo Luật Đất đai”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, khoản 4 Điều 6 “Dự thảo Luật Đất đai” quy định về “người sử dụng đất” quy định: “4. **Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao** gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ”, mà lẽ ra **nội dung này nên đưa vào “Điều 3. Giải thích từ ngữ”**, đồng thời đề nghị

bổ sung thêm loại hình “**tổ chức phi chính phủ, tổ chức quốc tế được Chính phủ Việt Nam thừa nhận**”, đồng thời sửa lại khoản 4 Điều 6 chỉ cần liệt kê “4. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao” là **phù hợp**.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa lại “*Dự thảo Luật Đất đai*” như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị bổ sung khoản 31Ter (mới) Điều 3, như sau:

“31Ter (mới). *Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ, tổ chức phi chính phủ, tổ chức quốc tế được Chính phủ Việt Nam thừa nhận*”.

(2) Hiệp hội đề nghị sửa lại khoản 4 Điều 6, như sau:

Do Hiệp hội đề xuất đưa nội dung sau đây: “*gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ*” vào Điều 3 nên đề nghị bỏ cụm từ (trên đây) tại khoản 4 Điều 6, như sau:

“4. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao”.

3.8)- Đề nghị bỏ cụm từ “thửa đất có diện tích nhỏ” tại khoản 38 Điều 3 để đảm bảo sự phù hợp với chủ trương “tập trung đất đai, tích tụ đất đai”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy khái niệm “**dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp**” chỉ là cách nói dân gian và chỉ là một phần của hoạt động “dồn điền, đổi thửa đất” và thực chất đây là hoạt động “**hoán đổi đất**” gắn liền với “**hợp thửa đất**”. Nhưng, hoạt động “dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp” không chỉ “**gắn với quy hoạch lại giao thông, thủy lợi nội đồng**”, mà còn có thể xuất phát từ nhu cầu “**hoán đổi đất, hợp thửa đất nông nghiệp**” của các bên liên quan, nhất là do lịch sử để lại khi thực hiện chính sách chia lại ruộng đất cho hộ gia đình mấy chục năm trước đây, dẫn tới tình trạng mỗi hộ có nhiều mảnh đất nhỏ nằm rải rác (có ruộng tốt, ruộng trung bình, ruộng xấu; có ruộng gần, ruộng xa).

Hiệp hội nhận thấy, hoạt động “**hoán đổi đất, hợp thửa đất**” không chỉ đáp ứng nhu cầu “**hoán đổi đất, hợp thửa đất nông nghiệp (dồn điền, đổi thửa)**”, mà còn có thể thực hiện đối với “**đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị**”, hoặc “**đất do Nhà nước trực tiếp quản lý (đất công)**”, hoặc “**đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**” do đã có các quy định dưới luật sau đây:

(1) Khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP bổ sung Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định “Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý” tại đô thị hoặc khu dân cư nông thôn đã cho phép “thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề**”, thực chất là cho phép “**hợp thửa đất**”.**

(2) Khoản 13 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định cơ chế xử lý trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại đối với “Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (...) quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông****

qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định”, **thực chất là cho phép “hợp thửa đất”**.

(3) Hiệp hội nhận thấy, **không nên chỉ quy định** đối với “các thửa đất có diện tích nhỏ, phân tán”, bởi lẽ trong thực tế có cả “các thửa đất có diện tích lớn, rất lớn” để thực hiện chủ trương “**tập trung đất đai, tích tụ đất đai**” đã được xác định trong Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022.

Hơn nữa, nếu quy định “các thửa đất có diện tích nhỏ” thì sẽ **gây ra “rắc rối”** trong **thực thi pháp luật** vì cần phải có Văn bản dưới luật để quy định thế nào là “**thửa đất có diện tích nhỏ**” (?!).

Do vậy, cần phải **bỏ** cụm từ “các thửa đất có diện tích nhỏ” để chuẩn xác hơn.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa khoản 38** như sau:

“**38. Hoán đổi đất, hợp thửa đất** (trong nông nghiệp gọi là dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp) là việc sắp xếp lại các thửa đất phân tán thành các thửa đất mới có quy mô lớn hơn thông qua **hoán đổi, hợp thửa** quyền sử dụng đất gắn với quy hoạch lại giao thông, thủy lợi nội đồng, **hoặc nhu cầu hoán đổi, hợp thửa quyền sử dụng đất của các bên liên quan nhằm tạo thuận lợi cho công tác chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn, hoặc cải tạo xây dựng nhà ở, hoặc** cho việc tổ chức sản xuất, áp dụng cơ giới hóa trong nông nghiệp” (Ghi chú: **Đã bỏ** cụm từ “có diện tích nhỏ”).

