

SỞ TƯ PHÁP TỈNH TUYẾN QUANG

TÀI LIỆU TRUYỀN THÔNG **Chính sách mới trong dự thảo Luật Đất đai (Sửa đổi)** **đang được lấy ý kiến Nhân dân**

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã được Quốc hội thảo luận, cho ý kiến tại kỳ họp thứ 4 (tháng 10/2022) và đã được Chính phủ hoàn thiện, tổ chức lấy ý kiến Nhân dân. Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã đề ra nhiều chính sách mới; sửa đổi, bổ sung nhiều nội dung quan trọng.

I. SỰ CẦN THIẾT, MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

1. Sự cần thiết xây dựng Luật Đất đai (sửa đổi)

Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, tư liệu sản xuất cơ bản, là không gian phát triển và là nguồn lực to lớn của đất nước. Trong thời gian qua, thực hiện Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý, sử dụng đất đai đã đạt được những kết quả tích cực, góp phần quan trọng cho phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh. Tuy nhiên, bên cạnh kết quả đạt được, quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013 đã bộc lộ những tồn tại, hạn chế; nguồn lực đất đai chưa được phát huy đầy đủ và bền vững; việc sử dụng đất còn lãng phí, hiệu quả thấp; khiếu nại, tố cáo, vi phạm pháp luật về đất đai còn diễn biến phức tạp; suy thoái, ô nhiễm, sạt lở đất ngày càng nghiêm trọng...

Những tồn tại, bất cập nêu trên có nguyên nhân do hệ thống pháp luật thiếu đồng bộ, chưa phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa, yêu cầu phát triển của đất nước; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan chưa đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ; giá đất chưa phản ánh thực tế thị trường; việc thực hiện pháp luật về đất đai có lúc, có nơi còn chưa nghiêm...

Cơ quan chủ trì soạn thảo cho rằng, việc sửa đổi Luật Đất đai là cần thiết nhằm khắc phục những tồn tại hạn chế, phát huy nguồn lực đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong giai đoạn mới theo tinh thần Nghị quyết Đại hội toàn quốc lần thứ XIII của Đảng, Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

2. Mục đích xây dựng, ban hành Luật Đất đai (sửa đổi)

Theo cơ quan chủ trì soạn thảo, việc xây dựng và ban hành Luật đất đai (sửa đổi) nhằm mục đích: Hoàn thiện hệ thống pháp luật đất đai phù hợp với thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa trong điều kiện hội nhập quốc tế; giải quyết các chồng chéo, vướng mắc phát sinh từ thực tiễn; tăng cường quản lý đất đai cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế... hài hòa quyền, lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

Thúc đẩy thương mại hóa quyền sử dụng đất, phát triển thị trường bất động sản lành mạnh. Phát huy nguồn lực đất đai, tạo động lực để nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Thiết lập hệ thống quản lý đất đai hiện đại, minh bạch, hiệu quả gắn với đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số; phát huy dân chủ, hạn chế tình trạng khiếu kiện về đất đai.

3. Quan điểm xây dựng, ban hành Luật Đất đai (sửa đổi)

Cơ quan soạn thảo xác định quan điểm:

(1) Luật Đất đai là đạo luật quan trọng, phức tạp, tác động đến mọi mặt của đời sống kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường của đất nước; giữ vai trò trung tâm trong hệ thống pháp luật về đất đai. Do đó, Luật phải thể chế hóa đầy đủ, kịp thời các quan điểm, chủ trương của Đảng; thống nhất trong tổng thể các mối quan hệ pháp lý khác có liên quan đến đất đai.

(2) Luật Đất đai (sửa đổi) phải đảm bảo sự nhất quán, ổn định, kế thừa của hệ thống pháp luật đất đai; thể chế hóa những vấn đề đã chín, đã đủ rõ, được thực tiễn chứng minh là đúng; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp đã được chỉ ra trong quá trình tổng kết thi hành Luật Đất đai.

(3) Đảm bảo đồng bộ, thống nhất, tổng thể, chiến lược, lâu dài của hệ thống pháp luật; hoàn thiện các chế định để quản lý đất đai theo chức năng là tài nguyên, tài sản, nguồn lực cả về diện tích, chất lượng và không gian sử dụng.

(4) Tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đồng thời thiết lập công cụ kiểm soát quyền lực của cơ quan và người có thẩm quyền trong quản lý đất đai.

(5) Tăng cường vai trò giám sát của Quốc hội, Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức chính trị - xã hội các cấp và Nhân dân.

(6) Đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính; chuyển trọng tâm từ quản lý bằng các công cụ hành chính sang sử dụng hiệu quả các công cụ kinh tế để thúc đẩy sử dụng đất hợp lý, hiệu quả, bền vững.

(7) Hiện đại hóa, chuyển đổi số công tác quản lý đất đai dựa trên hệ thống thông tin, dữ liệu đất đai thống nhất, tập trung, phục vụ đa mục tiêu kết nối từ Trung ương đến địa phương, quản lý biến động đến từng thửa đất.

II. BỐ CỤC DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Bố cục của dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) gồm 16 chương, 236 điều, cụ thể như sau:

Chương I. Quy định chung (gồm 12 điều, từ Điều 1 đến Điều 12).

Chương II. Quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai (gồm 14 điều, từ Điều 13 đến Điều 26).

Chương III. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (gồm 27 điều, từ Điều 27 đến Điều 53).

Chương IV. Địa giới hành chính, điều tra cơ bản về đất đai (gồm 6 điều, từ Điều 54 đến Điều 59).

Chương V. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (gồm 17 điều, từ Điều 60 đến Điều 76).

Chương VI. Thu hồi đất, trưng dụng đất (gồm 12 điều, từ Điều 77 đến Điều 88).

Chương VII. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất (gồm 15 điều, từ Điều 89 đến Điều 110).

