**GÓP Ý DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)**

**Thứ nhất:** Về giải thích từ ngữ tại Điều 3, cần làm rõ một số khái niệm sau:

\* Tại khoản 5 quy định, “Bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai là việc áp dụng các biện pháp quản lý, kỹ thuật, cơ giới, sinh học, hữu cơ tác động vào đất bị thoái hóa, bị ô nhiễm để phục hồi các đặc tính vật lý, hóa học, sinh học và hình thái tự nhiên ban đầu của đất”.

Đề nghị rà soát lại phần giải thích từ ngữ này, vì nội dung chủ yếu là giải thích việc cải tạo, phục hồi đất đai, không có nội dung giải thích liên quan đến bảo vệ đất đai.

Bên cạnh đó, trong các điều khác cũng sử dụng tách biệt cụm từ “bảo vệ đất đai” và “cải tạo, phục hồi đất đai” (như tại Điều 27 quy định về Quyền chung của người sử dụng đất, có quyền “Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc CẢI TẠO, PHỤC HỒI đất nông nghiệp”

Hoặc Điều 30 quy định về Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, có nghĩa vụ “Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất”.

Do đó, phần giải thích từ ngữ, nên tách nội dung giải thích “bảo vệ đất đai” và “cải tạo, phục hồi đất đai”, hoặc phải bổ sung thông tin về bảo vệ đất đai vào khoản 5 cho đầy đủ nghĩa.

\* Tại khoản 29 quy định “Hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình có quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác”.

Đề nghị làm rõ đối tượng “không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác” là tất cả mọi thành viên của hộ gia đình, hay chỉ cần có một thành viên “không hưởng lương….” là đáp ứng quy định này.

**Thứ hai:** Về Quy định về Người sử dụng đất tại Điều 5.

Theo dự thảo quy định 06 nhóm người sử dụng đất, là

(1) Tổ chức trong nước

(2) Cá nhân là người Việt nam trong nước

(3) Cộng đồng dân cư.

(4) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

(5) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của PL về quốc tịch.

(6) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

Đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc bổ sung 02 đối tượng sau

(1) dự thảo Luật có đề cập “hộ gia đình” và có quy định quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình nên đây là đối tượng “người sử dụng đất”.

(2) dự thảo Luật Nhà ở đang trình Quốc hội có quy định một số trường hợp người nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, được cấp giấy chứng nhận đối với nhà ở, nhưng thực tế thì nhà ở luôn gắn với quyền sử dụng đất.

Vì vậy, cơ quan soạn thảo cân nhắc bổ sung 02 đối tượng “hộ gia đình” và “người nước ngoài” vào Điều 5, trong đó cần xác định những điều kiện hạn chế về quyền sử dụng đất của người nước ngoài theo thời hạn sở hữu nhà cho thống nhất với Luật Nhà ở.

**Thứ ba:** Về Nguyên tắc, căn cứ, phương pháp định giá đất tại Điều 158.

Khoản 5 quy định “…cơ quan tổ chức xác định giá đất được quyết định xác định giá đất bằng MỘT hoặc NHIỀU phương pháp định giá …. Cơ quan quyết định giá đất theo kết quả xác định giá đất có lợi nhất cho ngân sách nhà nước”

Đây là quy định không rõ ràng, theo khoản 4 điều này, có 04 phương pháp định giá đất, là Phương pháp so sánh trực tiếp; Phương pháp chiết trừ; Phương pháp thu nhập và Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Quy định này cho phép chọn MỘT hoặc NHIỀU phương pháp, và phải quyết định giá có lợi nhất cho ngân sách nhà nước.

Có nghĩa là phải sử dụng hết tất cả các phương pháp phù hợp thì mới có cơ sở so sánh và chọn giá nào là có lợi nhất.

Việc này không chỉ mất rất nhiều thời gian của các cơ quan, tổ chức thẩm định giá, mà kinh phí cho công tác tư vấn cũng tăng lên rất nhiều lần.

Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo cân nhắc lại quy định này, để tránh gây thêm ách tắt cho công tác thẩm định giá.

Cơ chế, chính sách tài chính, giá đất

Bên cạnh đó, việc định giá đất phải bảo đảm 04 nguyên tắc:

(1) Phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường;

(2) Tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất;

(3) Bảo đảm khách quan, công khai, minh bạch;

(4) Bảo đảm tính độc lập giữa tổ chức tư vấn, Hội đồng thẩm định bảng giá đất, Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể và cơ quan hoặc người có thẩm quyền quyết định giá đất.