3.9)- Đề nghị bổ sung cụm từ “**của pháp luật có liên quan**” vào khoản 39 Điều 3 để giải thích “**vùng phụ cận**”:

a. Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, cần **bổ sung** cụm từ “**của pháp luật có liên quan**” vì các luật có quy định “**vùng phụ cận**” khác nhau, ví dụ: Khoản 3 Điều 112 Luật Nhà ở 2014 quy định “**khi phá dỡ để cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư phải kết hợp cải tạo lại khu nhà ở trong khu vực** của dự án theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt”; Điểm a khoản 3 Điều 31 Luật quy hoạch đô thị 2009 quy định “3. Việc lập quy hoạch chi tiết **trục đường mới** trong đô thị phải bảo đảm các yêu cầu sau: a) Phạm vi lập quy hoạch **tối thiểu là 50 mét mỗi bên kể từ phía ngoài chỉ giới đường đỏ** của tuyến đường dự kiến”.

b. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **sửa khoản 39** như sau:

“39. Vùng phụ cận các công trình hạ tầng kỹ thuật, dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn là vùng đất tiếp giáp với các công trình, dự án đó theo quy hoạch **của pháp luật có liên quan**”.

3.10)- Hiệp hội đề xuất bổ sung thêm một số từ ngữ cần thiết phải được giải thích vào Điều 3 với các “khoản” như sau:

a. Đề nghị bổ sung khoản 43 (mới) Điều 3 quy định về “tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô đất đai”:

a1. Sự cần thiết bổ sung cơ chế “tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô đất đai”:

“**Tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô đất đai**” là cơ chế **góp** quyền sử dụng đất để thực hiện **tái phân lô đất** nhằm chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển các **khu dân cư hiện hữu** tại **đô thị**, khu dân cư **nông thôn** theo quy hoạch đô thị, hoặc quy hoạch khu dân cư nông thôn, hoặc dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt,

có thể dẫn đến việc **cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất trong dự án, như các ví dụ sau đây:

Ví dụ 1: Dự án chỉnh trang Khu dân cư Xóm Cải, phường 8, quận 5 có diện tích 3,1 ha từ một khu nhà rất lụp xụp, thấp tầng (hệ số tầng cao chỉ là 1,69), mật độ xây dựng dày đặc khoảng 85%, mật độ dân số rất cao lên đến 60.703 người/km², diện tích cây xanh chỉ có 0,22 m²/người, **thường xuyên bị úng ngập** vào mùa mưa, môi trường **bị ô nhiễm nặng, không có công trình PCCC** với các con **hẻm rất hẹp** chỉ vừa cho người đi xe máy. Sau khi Ủy ban nhân dân thành phố và quận 5 cùng với doanh nghiệp và sự **hợp tác của cộng đồng dân cư** trong khu vực dự án thực hiện dự án theo phương châm “**Nhà nước và nhân dân cùng làm**” theo phương thức “**tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô đất đai**” đã xây dựng được 7 block nhà chung cư và 23 nhà cấp 2 **tái định cư tại chỗ cho 100% hộ dân**, mật độ xây dựng giảm còn khoảng 36,4%, hệ số tầng cao tăng lên 6,5 và có hệ thống PCCC và đường giao thông cho ô tô đi lại kết nối với đường phố cùng các nhóm cây xanh.

Ví dụ 2: Tham khảo Dự án Koshigaya Laketown Project cách Tokyo Nhật Bản 22km về phía bắc có diện tích 225,6 ha với 950 chủ đất đã được Cơ quan tái phát triển đô thị (Urban Renaissance Agency - UR) thỏa thuận với các chủ đất cùng thực hiện theo phương thức “**tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô đất đai**” kiểu Nhật Bản như sau: (i) Các chủ đất bán lại 40% diện tích đất của mình cho UR theo giá thị trường; (ii) Các chủ đất hiến tặng, đóng góp 24% diện tích đất của mình cho UR để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng của dự án kết nối với khu vực; (iii) Còn lại 36% diện tích đất của mình thì các chủ đất được nhận nền nhà trong dự án đã đầu tư hạ tầng đúng với diện tích còn lại.

Khu vực này trước khi chỉnh trang là khu dân cư thường bị ngập lụt. Sau khi thực hiện chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển đô thị thành công (sau 15 năm) đã trở thành khu đô thị hiện đại, đã tái định cư tại chỗ cho 100% chủ đất và có quy mô dân số ... người, có hồ điều tiết 2 triệu m³ nước (Đáng lưu ý là tất cả các công trình xây dựng, nhà ở đều nằm cách bờ hồ khoảng 50m tạo không gian rất thông thoáng, là cảnh quan công cộng) và có đầy đủ các tiện ích, dịch vụ đô thị (có cả siêu thị Aeon lớn nhất Nhật Bản trong dự án) là kinh nghiệm có thể vận dụng vào nước ta.

