

Số: /TTr-BTNMT

Hà Nội, ngày tháng năm 2022

TỜ TRÌNH

**Về việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung
một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai
(Phục vụ công tác thẩm định của Bộ Tư pháp)**

Kính gửi: Chính phủ

Thực hiện Luật Đất đai và Chương trình công tác năm 2022 của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường được giao chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai với những nội dung chủ yếu sau đây:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH

1. Cơ sở chính trị, pháp lý

- Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25 tháng 10 năm 2017 Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Khoá XII về tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của các đơn vị sự nghiệp công lập;

- Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

- Luật Đấu thầu ngày 26 tháng 11 năm 2013;

- Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

- Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

- Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025.

2. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai năm 2013 được Quốc hội thông qua và có hiệu lực từ ngày 01 tháng 7 năm 2014. Tổ chức thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi

trường, Tư pháp, Tài chính và Nông nghiệp và Phát triển nông thôn đã tham mưu xây dựng và trình Chính phủ ban hành 25 Nghị định (trong đó có 16 nghị định ban hành mới, 07 nghị định sửa đổi, bổ sung và 02 nghị định ban hành thay thế); các Bộ, ngành đã ban hành 59 thông tư, thông tư liên tịch, trong đó Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì ban hành 46 thông tư. Việc ban hành kịp thời, đồng bộ và khá đầy đủ các văn bản quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai thi hành, góp phần đưa Luật Đất đai đi vào cuộc sống.

Trong thời gian qua trên cơ sở phản ánh, kiến nghị của các địa phương, người dân và doanh nghiệp về các khó khăn vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã tập trung nghiên cứu, xây dựng trình Chính phủ ban hành Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, ban hành theo thẩm quyền Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Các văn bản quy phạm pháp luật nêu trên đã góp phần tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc tổ chức thi hành Luật Đất đai trong thời gian qua.

Song song với quá trình xây dựng dự án Luật Đất đai sửa đổi, thực hiện chủ trương chung của Chính phủ về tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc cho các địa phương, người dân và doanh nghiệp, Bộ Tài nguyên và Môi trường tiếp tục chỉ đạo các cơ quan có liên quan rà soát các quy định của pháp luật đất đai để ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai để tiếp tục tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong quá trình tổ chức thi hành trong khi chờ sửa đổi toàn diện Luật Đất đai. Qua kết quả rà soát vướng mắc, chồng chéo trong hệ thống pháp luật của các Bộ, ngành, địa phương, các vướng mắc, bất cập do địa phương phản ánh và ý kiến của cử tri, đại biểu Quốc hội, còn nổi lên một số vấn đề sau:

(1) Việc thực hiện chức năng tạo lập, phát triển quỹ đất để khai thác nguồn lực đất đai của Tổ chức phát triển quỹ đất còn bất cập, chưa phát huy hiệu quả như mong muốn.

(2) Công tác đăng ký, cấp Giấy chứng nhận còn gặp khó khăn:

- Công tác đăng ký biến động đất đai, cấp Giấy chứng nhận cho người dân còn gặp khó khăn, nhất là tại các địa phương có địa bàn rộng do việc phân cấp, uỷ quyền thực hiện chưa hợp lý. Việc tổ chức quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi sắp xếp theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt còn lúng túng.

- Việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch

vụ gặp nhiều khó khăn tại các địa phương do cách hiểu quy định của pháp luật cũng như cách triển khai thực hiện gây ách tắc, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư cũng như của người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu.

(3) Việc tổ chức lập, lấy ý kiến và tích hợp phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh còn vướng mắc, khó khăn trong việc triển khai.

(4) Kết quả áp dụng các phương pháp xác định giá đất còn có sự chênh lệch lớn, thất thu cho ngân sách nhà nước và ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân trong trường hợp sử dụng để bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

(5) Thủ tục hành chính thu hồi đất trong trường hợp dự án bị chấm dứt hoạt động đầu tư chưa đủ rõ; thủ tục điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích của Thủ tướng Chính phủ còn kéo dài. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian qua còn phát sinh nhiều bất cập.