Nguyên tắc định giá đất trong Dự thảo Luật chưa thể hiện được nội dung quan trọng là “việc định giá phải tuân theo Luật giá”. Do đó cần phải sửa đổi bổ sung nội dung này vào các nguyên tắc tại Điều 158 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như vậy mới có thể đảm bảo vấn đề định giá đất tuân thủ chính xác quy định của pháp luật, bình ổn giá đất sát với giá thị trường và tăng tính đồng bộ, thống nhất giữa các hệ thống pháp luật.

**Về bảng giá đất và các trường hợp áp dụng bảng giá đất**

Điều 159 Dự thảo Luật quy định bảng giá đất được ban hành hàng năm (công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm) để đảm bảo giá đất phù hợp với nguyên tắc thị trường, tránh trường hợp giá đất không phản ánh đúng giá đất thị trường, gây thất thu ngân sách nhà nước và khiếu kiện khi Nhà nước thu hồi đất.

Việc ban hành bảng giá đất hàng năm nên cân nhắc về tính khả thi. Đề nghị nên cân nhắc cho các địa phương có đặc thù khác nhau được lựa chọn ban hành bảng giá đất định kỳ 03 năm hoặc 02 năm một lần, hoặc áp dụng quy định điều chỉnh bảng giá đất khi có biến động từ 20% trở lên thì được định giá lại, không phải áp dụng đối với toàn bộ tỉnh thành mà chỉ là những địa phương có tình hình đặc biệt hoặc khi xảy ra biến động quá cao dẫn đến bảng giá đất không theo kịp giá đất thị trường, như vậy sẽ đảm bảo được mục tiêu bình ổn giá đất trong thời gian tới.

**Thứ tư:** Về các quy định liên quan đến thu hồi đất tại Chương VI, dự thảo quy định chi tiết các trường hợp thu hồi đất vì mục đích an ninh, quốc phòng; Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Về cơ bản, tôi tán thành với các phương án thu hồi này, tuy nhiên cần rà soát kỹ các ngành, lĩnh vực, để tránh bỏ sót.

Đồng thời, rà soát lại Điểm a Khoản 3 Điều 79, có quy định trường hợp thu hồi đất đối với “Dự án nhà ở xã hội, nhà ở công vụ, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp, nhà ở cho lực lượng vũ trang, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở; dự án tái định cư; dự án khu dân cư nông thôn do tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện;”.

Theo quy định này, có thể hiểu là tổ chức phát triển quỹ đất có thẩm quyền, nhiệm vụ thực hiện các Dự án nêu trên.

Tuy nhiên, các quy định tại Điều 112, 115 về chức năng, nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất thì chưa thể hiện thống nhất và bao quát hết các trường hợp quy định tại Điều 79.

Do đó đề nghị cơ quan soạn thảo cần rà soát để quy định thống nhất.

**Thứ năm:** vấn đề thế chấp quyền sử dụng đất để huy động nguồn vốn trong nước và quốc tế cho doanh nghiệp Việt Nam

**Về Quyền thế chấp quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam**

Theo quy định từ Điều 33 đến Điều 37 Dự thảo Luật, nếu thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và một số trường hợp đặc thù thì doanh nghiệp Việt Nam được quyền thế chấp bằng quyền sử dụng đất cho các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

Vấn đề đặt ra ở đây là pháp luật đất đai hiện hành vẫn chưa ghi nhận chính thức về việc doanh nghiệp Việt Nam được phép thế chấp quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế nước ngoài để có thể vay vốn hoạt động. Theo quy định của Dự thảo Luật, nếu thuộc trường hợp được quy định thì doanh nghiệp Việt Nam có thể thế chấp quyền sử dụng đất cho “tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam” hoặc “tổ chức kinh tế khác”, ở đây xảy ra hai vấn đề cần phải làm rõ:

- *Thứ nhất*, quy định cho thế chấp quyền sử dụng đất tại “tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam” có thể dẫn đến cách hiểu rằng không được thế chấp tại các chi nhánh ngân hàng nước ngoài được thành lập và hoạt động tại Việt Nam, hay tại các tổ chức tài chính nước ngoài khác, lý do là bởi Khoản 1 và Khoản 2 Điều 2 Luật Các tổ chức tín dụng 2010 (sửa đổi 2017) phân biệt rõ hai đối tượng khác nhau là “Tổ chức tín dụng” và “Chi nhánh ngân hàng nước ngoài”.

- *Thứ hai,* nội dung của Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) và pháp luật đầu tư vẫn chưa có định nghĩa chính thức thế nào là “tổ chức kinh tế khác”.