Chương VIII. Phát triển quỹ đất (gồm 5 điều, từ Điều 111 đến Điều 115).

Chương IX. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (gồm 13 điều, từ Điều 116 đến Điều 128).

Chương X. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gồm 18 điều, từ Điều 129 đến Điều 146).

Chương XI. Tài chính về đất đai, giá đất (gồm 12 điều, từ Điều 147 đến Điều 158).

Chương XII. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (gồm 6 điều, từ Điều 159 đến Điều 164).

Chương XIII. Chế độ sử dụng các loại đất (gồm 49 điều, từ Điều 165 đến Điều 213).

Chương XIV. Thủ tục hành chính về đất đai (gồm 4 điều, từ Điều 214 đến Điều 217).

Chương XV. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (gồm 14 điều, từ Điều 218 đến Điều 231).

Chương XVI. Điều khoản thi hành (gồm 5 điều, từ Điều 232 đến Điều 236).

III. NHỮNG CHÍNH SÁCH MỚI CỦA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

Dự thảo Luật đã thể chế các định hướng trong Văn kiện Đại hội Đảng khóa XIII, các Nghị quyết, kết luận của Đảng, của Quốc hội. Đặc biệt đã thể chế hóa 03 mục tiêu tổng quát, 06 mục tiêu cụ thể, 06 nhóm giải pháp và 08 nhóm chính sách lớn tại Nghị quyết số 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương và giải quyết các vấn đề đặt ra từ thực tiễn, phù hợp với xu thế phát triển, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) có nhiều nội dung mới, cụ thể:

Một là, đổi mới và nâng cao chất lượng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Các quy hoạch quốc gia cũng như quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải bảo đảm phù hợp, thống nhất, đồng bộ, gắn kết chặt chẽ thúc đẩy lẫn nhau để phát triển. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện, đáp ứng yêu cầu thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh; bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu. Nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã quy định khoanh định, bố trí không gian sử dụng đất theo 3 khu vực gồm khu vực quản lý nghiêm ngặt, khu vực hạn chế và khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất; quy định kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng đất với không gian sử dụng đất và xác định vị trí, ranh giới, diện tích thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đến từng thửa đất trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

Hai là, hoàn thiện các quy định về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất. Cơ bản thực hiện hình thức cho thuê đất trả tiền hàng năm và quy định cụ thể các trường hợp thuê đất trả tiền một lần phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định. Quy định điều kiện giao đất, cho thuê đất, hạn mức sử dụng đối với các tổ chức tôn giáo phù hợp với quỹ đất hiện có của địa phương; tổ chức tôn giáo sử dụng đất vào mục đích khác phải trả tiền thuê đất cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Ba là, quy định cụ thể hơn về thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Hoàn thiện quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa lợi ích của Nhà nước, người có đất bị thu hồi và nhà đầu tư, để người dân có đất bị thu hồi phải có chỗ ở, bảo đảm cuộc sống bằng hoặc tốt hơn. Quy định cụ thể việc khai thác hiệu quả quỹ đất phụ cận để phát huy

nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế xã hội và các cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, chỉnh trang đô thị và khu dân cư nông thôn.

Bốn là, hoàn thiện cơ chế xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, các cơ chế kiểm tra, giám sát của Trung ương và Hội đồng nhân dân trong việc xây dựng bảng giá đất. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, giao dịch qua các sàn giao dịch đối với các dự án khu dân cư, khu đô thị, nhà ở thương mại.

Năm là, hoàn thiện cơ chế, chính sách tài chính về đất đai bảo đảm hài hòa lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư; có cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giữa Trung ương và địa phương; điều tiết chênh lệch địa tô, bảo đảm công khai, minh bạch. Quy định mức thuế cao hơn đối với người sử dụng nhiều diện tích đất, nhiều nhà ở, đầu cơ đất, chậm sử dụng đất, bỏ đất hoang. Thử nghiệm chính sách ưu đãi thông qua việc miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phù hợp với lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư và các đối tượng chính sách.

Sáu là, hoàn thiện các quy định pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản, trong đó có thị trường quyền sử dụng đất. Đẩy mạnh thương mại hóa quyền sử dụng đất. Xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai; có chính sách khuyến khích phát triển thị trường quyền sử dụng đất, nhất là thị trường cho thuê đất nông nghiệp. Hoàn thiện các chế định về điều tiết của nhà nước để bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững. Thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và đăng ký biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước.

Bảy là, hoàn thiện cơ chế, chính sách về quản lý, sử dụng đất nông nghiệp theo hướng mở rộng đối tượng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, quy định để người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi mục đích sản xuất cây trồng, vật nuôi, nâng cao hiệu quả sử dụng đất nông nghiệp theo quy hoạch. Tăng cường quản lý chất lượng đất, khắc phục tình trạng thoái hóa, suy giảm chất lượng đất. Quy định về ngân hàng cho thuê đất nông nghiệp. Có các quy định để quản lý, sử dụng hiệu quả đất đai có nguồn gốc nông, lâm trường và giải quyết đất ở, đất sản xuất cho đồng bào dân tộc.

Tám là, quy định về quản lý và sử dụng đất kết hợp đa mục đích, đất ở kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ; đất quốc phòng, an ninh kết hợp với kinh tế; 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.

Chín là, đẩy mạnh cải cách hành chính, chuyển đổi số trong lĩnh vực quản lý và sử dụng đất; bảo đảm quản lý, vận hành, kết nối và chia sẻ thông tin tập trung, thống nhất từ Trung ương đến địa phương. Đồng thời tiếp tục đẩy mạnh phân cấp, phân quyền đi đôi với giám sát, kiểm soát quyền lực.

Mười là, đổi mới, tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai.

