

Số: 37/CV- HBVQTE

Hà Nội, ngày 10 tháng 3 năm 2022

“V/v: Tham gia góp ý dự thảo
Luật Đất đai”

Kính gửi: Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam

Luật Đất đai hiện hành được thực hiện hơn 8 năm đã đạt được một số kết quả quan trọng, tạo hành lang pháp lý đồng bộ, chặt chẽ và khả thi cho việc khai thác nguồn lực và sử dụng hợp lý, tiết kiệm, có hiệu quả đất đai; đóng góp tích cực cho việc phát triển kinh tế - xã hội của quốc gia. Trẻ em tuy không phải là chủ thể trực tiếp chịu ảnh hưởng bởi các quy định trong Luật Đất đai nhưng lại là chủ thể chịu tác động mạnh khi những quy định này đi vào đời sống xã hội.

Thực hiện vai trò trách nhiệm của Hội Bảo vệ quyền trẻ em Việt Nam (Hội) quy định tại Điều 92 Luật Trẻ em năm 2016 về việc “tư vấn cho việc xây dựng và thực hiện chính sách, pháp luật về quyền trẻ em”, Hội Bảo vệ quyền trẻ em Việt Nam đã tiến hành lấy ý kiến dự thảo Luật Đất đai đối với các thành viên thuộc mạng lưới của Hội.

I. Các nội dung góp ý về các vấn đề liên quan tới trẻ em trong dự thảo Luật đất đai:

Sau khi nghiên cứu dự thảo và các tài liệu góp ý, Hội Bảo vệ quyền trẻ em Việt Nam trân trọng đề nghị Ban soạn thảo:

1. Căn cứ nguyên tắc “Bảo đảm lợi ích tốt nhất của trẻ em trong các quyết định liên quan đến trẻ em” quy định tại khoản 3 Điều 5 Luật Trẻ em năm 2016; đề nghị bổ sung lưu ý bảo đảm lợi ích tốt nhất cho trẻ em khi Nhà nước thu hồi đất tại điểm b khoản 1 Điều 104 của dự thảo:

“... ”

b) Việc hỗ trợ phải bảo đảm khách quan, công bằng, kịp thời, công khai và đúng quy định của pháp luật; tạo điều kiện cho người có đất thu hồi có việc làm, có thu nhập ổn định để đảm bảo đời sống và **đảm bảo nguyên tắc vì lợi ích tốt nhất của trẻ em;**

...”

2. Đề nghị thay đổi quy định về đối tượng được hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất tại điểm d khoản 2 Điều 104 của Dự thảo, các khoản hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất bao gồm: “Hỗ trợ cho trẻ em chưa đến tuổi lao động, người khuyết tật, người cao tuổi theo quy định pháp luật.” thành:

“Điều 104. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất:

...

1. *Bổ sung nội dung tại Khoản 9, Điều 3 Giải thích các từ ngữ: “9. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”*

Khi chuyển quyền sử dụng đất không đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật sẽ không được Nhà nước công nhận, khi có tranh chấp khởi kiện sẽ bị Tòa án tuyên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là vô hiệu. Hơn nữa cũng để phù hợp với khoản 7, Điều 12; khoản 1, Điều 28; khoản 2, Điều 31 và các Điều khoản khác của Dự thảo, liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. *Đối với quy định việc phân loại đất, tại điểm e, khoản 2, Điều 11 của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định khá đầy đủ về các loại đất, cụ thể: “Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác”.*

Quy định như trên là bảo đảm về phân loại đất, tuy nhiên chưa cụ thể và cần 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.

3. *Đề nghị bổ sung khoản 3 - Điều 123 trong dự thảo như sau: “UBND cấp xã trình UBND cấp huyện phê duyệt phương án cho thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn. Thực hiện ký kết hợp đồng thuê đất theo phương án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định”, nhằm tạo sự thống nhất cao, và hiệu quả của việc cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp ở mỗi đơn vị hành chính cấp huyện.*

4. *Tại Điều 130 nguyên tắc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính tôi đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu bổ sung thêm khoản 1 là nguyên tắc chung như sau: “Hồ sơ địa chính được thiết lập phải đảm bảo nguyên tắc: công khai, minh bạch, kịp thời, chính xác, khoa học và thống nhất”.*

- Khoản 1 và khoản 2 trong dự thảo chuyển xuống thành khoản 2, khoản 3

đất đang sử dụng. Thực tế việc đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây còn chưa chính xác có nhiều hộ diện tích đất đang sử dụng cao hơn nhiều so với diện tích đất ghi trên giấy chứng nhận. Vậy nếu người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn là không phù hợp với công tác quản lý tài chính về đất đai hiện nay.