Vì vậy vẫn chưa thể khẳng định chắc chắn rằng chính sách pháp luật có cho phép thế chấp quyền sử dụng đất cho tổ chức tài chính có vốn đầu tư nước ngoài hay là tổ chức tài chính nước ngoài hay không, vấn đề này cần phải được bổ sung quy định vào Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Đề nghị bổ sung thêm chủ thể “chi nhánh ngân hàng nước ngoài” vào sau “tổ chức tín dụng” nhằm đồng bộ với Luật Các tổ chức tín dụng, đồng thời bổ sung định nghĩa cụ thể về “tổ chức kinh tế khác” theo hướng bao gồm cả tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức tài chính nước ngoài nhằm tháo gỡ khó khăn trong huy động vốn nước ngoài nêu trên, từ đó sẽ có cơ sở để xây dựng các quy định chi tiết hơn nhằm kiểm soát và quản lý các hoạt động liên quan đến quyền sử dụng đất của doanh nghiệp Việt Nam, cụ thể như việc thế chấp quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế trong nước và tổ chức tài chính nước ngoài.

***Thứ sáu:***  Chế độ quản lý, sử dụng các loại đất

**6.1. Quy định về cho phép chuyển nhượng, thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất trả tiền hàng năm”**

Điều 35 Dự thảo Luật đã bổ sung quyền đối với trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm theo hướng người được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm được quyền thế chấp, bán, cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất. Việc thực hiện quyền này phải đảm bảo các tiêu chí tại Điều 47 Dự thảo Luật như sau:

(1) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp và đã được đăng ký theo quy định của pháp luật;

(2) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận (nếu có), trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành, quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án dân sự hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.

Đề nghị cân nhắc về việc bổ sung quyền này trong Dự thảo Luật, quy định này có khả năng gây ra tình trạng thiếu công bằng giữa trường hợp thuê đất trả tiền một lần và thuê đất trả tiền hàng năm; nhà đầu tư không có khả năng tài chính để trả nợ có thể lợi dụng chính sách này để vay vốn ngân hàng hay không?

**6.2. Về đất sử dụng đa mục đích, sử dụng đất kết hợp**

Dự thảo Luật bổ sung quy định một số loại đất được sử dụng kết hợp với mục đích khác nhằm phát huy nguồn lực, tiềm năng đất đai, phù hợp với thể chế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa như đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất dự án du lịch có yếu tố tâm linh; đất xây dựng công trình trên không, công trình ngầm, đất hình thành từ hoạt động lấn biển; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế,... Khoản 3 Điều 216 Dự thảo Luật quy định 04 yêu cầu cần phải đáp ứng khi sử dụng đất đa mục đích, trong đó có yêu cầu là “Không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính”, nhưng tiêu chí nào để xác định đâu là “mục đích sử dụng đất chính” thì chưa được đề cập.

Đề nghị bổ sung thêm các tiêu chí xác định mục đích sử dụng đất để tăng tính khả thi của các quy định này trên thực tế, bởi hiện nay các dự án tích hợp như bệnh viện tích hợp khách sạn, khu nghỉ dưỡng tích hợp trung tâm mua sắm đang được thu hút đầu tư xây dựng nên cần phải có ngay các tiêu chí cụ thể để xác định phương án điều chỉnh và hoạt động đối với những loại hình này.

**6.3. Về đất tôn giáo**

Về các loại đất được xem là đất tôn giáo, nên xác định rõ đối tượng tổ chức tôn giáo tại Điều 211 Dự thảo Luật là “tổ chức tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động và được cơ quan nhà nước xác nhận”, bởi theo quy định hiện hành thì chưa đủ bao quát đến trường hợp đất phi nông nghiệp được đem đi làm từ thiện cho các tổ chức này, đồng thời cũng giúp hạn chế tình trạng các cá nhân, tổ chức sử dụng hình thức cơ sở tôn giáo để trục lợi bất chính.

Ngoài ra, cần tập trung phát triền về việc xây dựng quy hoạch đối với đất tôn giáo, do kinh tế phát triển thì toàn bộ các khía cạnh trên xã hội cũng sẽ phát triển theo, trong đó có lĩnh vực tôn giáo. Có thể áp dụng hạn mức sử dụng đất đối với tổ chức tôn giáo nhằm phù hợp với quỹ đất hiện có của địa phương.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Đại biểu Đoàn ĐBQH TP Hồ Chí Minh**  **Nguyễn Thị Lệ** |
|  |  |