IV. NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI (SỬA ĐỔI)

1. Quy định chung (Chương I)

Thế chế hóa Hiến pháp năm 2013 và quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW, phạm vi điều chỉnh dự thảo Luật quy định về 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, quản lý và sử dụng đất đai, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

- Để đảm bảo sự thống nhất trong áp dụng pháp luật, dự thảo Luật đã bổ sung quy định tại Điều 4 về áp dụng pháp luật theo hướng: Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan.

+ Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, trừ trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đấu thầu và trường hợp thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công.

+ Trường hợp sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân để sử dụng thì việc quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

+ Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về quản lý, sử dụng đất khác với quy định tại Luật Đất đai thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó; trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Đất đai.

- Sửa đổi, bổ sung quy định về người sử dụng đất tại Điều 5 để thống nhất với quy định của Bộ luật Dân sự, Luật Tín ngưỡng, tôn giáo, Luật Đầu tư, cụ thể: Bổ sung người sử dụng đất bao gồm người được thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao; sửa đổi quy định về người sử dụng đất là tổ chức kinh tế, tổ chức tôn giáo, cộng đồng dân cư, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Dự thảo Luật quy định theo hướng bỏ đối tượng là hộ gia đình

sử dụng đất vì hiện nay việc xác định các thành viên trong hộ gia đình còn gặp nhiều khó khăn, vướng mắc, ảnh hưởng đến việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên của chủ hộ gia đình. Đồng thời, dự thảo Luật có quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp hộ gia đình đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (Điều 235) để đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ cho các thành viên trong hộ gia đình.

- Kế thừa, hoàn thiện các quy định của Luật Đất đai năm 2013 về các nguyên tắc sử dụng đất, bổ sung nguyên tắc bảo vệ đất, thích ứng với biến đổi khí hậu vào Điều 6; quy định trách nhiệm của người được Nhà nước giao đất quản lý (Điều 8); bổ sung các quy định khuyến khích việc sử dụng đất đai có hiệu quả, tập trung đất đai để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp quy mô lớn, phát triển kết cấu hạ tầng để làm tăng giá trị của đất, phát triển công trình ngầm, công trình trên không theo quy hoạch (Điều 9).

- Thẻ chế hóa chủ trương siết chặt kỷ luật, kỷ cương, phòng, chống tham nhũng, tiêu cực của Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo Luật đã bổ sung các hành vi bị nghiêm cấm như: Nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật, không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng, sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích tại Điều 12.

2. Quyền và trách nhiệm của Nhà nước, Công dân đối với đất đai (Chương II)

Thẻ chế hóa quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW về thực hiện quyền của chủ sở hữu và thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, phân công hợp lý giữa các cơ quan nhà nước ở Trung ương, đồng thời có sự phân cấp, phân quyền phù hợp, hiệu quả đối với địa phương và tăng cường kiểm tra, giám sát, kiểm soát, xử lý vi phạm, Chương II, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định những nội dung sau:

- **Thứ nhất**, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định quyền quyết định của Nhà nước về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quyết định mục đích sử dụng đất, hạn mức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, thu hồi đất, trưng dụng đất, giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, quyết định chính sách tài chính về đất đai, điều tiết thị trường quyền sử dụng đất, điều tiết nguồn thu từ đất, quy định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất...(Điều 14).

- **Thứ hai**, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định về trách nhiệm của Nhà nước trong tạo điều kiện cho đồng bào dân tộc thiểu số có đất để sản xuất không chỉ trong nông nghiệp mà trong sản xuất, kinh doanh theo hướng: Quy định giao đất lần đầu không thu tiền sử dụng đất trong hạn mức đối với những đồng bào dân tộc thiểu số chưa được giao đất để sản xuất, kinh doanh; cho thuê đất thu tiền thuê

đất hàng năm và thực hiện chính sách miễn tiền thuê đất đối với những trường hợp đã được Nhà nước giao đất nhưng thiếu đất sản xuất; Quy định trách nhiệm của Thủ tướng Chính phủ trong việc ban hành Chính sách khung về hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số, trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo điều kiện thực tế của địa phương để quy định cụ thể chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn (Điều 17).

Đồng thời, dự thảo cũng quy định đối với diện tích đất của các công ty nông lâm nghiệp đã giải thể; diện tích đất bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch sử dụng đất, trong đó ưu tiên giao đất, cho thuê đất đối với đồng bào dân tộc thiểu số (Điều 175).

- **Thứ ba**, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) làm rõ trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước trong việc thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu về đất đai (Điều 15).

Phân cấp thẩm quyền gắn với kiểm soát, giám sát việc thực hiện, đảm bảo quản lý thống nhất từ Trung ương đến địa phương (Điều 22, Điều 23).

Dự thảo cũng bổ sung 01 điều quy định về vai trò, trách nhiệm của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam và các tổ chức thành viên trong tham gia xây dựng, phản biện chính sách pháp luật về đất đai; cho ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; tham gia ý kiến đối với dự án có sử dụng đất do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư; trường hợp thu hồi đất; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; cưỡng chế khi thực hiện thu hồi đất; tham gia xây dựng bảng giá đất, hội đồng thẩm định giá đất; tham gia hòa giải, giải quyết tranh chấp về đất đai theo quy định của pháp luật (Điều 20).

Dự thảo bổ sung, hoàn thiện nội dung quản lý nhà nước về đất đai để bảo đảm thống nhất quản lý đất đai theo lãnh thổ quốc gia, cả về diện tích, chất lượng, giá trị kinh tế, văn hóa, xã hội, quốc phòng, an ninh, môi trường theo quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW (Điều 21).

Bổ sung 01 mục mới (mục 3, từ Điều 24 đến Điều 26) quy định về quyền và nghĩa vụ của Công dân đối với đất đai, bao gồm: quyền tiếp cận đất đai, quyền của công dân trong tham gia xây dựng chính sách pháp luật về đất đai theo quy định của pháp luật; góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giám sát việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai; quyền tiếp cận thông tin đất đai, quyền tham gia, giám sát việc quản lý, sử dụng đất và các nghĩa vụ của công dân đối với đất đai.

3. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất (Chương III)

- Thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về thương mại hóa quyền sử dụng đất và cơ bản thực hiện thuê đất trả tiền hàng năm; cơ chế góp đất, giao dịch qua sàn, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bổ sung quy định quyền của người sử dụng

đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm được thế chấp, bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê đất trong hợp đồng thuê đất, cho thuê lại quyền thuê đất (Điều 36). Đồng thời, Điều 50 của dự thảo quy định điều kiện thực hiện quyền này khi đảm bảo 2 điều kiện là: Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư; Ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.

- Dự thảo bổ sung quyền và nghĩa vụ sử dụng đất để xây dựng công trình trên không (Điều 39).

- Bổ sung quy định việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (Điều 49).

- Quy định tổ chức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải sử dụng đất theo quy hoạch; phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, thời hạn, tiến độ sử dụng đất (Điều 37);

Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải sử dụng đúng mục đích, trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép để bảo đảm kiểm soát việc chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp của các tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Dự thảo quy định cá nhân là người dân tộc thiểu số sử dụng đất do Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước thì được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất sau 10 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất theo quy định của Chính phủ. Cá nhân là người dân tộc thiểu số không có nhu cầu sử dụng đất được Nhà nước cho thuê thì phải trả lại đất cho Nhà nước, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất xem xét giao đất cho người có nhu cầu sử dụng tại địa phương (Điều 52).

4. Địa giới hành chính và điều tra cơ bản về đất đai (Chương IV)

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) thể chế hóa quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW về tập trung nguồn lực đầu tư cho công tác điều tra, đánh giá tài nguyên đất; thống kê, kiểm kê đất đai; giám sát sử dụng đất; bảo vệ, cải tạo và phục hồi chất lượng đất nhằm quản lý chặt chẽ về số lượng, chất lượng đất phục vụ cho lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, làm cơ sở sử dụng đất bền vững.

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định cụ thể hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ cải tạo, phục hồi đất đai; tổ chức thực hiện điều tra đánh giá đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai, lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất (từ Điều 56 đến Điều 59).

5. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Chương V)

5.1. Về căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh

Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được quy định tại Điều 64 dự thảo Luật. So với quy định tại Điều 39 Luật Đất đai năm 2013 (*được sửa đổi, bổ sung tại Điều 6 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018*) thì dự thảo Luật tách riêng Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh (*theo quy định tại Điều 39 Điều 39 Luật Đất đai năm 2013 thì chỉ có Phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai theo khu chức năng và theo loại đất đến từng đơn vị hành chính cấp huyện trong quy hoạch tỉnh*).

Về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh được sửa đổi, bổ sung: căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất quốc gia; Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường, biến đổi khí hậu của cấp tỉnh; quy hoạch tỉnh và bổ sung căn cứ vào biến động đất đai, nguồn lực đầu tư công và các nguồn lực khác.

Về căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh sửa đổi, bổ sung: căn cứ quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và bổ sung căn cứ kế hoạch đầu tư công trung hạn của tỉnh.

5.2. Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện

Căn cứ lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 65 dự thảo Luật và có sửa đổi, bổ sung so với quy định tại Điều 40 Luật Đất đai năm 2013 (*được sửa đổi, bổ sung tại Điều 6 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018*), cụ thể:

- Về căn cứ lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện sửa đổi, bổ sung phải căn cứ vào Quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; nhu cầu và khả năng sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực; bổ sung căn cứ vào Kế hoạch phát triển quốc phòng, an ninh.

- Về căn cứ lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện bổ sung căn cứ vào quy hoạch chung đô thị và quy hoạch phân khu đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; bổ sung căn cứ Kế hoạch đầu tư công trung hạn đã được phê duyệt, chủ trương đầu tư các công trình, dự án trong năm kế hoạch.

5.3. Về thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 70 dự thảo Luật và có sửa đổi, bổ sung so với quy định tại Điều

45 Luật Đất đai năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 6 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018), cụ thể:

- Bổ sung quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh điều chỉnh chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh cho cấp huyện.

- Sửa đổi, bổ sung quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án, các khu vực cần thu hồi đất theo quy hoạch trước khi phê duyệt kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.

5.4. Về trình tự, thủ tục lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

** Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*

Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 68 dự thảo Luật. trong đó đã quy định cụ thể về nội dung lấy ý kiến (gồm: báo cáo thuyết minh; hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất), hình thức lấy ý kiến (các cơ quan có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất; đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện thì niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, tổ chức hội nghị, hội thảo, phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn), quy định trách nhiệm tiếp thu, giải trình ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

** Về rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất*

Rà soát, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 71 dự thảo Luật, trong đó đã quy định cụ thể căn cứ để điều chỉnh quy hoạch như: Có sự điều chỉnh chiến lược, kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội làm thay đổi chỉ tiêu sử dụng đất; có sự điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất của cấp trên trực tiếp làm ảnh hưởng tới quy hoạch sử dụng đất; có sự điều chỉnh địa giới hành chính của địa phương.... Đồng thời, dự thảo cũng quy định điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình mà không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất. Nội dung điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là một phần của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được quyết định, phê duyệt. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp nào thì có thẩm quyền quyết định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp đó...

** Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*

Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 73 dự thảo Luật, trong đó đã quy định cụ thể trách nhiệm, hình thức công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sau khi được phê duyệt.

** Về tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:*

Tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định tại Điều 74 dự thảo Luật, trong đó bổ sung quy định hàng năm Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức rà soát, xử lý và công bố công khai việc hủy bỏ thu hồi đất, chuyển mục đích đối với đất đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà sau 3 năm không thực hiện.