Do vậy, rất cần thiết **bổ sung** cơ chế “**tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô đất đai**” vào giải thích từ ngữ tại Điều 3 “**Dự thảo Luật Đất đai**”.

a2. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 43 (mới)** như sau:

“43 (mới). Tái điều chỉnh đất đai, tái phân lô đất đai là cơ chế góp quyền sử dụng đất để thực hiện tái phân lô đất nhằm chỉnh trang, tái thiết, tái phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn theo quy hoạch đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án đầu tư xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có thể dẫn đến việc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất”.

b. Đề nghị bổ sung khoản 44 (mới) Điều 3 quy định về “đất đô thị”:

b1. Sự cần thiết bổ sung quy định về “đất đô thị”:

Hiệp hội nhận thấy một số văn bản luật đã quy định như sau:

- Khoản 1 Điều 6 Luật Quy hoạch 2017 quy định “1. Quy hoạch tổng thể quốc gia là cơ sở để lập (...) quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn trên cả nước”.

- Khoản 4 Điều 3 Luật Quy hoạch đô thị 2009 quy định “4. Quy hoạch đô thị là việc tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật,

công trình hạ tầng xã hội và nhà ở để tạo lập môi trường sống thích hợp cho người dân sống trong đô thị, được thể hiện thông qua đồ án quy hoạch đô thị”.

- Điểm d khoản 1 Điều 42 “Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” quy định về quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, trong đó có “d) Nhu cầu và khả năng sử dụng đất (...) đối với việc xác định nhu cầu sử dụng đất ở, đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn...”.

Do vậy, rất cần thiết **bổ sung** khái niệm “**đất đô thị**” vào giải thích từ ngữ tại Điều 3 “Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”, theo đó “**đất đô thị**” là khu vực đất thuộc khu đô thị hiện hữu, khu đô thị chỉnh trang, khu đô thị mở rộng, khu đô thị mới.

b2. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 44 (mới)** như sau:

“44(mới). Đất đô thị là khu vực đất thuộc khu đô thị hiện hữu, khu đô thị chỉnh trang, khu đô thị mở rộng, khu đô thị mới”.

c. Đề nghị bổ sung khoản 45 (mới) Điều 3 quy định về “đất công”:

c1. Sự cần thiết bổ sung quy định về “đất công”:

Hiệp hội nhận thấy đã có một số quy định pháp luật như sau:

(1) Theo Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2016 thì **đất đai là tài sản công**.

Đất đai là “lãnh thổ quốc gia” thuộc **sở hữu toàn dân** do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý.

Lãnh thổ quốc gia được phân chia thành các “**thửa đất**”, “**khu đất**”, “**đất có mặt nước**”... và đều có người quản lý, sử dụng đất và có thể chia thành 02 nhóm đất: **(i) Nhóm “đất tư”** bao gồm đất ở của hộ gia đình, cá nhân và các loại đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11 Điều 140 “Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” được Nhà nước giao cho người sử dụng đất ổn định lâu dài; **(ii) Nhóm “đất công”** là các “**thửa đất**”, “**khu đất**”, “**đất có mặt nước**”... ngoài nhóm “**đất tư**” do Nhà nước quản lý hoặc giao quản lý.

Hiệp hội nhận thấy, **rất cần thiết cấp Giấy chứng nhận cho từng “thửa đất công”, “khu đất công”,** trước hết ưu tiên cấp Giấy chứng nhận cho các thửa đất công **trong đô thị, khu dân cư nông thôn** và từng bước cấp Giấy chứng nhận cho các diện tích “**đất công**” khác, ví dụ: Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đứng tên người sử dụng đất tại thửa đất số 86 Lê Thánh Tôn, quận 1. Giấy chứng nhận này có thể bằng phiên bản điện tử.

(2) Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định giao đất, cho thuê đất đối với “**các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý**”, hoặc khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định cơ chế xử lý trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có “**phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại**”.

Do vậy, rất cần thiết **bổ sung** khái niệm “**đất công**” vào giải thích từ ngữ tại Điều 3 “Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”, theo đó “**đất công** là thửa đất, khu đất, diện tích đất, diện tích đất có mặt nước... do Nhà nước quản lý hoặc Nhà nước giao quản lý”.

c2. Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung khoản 45 (mới)** như sau:

“45. Đất công là thửa đất, khu đất, diện tích đất, diện tích đất có mặt nước... do Nhà nước quản lý hoặc Nhà nước giao quản lý”.

4/- Đề nghị bổ sung từ “chế độ” vào tiêu đề “Điều 5. Chế độ sở hữu đất đai”:

4.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, Điều 5 “Dự thảo Luật Đất đai” giữ nguyên nội dung Điều 4 Luật Đất đai 2013, trong lúc tại Điều 1 Luật Đất đai 2013 và Điều 1 “Dự thảo Luật Đất đai” đều quy định “Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai” nên rất cần thiết bổ sung từ “chế độ” vào cụm từ “sở hữu đất đai” vào tại tiêu đề Điều 5 để thống nhất với Điều 1.