Từ thực tế nêu trên, việc ban hành Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai để giải quyết những vướng mắc, tồn tại trong thực tiễn trong khi Quốc hội chưa ban hành Luật Đất đai (sửa đổi) là cần thiết.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Mục đích

- Đảm bảo sự phù hợp với Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu và Luật Đấu giá tài sản và các pháp luật khác có liên quan.

- Giải quyết những bất cập, tồn tại trong thực tiễn; tạo điều kiện thuận lợi để Luật Đất đai đi vào cuộc sống và phục vụ tích cực cho phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

- Cải cách thủ tục hành chính trong thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, đăng ký biến động đất đai và cấp Giấy chứng nhận, tạo điều kiện khai thác tốt hơn nguồn lực đất đai, bảo đảm lợi ích của Nhà nước, người sử dụng đất và nhà đầu tư.

2. Quan điểm

Việc xây dựng Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai dựa trên các quan điểm sau đây:

- Tuân thủ, phù hợp và thống nhất với các quy định của Hiến pháp, Luật Đất đai và các pháp luật khác có liên quan;

- Kế thừa các quy định hiện hành còn giá trị, bảo đảm tính ổn định của chính sách, pháp luật;

- Quy định chi tiết những điều, khoản, đồng thời quy định cụ thể những nội dung mới phát sinh trong thực tiễn nhằm đáp ứng yêu cầu công tác quản lý, sử dụng đất và phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

Thực hiện quy định của pháp luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và chỉ đạo của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thực hiện các hoạt động sau đây:

- Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã thành lập Ban soạn thảo và Tổ biên tập gồm đại diện của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương để xây dựng dự thảo Nghị định (Quyết định số 386/QĐ-BTNMT ngày 02 tháng 3 năm 2022).

- Đăng tải dự thảo Nghị định trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến rộng rãi của các tổ chức, cá nhân (Công văn số 1521/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022). Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu 09 ý kiến của tổ chức, cá nhân trên Cổng thông tin điện tử của Chính phủ.

- Gửi văn bản xin ý kiến của các Bộ, ngành, cơ quan Trung ương; 63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương và các Hiệp hội có liên quan (Công văn số 1520/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 25 tháng 3 năm 2022). Đến nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nhận được ý kiến góp ý của 12/21 Bộ, ngành; 37/63 địa phương; 02 Hiệp hội (Hiệp hội Bất động sản Hồ Chí Minh, Hiệp hội Ngân hàng); Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam và ý kiến của một số doanh nghiệp.

- Đã phối hợp với Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tổ chức lấy ý kiến của các doanh nghiệp, các chuyên gia, nhà khoa học (VCCI đã tổng hợp ý kiến và có văn bản góp ý số 0692/PTM-PC ngày 18 tháng 5 năm 2022 gửi đến Bộ). Đã tổ chức 04 Hội thảo để lấy ý kiến các địa phương thuộc các vùng Miền núi Trung du Bắc Bộ, Đồng bằng Sông Hồng, Bắc Trung Bộ, Đông Nam Bộ và một số tỉnh Tây Nam Bộ.

- Gửi dự thảo Nghị định để Bộ Tư pháp thẩm định theo quy định.

Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu, tiếp thu và hoàn chỉnh dự thảo Nghị định theo ý kiến thẩm định tại Công văn số .../BTP-PLDSKT ngày ... tháng ... năm 2022 của Bộ Tư pháp.

IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Bố cục của dự thảo Nghị định

Nghị định của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai gồm 07 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.

- Điều 3. Sửa đổi, bổ sung khoản 14 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp.

- Điều 6. Điều khoản thi hành.

- Điều 7. Trách nhiệm thực hiện.

2. Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định

a) Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

(1) Sửa đổi, bổ sung quy định về Tổ chức phát triển quỹ đất (Điều 5 và 6)

Theo quy định hiện hành, Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập được tổ chức theo mô hình một cấp, có chi nhánh tại cấp huyện; kinh phí hoạt động thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với đơn vị sự nghiệp công lập. Mô hình hiện hành chưa thực sự phù hợp với thực tế việc phân cấp, uỷ quyền các thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện. Mặt khác, mặc dù đã có chức năng, nhiệm vụ về tạo lập, phát triển quỹ đất và giải phóng mặt bằng song do những khó khăn trong cơ chế tài chính mà tổ chức này chưa thực sự phát huy được hiệu quả.