6. Thu hồi đất, trưng dụng đất (Chương VI)

Thê chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về quy định cụ thể thẩm quyền, mục đích, phạm vi thu hồi đất, điều kiện, tiêu chí cụ thể việc Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định rõ nội hàm dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là: Các dự án phát huy nguồn lực, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp, nông thôn; giải quyết các vấn đề chính sách xã hội, bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản văn hóa, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo, nhằm phát triển kinh tế của đất nước, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân.

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định cụ thể các trường hợp nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, gồm hai nhóm.

Một là, dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư; dự án xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

Hai là, dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, gồm: Dự án tái định cư; dự án xây dựng ký túc xá cho sinh viên; dự án xây dựng nhà ở xã hội; dự án xây dựng nhà ở công vụ; dự án xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp; dự án xây dựng công trình thu gom, xử lý chất thải; dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án xây dựng cơ sở tôn giáo; dự án xây dựng chợ tại các xã vùng nông thôn; dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy sản, hải sản tập trung; dự

án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở; dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở; dự án lấn biển; dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất; Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản; Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn (gồm dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch) (Điều 78).

- Dự thảo bổ sung, quy định cụ thể hơn một số trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai gồm: thu hồi đất được giao, cho thuê không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không đưa đất vào sử dụng theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà không nộp thuế tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất và đã bị xử lý theo quy định của pháp luật về quản lý thuế (Điều 80).

- Dự thảo quy định trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đi trước một bước so với quyết định thu hồi đất; bổ sung làm rõ trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Quy định đối với trường hợp thu hồi để đấu giá quyền sử dụng đất thì trong phương án bồi thường phải xác định quỹ đất bố trí tái định cư, bồi thường bằng đất trong khu vực dự án và phải thống nhất phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với người có đất thu hồi trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 85).

- Dự thảo sửa đổi, bổ sung quy định cụ thể về nguyên tắc cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất tại Điều 87, cụ thể: (1) Việc cưỡng chế phải tiến hành công khai, dân chủ, khách quan, bảo đảm trật tự, an toàn, đúng quy định của pháp luật; (2) Thời điểm bắt đầu tiến hành cưỡng chế được thực hiện trong giờ hành chính; (3) Không thực hiện cưỡng chế trong thời gian từ 22 giờ đến 06 giờ sáng ngày hôm sau; các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật; trong thời gian 15 ngày trước và sau Tết nguyên đán và các trường hợp đặc biệt khác làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến an ninh, chính trị, trật tự an toàn xã hội, phong tục, tập quán tại địa phương; (4) Việc cưỡng chế thu hồi đất thực hiện với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và đối tượng khác có liên quan đến khu đất thu hồi (nếu có).

7. Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất (Chương VII)

Thế chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải đi trước một bước, bảo đảm công khai, minh bạch, hài hòa 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; thực hiện có hiệu quả việc đào tạo nghề, tạo việc làm, tổ chức lại sản xuất, ổn định đời sống cho người có đất bị thu hồi, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã kế thừa các quy định đã được thực tiễn chứng minh là phù hợp, đồng thời sửa đổi bổ sung các quy định sau:

- Dự thảo sửa đổi, bổ sung nguyên tắc bồi thường theo hướng đa dạng các hình thức bồi thường về đất, hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi được bồi thường bằng đất có cùng mục đích với đất bị thu hồi hoặc bằng tiền, bằng đất khác hoặc bằng nhà ở phù hợp với nhu cầu của người có đất bị thu hồi và quỹ đất của từng địa phương. 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 (Điều 89).

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định cụ thể về việc lấy ý kiến người dân về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bao gồm: (1) hình thức lấy ý kiến (họp trực tiếp với người dân, niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi); (2) trách nhiệm lấy ý kiến và tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; (3) thời gian, đối tượng, nội dung lấy ý kiến.

- Dự thảo, cụ thể hóa nguyên tắc "*có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ*" thông qua quy định tiêu chí khu tái định cư về hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường; hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ.

Địa điểm tái định cư theo thứ tự ưu tiên tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi; tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi, địa bàn khác có điều kiện tương đương tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư (Điều 106).

Dự thảo bổ sung quy định đối với nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội gắn liền với đất đang sử dụng thì được bồi

thường theo bằng giá trị xây dựng mới của nhà ở, công trình có tiêu chuẩn kỹ thuật tương đương mà không phân biệt mức độ bị thiệt hại nhà ở, công trình và trách nhiệm ban hành bảng đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng (Điều 99).

Bổ sung quy định về hỗ trợ cho người bị hạn chế khả năng lao động khi Nhà nước thu hồi đất từ nguồn kinh phí được trích từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của địa phương; đóng góp của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật (Điều 105).

Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) quy định cụ thể và mở rộng về thành phần Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với sự tham gia của đại diện Hội đồng nhân dân, Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đại diện của người sử dụng đất có đất bị thu hồi... để đảm bảo sự khách quan, minh bạch, sự tham gia của các bên liên quan trong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 84).

Quy định cụ thể cơ quan có trách nhiệm và cách thức tổ chức họp dân, tổng họp, tiếp thu, giải trình ý kiến của người dân cũng như việc xem xét, thể hiện các góp ý của người dân trong kế hoạch thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (Điều 85).

Bổ sung quy định lấy ý kiến chủ sở hữu tài sản để phù hợp với trường hợp người sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho người có tài sản bị thu hồi (Điều 85).

Luật hóa quy định về chi phí đầu tư vào đất còn lại của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được triển khai phù hợp với thực tiễn (Điều 91).

Quy định tại Điều 110 việc quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án riêng đồng thời với phê duyệt chủ trương đầu tư đối với dự án quan trọng quốc gia do Quốc hội xem xét, quyết định; đối với dự án nhóm A do Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. Quy định này nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án đầu tư thông qua việc tách nội dung thu hồi đất, giải phóng mặt bằng thành dự án riêng để thực hiện trước khi thực hiện dự án đầu tư.