4.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa lại tiêu đề Điều 5, bổ sung từ “chế độ” như sau:

“Điều 5. Chế độ sở hữu đất đai”

5/- Đề nghị bổ sung khoản 7 (mới) Điều 6 quy định người sử dụng đất là “cá nhân nước ngoài”:

5.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, Luật Nhà ở 2014 cho phép “cá nhân nước ngoài” nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam, nếu có nhu cầu thì được phép mua nhà ở và sở hữu nhà ở tại Việt Nam gắn liền với quyền sử dụng đất ở theo thời hạn của dự án, tối đa không quá 50 năm, nên rất cần thiết **bổ sung khoản 7 (mới) Điều 6 quy định người sử dụng đất là “cá nhân nước ngoài”**.

5.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị bổ sung **khoản 7 (mới) Điều 6**, như sau:

“7(mới). “Cá nhân nước ngoài được sử dụng đất có thời hạn theo thời hạn được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

6/- Đề nghị bổ sung đối tượng “người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất” là “cá nhân nước ngoài” vào khoản 6 Điều 8:

6.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, “cá nhân nước ngoài” được quyền sử dụng đất ở có thời hạn theo thời hạn sở hữu nhà ở, tối đa không quá 50 năm. Do vậy, “cá nhân nước ngoài” cũng là “người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất” của mình.

6.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** đối tượng “cá nhân nước ngoài” vào khoản 6 Điều 8 như sau:

“6. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình”.

7/- Đề nghị bổ sung đối tượng “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” vào điểm b khoản 1 Điều 9:

7.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” được sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kinh doanh theo quy định của pháp luật, nên cũng là đối tượng “được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật”.

7.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** đối tượng “tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài” vào điểm b khoản 1 Điều 9, như sau:

“b) Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật”;

8/- Đề nghị bổ sung hoạt động “tích tụ đất đai” vào khoản 4 Điều 10 để thực hiện chủ trương “tập trung đất đai, tích tụ đất đai”:

8.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng chủ trương tạo điều kiện để thực hiện hoạt động “**tập trung đất đai, tích tụ đất đai**”, nhưng khoản 4 Điều 10 **chưa đề cập** đến hoạt động “**tích tụ đất đai**” để khuyến khích đầu tư vào sử dụng đất đai:

8.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị **bổ sung** hoạt động “**tích tụ đất đai**” vào khoản 4 Điều 10, như sau:

“4. Tập trung đất đai, **tích tụ đất đai** để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn”.

9/- Đề nghị sửa điểm g khoản 1 Điều 11 để làm rõ loại “đất nông nghiệp sử dụng đa mục đích”:

9.1)- Nhận xét:

Hiệp hội nhận thấy, điểm g khoản 1 Điều 11 quy định “...và đất công trình khác trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp mà không nhằm mục đích phi nông nghiệp” nên **không phù hợp và không đồng bộ** với quy định tại Điều 184 quy định về “**đất sử dụng đa mục đích**”, nhất là đối với “**đất nông nghiệp sử dụng đa mục đích**”, ví dụ: Loại hình kinh doanh du lịch farmstay đã phát triển vài năm gần đây với các cơ sở lưu trú du lịch là **nhà liên thổ** (chủ yếu là nhà trệt) **trên đất nông nghiệp**, mà tới đây có thể sẽ có loại hình sản xuất nông nghiệp không trực tiếp trên mặt đất như **nuôi, trồng trong công trình nhà cao tầng** (nêu tại điểm g khoản 1 Điều 11 Dự thảo “kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất”, hoặc tại Hà Nội đã có cơ sở nuôi cua biển trong nhà), nên rất cần thiết thay thế cụm từ “**không nhằm mục đích phi nông nghiệp**” bằng cụm từ “**nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính là đất nông nghiệp**”.

9.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị sửa điểm g khoản 1 Điều 11 như sau:

“g) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ phục vụ cho sản xuất nông nghiệp và đất công trình khác **nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính là đất nông nghiệp**”.

Hiệp hội xin được tiếp tục góp ý phần còn lại của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trong thời gian ngắn nhất sắp tới.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;

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

*Bộ Công thương; Bộ Nội vụ;
Bộ Giao thông Vận tải;
Bộ Nông nghiệp Phát triển nông thôn;
Ngân hàng Nhà nước; Tổng Cục Đất đai;
- Ban Chấp hành Hiệp hội; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.*

Lê Hoàng Châu
ĐTDD: 0903 811 069
Email: lehoangchau1954@gmail.com