Dự thảo đề xuất sửa đổi nội dung này theo hướng: (i) Về mô hình: Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện. (ii) Về chức năng: Ngoài các chức năng đã được quy định, bổ sung các chức năng khác như là chủ đầu tư dự án giải phóng mặt bằng, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng, dự án phát triển quỹ đất, dự án tái định cư; được thuê đất của người sử dụng để cho thuê, cho thuê lại. (iii) Về kinh phí hoạt động: được cấp từ ngân sách nhà nước, nguồn thu hoạt động sự nghiệp, ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác; vay từ các tổ chức tín dụng; huy động từ liên doanh, liên kết; nguồn viện trợ, tài trợ, vốn đầu tư thực hiện dự án và các nguồn khác theo quy định của pháp luật.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ tối thiểu 10% nguồn thu từ thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất của địa phương phân bổ vào Quỹ phát triển đất.

Các chi phí nêu trên được tính vào chi phí đầu tư dự án hoặc khấu trừ vào tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách nhà nước để hoàn ứng, chi trả các khoản vay theo quy định của pháp luật.

Việc bổ sung các quy định nêu trên tạo điều kiện cho tổ chức này thực hiện tốt chức năng được giao, nhất là chức năng phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, tăng thu cho ngân sách và tập trung đất đai phục vụ cho phát triển nông nghiệp.

(2). Bổ sung Điều 17a quy định về đấu giá quyền sử dụng đất

Pháp luật về đất đai hiện hành đã quy định về các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất; điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc triển khai trên thực tế còn thiếu chặt chẽ do pháp luật còn thiếu các chế tài xử lý cũng như các quy định về điều kiện vốn đầu tư để triển khai sử dụng đất hiệu quả sau khi trúng đấu giá.

Dự thảo Nghị định đã bổ sung một điều mới quy định về đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó quy định cụ thể điều kiện của tổ chức và cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (trong đó có điều kiện phải nộp tiền đặt trước bằng mức tối đa theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và tiền đặt cọc theo giá trúng đấu giá ngay tại phiên đấu giá và trước khi ký biên bản đấu giá). Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có cam kết bảo lãnh của ngân hàng đối với số vốn đầu tư đến khi hoàn thành dự án. Quy định cụ thể quyền và trách nhiệm của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đặc biệt là quy định về mất tiền đặt trước hoặc tiền đặt cọc khi không tham gia hoặc từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc huỷ kết quả trúng đấu giá.

(3). Về bổ sung khoản 5 Điều 32 và sửa đổi, bổ sung Điều 72 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ

Thực tế triển khai việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các công trình nêu trên gặp nhiều khó khăn tại các địa phương. Có địa phương chưa triển khai thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận hoặc có địa phương đã triển khai thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với các công trình, tuy nhiên không phù hợp với quy định của pháp luật (như xác định loại đất

là đất ở hoặc đất ở không hình thành đơn vị ở với thời hạn sử dụng lâu dài), dẫn đến ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chủ đầu tư cũng như của người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu.

Để thống nhất trong cách triển khai thực hiện tại các địa phương. Giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong thời gian qua liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho các loại công trình này, Dự thảo đã bổ sung 01 điều (Điều 32 a) quy định về chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ và sửa đổi, bổ sung 01 điều (Điều 72) về trình tự, thủ tục thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp nêu trên.

(4) Về sửa đổi, bổ sung Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 23 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP

Để tạo thuận lợi cho người sử dụng đất trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, dự thảo Nghị định sửa đổi quy định về cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp như sau:

- Đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện;

- Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện.

Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình trong việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

(5). Về quản lý, sử dụng đất của các công ty nông, lâm nghiệp sau khi được sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động (Điều 46)

Bổ sung khoản 5 Điều 46 quy định không phải điều chỉnh phương án sử dụng đất đã được phê duyệt trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất của các công ty nông, lâm nghiệp (đất đã được Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định) để sử dụng vào mục đích theo Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai.