8. Phát triển quỹ đất (Chương VIII)

Thể chế hóa chủ trương của của Nghị quyết số 18-NQ/TW về hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; khai thác hiệu quả quỹ đất phục vụ các công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bổ sung một

Chương mới gồm 5 điều (từ Điều 111 đến Điều 115) nhằm xây dựng cơ chế phát triển quỹ đất, bảo đảm sự chủ động của Nhà nước trong việc phân bổ đất đai theo quy hoạch, chủ động quỹ đất điều tiết thị trường, đấu giá quyền sử dụng đất để tăng thu cho ngân sách nhà nước với các nội dung sau đây:

- Dự thảo quy định Nhà nước đầu tư phát triển quỹ đất để đáp ứng cho nhu cầu sử dụng đất của các dự án đầu tư, đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước; việc phát triển quỹ đất được thực hiện theo dự án đầu tư do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư phải đúng mục đích, công khai, minh bạch, hiệu quả và theo quy định của pháp luật; quy định đất đưa vào để tạo quỹ đất. Các hình thức phát triển quỹ đất thông qua thực hiện dự án thu hồi đất vùng phụ cận của các dự án, công trình xây dựng hạ tầng, chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn hoặc dự án lấn biển bằng nguồn vốn ngân sách của Nhà nước (Điều 111).

- Sửa đổi, bổ sung quy định Quỹ phát triển đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để ứng vốn cho việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, thực hiện dự án tạo quỹ đất... đồng thời, quy định rõ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hàng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất tại Điều 113 dự thảo Luật.

- Dự thảo quy định giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý quỹ đất phục vụ Nhà nước giao, cho thuê thực hiện các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức phát triển quỹ đất trong việc quản lý, bảo vệ để không bị lấn, chiếm đất. Trường hợp quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư thì Tổ chức phát triển quỹ đất được cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả đất đai (Điều 114).

- Dự thảo đã sửa đổi, bổ sung quy định về vị trí, chức năng, nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất tại Điều 115 theo hướng: Tổ chức phát triển quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập, là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ; Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định việc thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trên cơ sở sắp xếp, kiện toàn lại các Tổ chức phát triển quỹ đất hiện có tại địa phương.

9. Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất (Chương IX)

Thể chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về chủ trương giao đất, cho thuê chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định:

- Hoàn thiện căn cứ để giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (Điều 116); hoàn thiện bổ sung đối tượng được giao đất không thu tiền là người sử dụng đất để quản lý rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng nhà ở cho người lao động tại các khu công nghiệp, nhà ở xã hội và nhà ở công vụ (Điều 118); đối tượng giao đất có thu tiền là người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất ở do được bồi thường hoặc hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất (Điều 119).

- Dự thảo quy định cụ thể các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu dự án có sử dụng đất, bao gồm: các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất và các trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, nhưng phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện (được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà chỉ có 01 đối tượng đề nghị được giao đất, thuê đất; dự án khai thác khoáng sản và giao đất, cho thuê đất cho các đối tượng chính sách xã hội; cho thuê đất làm mặt bằng sản xuất, kinh doanh đối với người được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm nhưng phải di dời; hỗ trợ cho thuê đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh đối với trường hợp thu hồi đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp của người đang sử dụng; cho thuê đất đối với đơn vị sự nghiệp công lập đã tự chủ về tài chính; cho thuê đất đối với tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao sử dụng đất để xây dựng trụ sở làm việc...).

- Dự thảo cũng Luật hóa quy định về giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt (Điều 125).

- Điều 126 của dự thảo Luật quy định cụ thể các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất gồm: (1) Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại. (2) Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi; (3) Giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.

Đồng thời, dự thảo quy định điều kiện đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; điều kiện của người tham gia đấu giá; trách nhiệm công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Tại Điều 127 của dự thảo Luật quy định điều kiện về đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất (có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt; thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại khoản 2 và khoản 3

Điều 78 dự thảo Luật); tiêu chí đối với các trường hợp đấu thầu dự án có sử dụng đất; điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất (thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất; đảo đảm các điều kiện về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu thầu).

- Điều 128 của dự thảo Luật quy định về các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất, bao gồm: (1) thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; thỏa thuận về quyền sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (2) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; (3) thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn. Đồng thời quy định về điều kiện và trình tự sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất.

- Thực hiện chủ trương cơ bản cho thuê đất trả tiền hàng năm và quy định cụ thể các trường hợp thuê đất trả tiền một lần phù hợp với tính chất, mục đích sử dụng đất, bảo đảm nguồn thu ổn định, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định các trường hợp Nhà nước cho thuê đất một lần cho cả thời gian thuê gồm: (1) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; (2) sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Đối với các trường hợp còn lại thì Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

- Về tăng cường phân cấp, phân quyền, dự thảo Luật đã quy định phân cấp cho Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định chủ trương chuyển mục đích đối với các dự án có sử dụng vào đất trồng lúa, đất có rừng phòng hộ, rừng đặc dụng theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định (Điều 122).

- Về sử dụng đất của các tổ chức tôn giáo: Dự thảo Luật đã bổ sung quy định về việc giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức tôn giáo thuộc chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo. Đối với diện tích tổ chức tôn giáo sử dụng vào các mục đích khác thì phải trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này (Điều 118, Điều 203).

10. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Chương X)

Thê chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW, thực hiện đăng ký bắt buộc về quyền sử dụng đất và mọi biến động đất đai, đồng thời có chế tài cụ thể, đồng bộ ngăn chặn các trường hợp giao dịch không đăng ký tại cơ quan nhà nước; bảo đảm thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất, tài sản trên đất theo quy định của Chính phủ (Điều 133).