8. *Tại Điều 159: Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai:* tại khoản 1: Đề nghị Ban soạn thảo đề nghị thêm 2 từ “chính xác” sau từ đa mục tiêu. Vì hệ thống thông tin quốc gia về đất nếu không chính xác thì không thể quản lý, khai thác sử dụng đất đai chất lượng và hiệu quả được, và tại khoản 4 - Điều 161 cũng được đề cập đến “Cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai phải được cập nhật đầy đủ, **chính xác**, kịp thời.”

9. *Điểm a khoản 6 Điều 161 đề nghị bổ sung cum từ “tổ chức xã hội”* như sau: “a) Cơ quan quản lý cơ sở dữ liệu chuyên ngành, cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội được khai thác thông tin trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai thuộc phạm vi, chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình” vì có nhiều tổ chức xã hội có chức năng, nhiệm vụ liên quan tới đất đai rất cần khai thác thông tin từ dữ liệu quốc gia.

10. *Đề nghị bổ sung tại khoản 4 Điều 163:* “4: Bộ Tài chính quy định cụ thể **quản lý**, sử dụng các khoản Thu - **Chi** tài chính từ đất đai để xây dựng, cập nhật, duy trì, vận hành, khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.”

11. *Điều 164 trách nhiệm xây dựng quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.* Đề nghị Ban soạn thảo nghiên cứu, bổ sung thêm: “Khai thác, sử dụng” để phản ánh đầy đủ trách nhiệm của cơ quan chức năng như sau: “Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành **khai thác sử dụng** Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.”

12. *Đối với quy định về nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, tại khoản 1, Điều 193* của dự thảo có nêu: “1. 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”, nhưng ở đây có vấn đề về “độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không” là vấn đề cần nên được làm rõ, nhất là vấn đề độ sâu trong lòng đất thì hiện nay các công trình xây dựng như nhà cao tầng hay nhà dân ít khi quan tâm vấn đề này và thực tế hướng dẫn văn bản này còn thiếu chưa đầy đủ.

Do vậy cần nên làm rõ vấn đề sử dụng độ sâu trong lòng đất như thế nào thì được phép sử dụng và quy định rõ là “theo quy định tại văn bản nào, ở đâu” bởi đây là vấn đề liên quan đến các quyền về sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm trong đất.

13. *Liên quan đến vấn đề bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất, nội dung quy định* trong dự thảo khá hợp lý, sát thực tiễn. Cụ thể, dự thảo quy định nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ. Quan điểm này phù hợp

Bởi vì, xét cho cùng thì việc thu hồi đất là vấn đề liên quan đến nhiều tổ chức, cá nhân và ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi, sinh kế của nhiều người dân đặc biệt là những vùng dân có đất bị thu hồi là vùng chuyên về sản xuất nông nghiệp, trồng trọt. Đây cũng là một trong những lĩnh vực nhạy cảm có nhiều tranh chấp, khiếu kiện kéo dài.

Do vậy, nên có quy định cho những trường hợp cụ thể để giải quyết hài hòa mối quan hệ giữa nhà nước, chủ đầu tư và người sử dụng đất; đồng thời, giúp các địa phương có sự chủ động hơn trong việc thu hồi đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội, trên cơ sở đặc điểm tình hình cụ thể của mỗi địa phương.