(6) Sửa đổi khoản 6 và bổ sung khoản 7 Điều 60 quy định việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử

Để phục vụ việc chuyển đổi số, dự thảo Nghị định quy định cụ thể việc tiếp nhận và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính trên môi trường điện tử theo hướng làm rõ: (i) Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận, giải quyết hồ sơ; (ii) Trách nhiệm của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

(7). Về điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 39/2021/QH15 ngày 13 tháng 11 năm 2021 của Quốc hội về Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Kế hoạch sử dụng đất quốc gia 5 năm 2021-2025, bổ sung vào dự thảo Nghị định 01 điều mới (Điều 68a) quy định về các điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác, như sau:

- Có dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.
- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch tỉnh, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt.
- Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác; có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác; có đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

(8). Về trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư

Bổ sung thêm 01 điều mới (Điều 65a) quy định về trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư theo hướng:

- Cơ quan đăng ký đầu tư hoặc nhà đầu tư gửi văn bản chấm dứt hoạt động đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư đến cơ quan tài nguyên và môi trường nơi có đất;
- Sau khi nhận được văn bản chấm dứt hoạt động đầu tư, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra, xác định các dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động mà phải thu hồi đất;
- Việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 15b và khoản 3, khoản 4 Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

(9). Thẩm quyền điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đã giao, đã cho thuê của Thủ tướng Chính phủ trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành (Điều 101).

Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (đã được sửa đổi bởi Nghị định

số 01/2017/NĐ-CP) quy định, trường hợp đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định thu hồi, giao đất, cho thuê đất trước ngày 01/7/2004 mà nay phải điều chỉnh thì thẩm quyền thuộc về Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nếu việc điều chỉnh không làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, nếu có thay đổi thì phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định điều chỉnh. Quy định này dẫn đến nhiều dự án có thay đổi cơ cấu sử dụng đất đều phải báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định, trong khi đó thẩm quyền này đã được phân cấp cho địa phương từ Luật Đất đai 1993, địa phương chưa chủ động trong công tác quản lý đất đai tại địa phương.

Dự thảo Nghị định đề xuất sửa đổi theo hướng cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì có thẩm quyền quyết định điều chỉnh đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà không phụ thuộc vào thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

b) Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất

(1). Về phương pháp định giá (Điều 5)

Trong thực tiễn việc áp dụng các phương pháp xác định giá đất cho kết quả rất khác nhau, một số trường hợp áp dụng cho việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất, dẫn đến khiếu nại của người dân. Để khắc phục tình trạng này, dự thảo Nghị định bổ sung vào Điều 5 quy định hướng dẫn áp dụng các phương pháp quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 của Nghị định này trong trường hợp có đủ thông tin đáp ứng yêu cầu theo quy định để định giá đất và kết quả định giá không được thấp hơn kết quả định giá theo phương pháp quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này; trường hợp không có đủ thông tin đáp ứng yêu cầu theo quy định thì áp dụng phương pháp quy định tại khoản 5 Điều 4 của Nghị định này. Việc lựa chọn áp dụng phương pháp định giá đất phải bảo đảm kết quả định giá đất cao nhất đối với thửa đất định giá.

(2). Về áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh

Để thuận lợi cho việc tổ chức các phiên đấu giá quyền sử dụng đất, dự thảo Nghị định quy định được áp dụng phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất để định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

(3). Bổ sung một điều mới (Điều 18b) quy định về xác định giá đất đối với trường hợp gia hạn sử dụng đất khi hết hạn sử dụng đất và khi điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 14 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (Điều 3)

Sửa đổi, bổ sung theo hướng: (i) Quy định cụ thể việc xử lý đất đai, tài sản gắn liền với đất khi bị chấm dứt hoạt động đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư cho từng trường hợp đáp ứng điều kiện hoặc không đáp ứng điều kiện thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất; (ii) quy định trường hợp dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư mà khi hết thời hạn 24 tháng được gia hạn tiến độ sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, thay cho việc dẫn quy định về điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai, để gây hiểu nhầm trong tổ chức thực hiện. Trường hợp không đáp ứng điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi đất và có cơ chế trả lại giá trị quyền sử dụng đất và tài sản khi giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư khác.

d) Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (Điều 4)

- Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 14b (được bổ sung theo quy định tại khoản 12 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) theo hướng thay “Sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ” bằng “Sử dụng đất thương mại, dịch vụ” để thống nhất cách hiểu, thực hiện tại địa phương phù hợp với quy định của Luật Đất đai.