Dự thảo, bổ sung quy định về đăng ký khi có sự thay đổi về quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không (Điều 134). Quy định về đăng ký đất đai trên môi trường điện tử (đăng ký trực tuyến) tại Điều 162. Bổ sung chế tài đủ mạnh để làm rõ trách nhiệm của cơ quan nhà nước trong việc tổ chức đăng ký đất đai, đồng thời ngăn chặn các trường hợp giao dịch mà không thực hiện đăng ký theo quy định của pháp luật.

Để giải quyết những vướng mắc bất cập trong thực tiễn, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bổ sung các quy định: Hoàn thiện quy định về công nhận quyền đối với hộ gia đình, cá nhân không có các giấy tờ về quyền sử dụng đất (Điều 137). Sửa đổi, bổ sung các vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Quy định về việc Nhà nước tạo điều kiện cấp Giấy chứng nhận chuyển từ hộ gia đình được cấp đổi sang ghi đầy đủ tên các thành viên có chung quyền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận (Điều 143).

11. Tài chính về đất đai, giá đất (Chương XI)

Thê chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW, dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã bỏ khung giá đất; có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường; quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất; có cơ chế điều tiết hợp lý, hiệu quả nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; có chính sách điều tiết chênh lệch địa tô... cụ thể như sau:

- Dự thảo Luật bỏ quy định khung giá đất của Chính phủ, đồng thời quy định cụ thể nguyên tắc định giá đất: (1) theo mục đích sử dụng đất định giá; (2) theo thời hạn sử dụng đất và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất; (3) phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường quyền sử dụng đất trong điều kiện bình thường; (4) tuân thủ đúng phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật; (5) bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định) (Điều 153).

- Quy định bảng giá đất được xây dựng định kỳ hàng năm, được công bố công khai và áp dụng từ ngày 01 tháng 01 của năm và được áp dụng để tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, thuế, phí, lệ phí... 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.

- Dự thảo bổ sung trình tự xây dựng bảng giá đất, trách nhiệm của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân trong xây dựng bảng giá đất; việc xây dựng bảng giá đất theo vùng giá trị, thửa đất chuẩn đối với khu vực có bản đồ địa chính số và cơ sở dữ liệu giá đất (Điều 154).

- Dự thảo quy định mở rộng thành phần Hội đồng thẩm định giá đất, ngoài các cơ quan chuyên môn trực thuộc Ủy ban nhân dân, còn có đại diện Hội đồng nhân dân, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất, chuyên gia về giá đất để đảm bảo tính độc lập khách quan trong quá trình định giá (Điều 156).

- Dự thảo bổ sung quy định tại Điều 3 dự thảo Luật làm rõ các khái niệm "vùng giá trị đất", "giá thửa đất chuẩn".

- Rà soát hoàn thiện các quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, bổ sung các trường hợp miễn, giảm theo lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư, đối tượng chính sách như người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số... (Điều 152);

- Về giá đất cụ thể, dự thảo quy định phân cấp thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giá đất cụ thể đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Đối với khu vực đã có bảng giá đất tới từng thửa đất theo vùng giá trị đất, giá thửa đất chuẩn thì việc định giá đất cụ thể được xác định theo bảng giá đất tại thời điểm định giá (Điều 155).

- Dự thảo bổ sung quy định về điều tiết nguồn thu từ đất của các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương về ngân sách trung ương để hỗ trợ cho phát triển; quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tiễn của địa phương quy định mức điều tiết để hỗ trợ cộng đồng dân cư nơi có đất bị thu hồi và cho người có đất bị thu hồi (Điều 148).

12. Hệ thống thông tin đất đai và cơ sở dữ liệu đất đai (Chương XII)

Ngoài các nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, căn cứ vào mục tiêu cụ thể đến năm 2025 của Nghị quyết số 18-NQ/TW, chương này có sửa đổi, bổ sung các nội dung sau đây:

- Bổ sung quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 159 về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thiết kế tổng thể và xây dựng thành một hệ thống tập trung, thống nhất, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước; quy định cơ sở dữ liệu đất đai được xây dựng, vận hành để nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai tại khoản 1 và khoản 3 Điều 160.

- Bổ sung quy định về cung cấp các dịch vụ công trực tuyến trong lĩnh vực đất đai tại Điều 162 dự thảo Luật.

- Quy định trách nhiệm trong việc xây dựng, quản lý, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai tại khoản 1 và khoản 3 Điều 164.

13. Chế độ sử dụng các loại đất (Chương XIII)

- Thê chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về đối tượng và hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, quản lý sử dụng đất quốc phòng an ninh kết hợp với phát triển kinh tế, đất đa mục đích, đất lấn biển, công trình trên không, công trình ngầm, đất nông nghiệp có nguồn gốc từ nông lâm trường... dự thảo Luật đã quy định: Mở rộng hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân lên không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân, đồng thời giao Hội đồng nhân dân cấp tỉnh trên cơ sở điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường và khả năng đất đai để quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho phù hợp (Điều 171).

Mở rộng đối tượng được nhận chuyển nhượng đất trồng lúa cho tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Bổ sung quy định quy định các tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải sử dụng đúng mục đích, trường hợp chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Quy định về chế độ quản lý sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp, theo đó quy định đối với việc xử lý diện tích đất có nguồn gốc nông, lâm trường mà tổ chức sử dụng đất đã giải thể và diện tích đất các nông, lâm trường bàn giao cho địa phương thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tiếp nhận phần diện tích đất này và quyết định việc sử dụng vào mục đích theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, trong đó ưu tiên giao đất, cho thuê đất cho đồng bào dân tộc thiểu số; cho cá nhân ở địa phương không có đất hoặc thiếu đất sản xuất; công nhận quyền sử dụng đất cho người đang nhận khoán, người đang thuê đất của các công ty nông, lâm nghiệp để sử dụng và xác định quỹ đất để sử dụng vào mục đích công cộng, các mục đích khác của địa phương theo quy định của pháp luật, đồng thời xử lý thu hồi đất đối

với các trường hợp đang cho thuê, cho mượn trái pháp luật, bị lấn, bị chiếm. (Điều 175).

- Dự thảo bổ sung quy định người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi (Điều 172). Quy định về tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp theo hướng quy định về nguyên tắc, điều kiện, hình thức tập trung, tích tụ đất đai cho sản xuất nông nghiệp. Đồng thời, Nhà nước có chính sách khuyến khích tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp; ứng dụng khoa học, công nghệ để sử dụng tiết kiệm, hiệu quả quỹ đất đã tập trung. Kinh phí cho công tác đo đạc, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để thực hiện tập trung đất để sản xuất nông nghiệp do ngân sách nhà nước bảo đảm. (Điều 185, Điều 186).

- Quy định về việc sử dụng đất kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế của quân đội, công an (Điều 193).

- Luật hóa một số quy định liên quan đến chế độ sử dụng đất có mặt nước là ao, hồ, đầm (Điều 182); đất bãi bồi ven sông, ven biển (Điều 184).

- Bổ sung làm rõ đất sử dụng hỗn hợp, đất sử dụng kết hợp trong chế độ sử dụng đất đa mục đích (Điều 209); bổ sung hoàn thiện hơn cơ chế góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để áp dụng trong các trường hợp tập trung đất nông nghiệp; thực hiện chỉnh trang, phát triển đô thị, khu dân cư nông thôn (Điều 210).

- Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) bổ sung quy định chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm bàn giao quỹ đất dành cho doanh nghiệp, vừa và nhỏ... cho Tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý phục vụ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao đất, cho thuê đất theo quy định (Điều 194).

- Bổ sung chế độ sử dụng đất không gian sử dụng đất, đất xây dựng công trình trên không (Điều 207).

- Quy định các trường hợp sử dụng đất đa mục đích, nguyên tắc chung đối với việc sử dụng đất đa mục đích (không làm thay đổi mục đích sử dụng đất chính; không làm ảnh hưởng đến việc bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;...) (Điều 209).

14. Thủ tục hành chính về đất đai (Chương XIV)

Thê chế hóa Nghị quyết số 18-NQ/TW về đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính... dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã quy định nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính về đất đai (Điều 215).

Quy định cụ thể: các thủ tục hành chính về đất đai (thủ tục gia hạn sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai); việc công khai thủ tục hành chính về đất đai (nội dung công khai, hình thức công khai) và việc thực hiện các thủ tục hành chính trên môi trường điện tử (Điều 216).

15. Giám sát; thanh tra, kiểm tra; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm pháp luật về đất đai (Chương XV)

Ngoài nội dung kế thừa Luật Đất đai năm 2013, thể chế hóa các quan điểm, chủ trương, giải pháp của Nghị quyết số 18-NQ/TW, khắc phục khâu yếu trong công tác thanh tra, kiểm tra, giải quyết hiệu quả những tồn tại hạn chế hiện nay, dự thảo Luật có sửa đổi, bổ sung các nội dung:

- Bổ sung quy định kiểm toán về đất đai, theo đó dự thảo quy định đối tượng phạm vi kiểm toán, nội dung kiểm toán và trách nhiệm thực hiện kiểm toán (Điều 220).

- Sửa đổi quy định về theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai và trách nhiệm quản lý hệ thống theo dõi và đánh giá (Điều 221, Điều 222).

- Bổ sung quy định về kiểm tra chuyên ngành đất đai (Điều 223).

- Bổ sung quy định hòa giải tranh chấp đất đai đối với địa bàn cấp huyện không thành lập đơn vị hành chính cấp xã; bổ sung thêm hình thức đối thoại, hòa tại Tòa án nhân dân (Điều 224).

- Quy định tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại. (Điều 225).

- Người sử dụng đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến sử dụng đất có quyền khiếu nại lần đầu đến người đã ra quyết định hành chính hoặc cơ quan có người có hành vi hành chính hoặc khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính. Trình tự, thủ tục giải quyết khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính về đất đai thực hiện theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính (Điều 226).

- Quy định trách nhiệm của Chủ tịch UBND từng cấp đối với việc chỉ đạo, phát hiện, ngăn chặn, xử lý các vi phạm pháp luật đất đai trên địa bàn (Điều 230).

16. Tổ chức thực hiện (Chương XVI)

- Quy định về chuyển tiếp đối với quản lý, sử dụng đất trước thời điểm Luật có hiệu lực, trong đó tập trung xử lý chuyển tiếp đối với việc quản lý, sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, trường hợp Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần; trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đến ngày Luật có hiệu lực chưa làm thủ tục gia hạn; trường hợp sử dụng đất trong Khu kinh tế...

- Bổ sung quy định để xử lý các quan hệ liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất trước thời điểm Luật có hiệu lực, theo đó: Hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày Luật này có hiệu lực thì hành được tham gia quan hệ pháp luật đất đai với tư cách nhóm người sử dụng đất. Quyền và nghĩa vụ của các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất được xác định theo thỏa thuận của các thành viên, trường hợp không có thỏa thuận thì được xác định là bằng nhau.

Khi tham gia giao dịch dân sự, các thành viên của hộ gia đình sử dụng đất phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực để xác định tư cách thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất tại thời điểm phát sinh quyền sử dụng đất.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền giải quyết các thủ tục liên quan đến hộ gia đình sử dụng đất có trách nhiệm giải quyết các thủ tục trên cơ sở văn bản thỏa thuận xác định tư cách thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất cho hộ gia đình để tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt thì phải ghi cụ thể các thành viên hộ gia đình vào quyết định giao đất, cho thuê đất./.