17. *Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi nhà nước thu hồi đất:* Điều này có khoản 2 về việc bảo đảm cho người có đất bị thu hồi là chưa rành mạch, thiếu rõ ràng, khoản 2, điều 89 như sau: “2. Việc bồi thường khi nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ”. Có mấy vấn đề đặt ra là:

- Người bị thu hồi đất nhưng không đủ điều kiện tái định cư thì đất ở chắc chắn bị thu hẹp, do đó điều kiện sống đương nhiên là không bằng trước khi bị thu hẹp về không gian sống, chứ sao lại bằng và tốt hơn nơi ở cũ được.

- Việc so sánh, đánh giá và kết luận về thu nhập và điều kiện sống ở nơi ở cũ với nơi ở khi đã bị thu hồi đất phải căn cứ vào nhiều yếu tố nên rất khó nói rằng tốt hơn? (cả vật chất, văn hóa tinh thần, giao thông...)

- Việc bồi thường về quyền sử dụng đất thường là thấp hơn giá trị thực của đất. Do vậy, nếu so sánh trước và sau khi thu hồi đất là thiếu căn cứ.

18. *Vấn đề về người sử dụng đất đối với cá nhân là người nước ngoài*

Theo quy định tại Điều 6 dự thảo thì “cá nhân người nước ngoài” không được xem là người sử dụng đất, không được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao. Tuy nhiên, quy định này còn có điểm chưa phù hợp với các quy định tại các văn bản pháp luật khác, cụ thể tại điểm b khoản 2 Điều 159 Luật Nhà ở 2014 quy định, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam thông qua “mua, thuê mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở thương mại bao gồm căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở trừ khu vực bảo đảm quốc phòng, an ninh theo quy định của Chính phủ”. Khoản 2 Điều 14, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định “cá nhân nước ngoài được thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở”.

Như vậy, theo quy định tại Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở thì người nước ngoài được thừa nhận quyền sở hữu nhà ở, nhưng theo dự thảo thì lại không được

kiểm tra; đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

21. Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu vực đô thị, khu nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê (Điều 216)

Tại khoản 2 Điều 216 của dự thảo quy định các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê phải đáp ứng các điều kiện: “Có đủ các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 211 của Luật này và pháp luật về kinh doanh bất động sản”, “dự án phải xây dựng xong các công trình hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt”. Tuy nhiên, Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản đối với dự án bất động sản hình thành trong tương lai chỉ cần dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, có quy hoạch chi tiết 1/500, hoàn thành phần bồi thường giải phóng mặt bằng...

Như vậy, giữa khoản 2 Điều 216 dự thảo và Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đang không khớp nhau, điều này sẽ gây khó khăn trong quá trình thực hiện. Do đó, cần sửa đổi cho phù hợp.

22. Về căn cứ, thời điểm tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (Điều 126)

Tại khoản 3 Điều 126 dự thảo quy định “thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, kết quả trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất, quyết định công nhận quyền sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất”. Tuy nhiên, xét trên thực tế quy định này còn có điểm chưa phù hợp, bởi vì đối với trường hợp khi có kết quả trúng đấu thầu, nhà đầu tư có thể phải đợi rất lâu để giải phóng mặt bằng và được giao đất sạch để thực hiện dự án.

Vì vậy, đề nghị điều chỉnh lại quy định trên theo hướng “thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất”

23. Về thời điểm có hiệu lực của giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất (Điều 211)

Theo quy định tại khoản 3 Điều 211 dự thảo thì việc chuyển quyền sử dụng đất trong các hợp đồng, giao dịch chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Do vậy, cần bổ sung hòa giải thương mại có thể được sử dụng trong hòa giải tranh chấp đất đai để tăng lựa chọn, hiệu quả của phương thức giải quyết tranh chấp đất đai bằng hòa giải...

Trên đây là những ý kiến đóng góp của Hội Bảo vệ quyền trẻ em đối với dự thảo Luật Đất đai.

Trân trọng cảm ơn./

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ban soạn thảo Luật Đất đai, Bộ TN&MT;
- Ủy ban Văn hóa-Giáo dục của Quốc hội;
- Bộ Lao động Thương binh và Xã hội;
- Ban Dân vận Trung ương;
- TW Đoàn TNCS HCM; TW Hội LHPN Việt Nam;
- Lưu VP.

**TM. BAN THƯỜNG VỤ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Thanh Hòa