- Sửa đổi, bổ sung khoản 21 Điều 1 (điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) theo hướng bổ sung thời gian nộp tiền và trách nhiệm của người trúng đấu giá trong trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Sửa đổi, bổ sung khoản 23 điều 75a quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa theo hướng việc quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tách thửa đối với từng loại đất theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, việc tách thửa, hợp thửa chỉ thực hiện sau khi đã thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Về điều khoản chuyển tiếp (Điều 5)

Dự thảo Nghị định quy định xử lý chuyển tiếp đối với các trường hợp sau đây:

- Trường hợp đã lựa chọn được nhà đầu tư trước ngày 20 tháng 4 năm 2020 (ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành) theo quy định của pháp luật về đấu thầu mà nay kết quả đấu thầu dự án có sử dụng đất vẫn còn hiệu lực thực hiện nhưng chưa thực hiện giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư trúng thầu hoặc trường hợp đã lựa chọn nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư thì áp dụng theo trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Trường hợp đã nộp hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành.

e) Về điều khoản thi hành

Ngoài việc quy định về ngày có hiệu lực thi hành của Nghị định, còn quy định chấm dứt hiệu lực 01 số quy định sau đây:

(1) Khoản 1 Điều 99 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: quy định về xử lý việc thu hồi đất, việc thỏa thuận sử dụng đất để thực hiện các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất.

(2) Khoản 6 Điều 100a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 61 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP): quy định về việc cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

(3) Khoản 45 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP: quy định về trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

(4) Khoản 62 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP (Điều 101 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP sau khi hợp nhất văn bản): quy định về thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành.

(5) Bãi bỏ khoản 6 và khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP: quy định về trách nhiệm tổ chức lập 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 và việc lấy ý kiến góp ý vào phương án này trước khi tích hợp vào quy hoạch tỉnh.

g) Về trách nhiệm thực hiện

Dự thảo Nghị định quy định giao trách nhiệm cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sắp xếp, kiện toàn lại các Tổ chức phát triển quỹ đất hiện có tại địa phương trước ngày 31 tháng 12 năm 2023; đồng thời, giao các Bộ trưởng, Thủ trưởng cơ quan ngang bộ, Thủ trưởng cơ quan thuộc Chính phủ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp và tổ chức, cá nhân khác có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị định này.

V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN

Qua tổng hợp ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương, của các tổ chức, cá nhân, vẫn còn ý kiến khác nhau về việc bãi bỏ các quy định xử lý chuyển tiếp của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Một số ý kiến đề nghị cân nhắc kỹ lưỡng việc bãi bỏ các quy định sau đây:

(1) Khoản 1 Điều 99 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: quy định về xử lý việc thu hồi đất, việc thỏa thuận sử dụng đất để thực hiện các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, giới thiệu địa điểm hoặc thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi hoặc văn bản cho phép chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất thuộc phạm vi dự án từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa có quyết định thu hồi đất.

(2) Khoản 6 Điều 100a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 61 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP): quy định về việc cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Lý do: việc bãi bỏ các quy định nêu trên là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 77 của Luật Đầu tư và ảnh hưởng đến quyền lợi chính đáng của nhà đầu tư.

Về vấn đề này, cơ quan soạn thảo đề nghị thực hiện theo như quy định của dự thảo Nghị định vì mặc dù đã được chấp thuận chủ trương nhưng gần 10 năm kể từ ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, dự án vẫn chưa triển khai được các thủ tục để sử dụng đất.

Trên đây là nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Phó TTg Lê Văn Thành (để báo cáo);
- Bộ trưởng Trần Hồng Hà (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, VP(TH), TCQLĐĐ.

**KT.BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân