

BẢNG TỔNG HỢP GIẢI TRÌNH, TIẾP THU Ý KIẾN
Dự thảo Nghị định Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định về đất đai

STT	Nội dung dự thảo Tờ trình, dự thảo Nghị định	Đơn vị góp ý	Ý kiến góp ý	Giải trình, tiếp thu
I	Góp ý dự thảo Tờ trình			
<i>III-1</i>	<i>Bộ cục dự thảo Tờ trình</i>			
		Bộ Tư pháp	Nên tách riêng các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các Nghị định không phải là Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai để đảm bảo tính rõ ràng của văn bản.	Tiếp thu vào dự thảo Tờ trình
		Ủy ban Dân tộc, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xem xét biên tập lại đầy đủ nội dung của Tờ trình theo yêu cầu tại Mẫu số 03 phụ lục V ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.	Tiếp thu vào dự thảo Tờ trình
<i>III-2</i>	<i>Nội dung cơ bản của dự thảo Nghị định</i>			
(1)	Sửa đổi, bổ sung quy định về Văn phòng Đăng ký đất đai và Tổ chức phát triển quỹ đất (Điều 5)	Đồng Tháp	Đề nghị bổ sung những vướng mắc, khó khăn để thấy được sự cần thiết sửa đổi, bổ sung quy định về Tổ chức phát triển quỹ đất; bổ sung nội dung sửa đổi, bổ sung Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; rà soát tên Điều 69a để đảm bảo thống nhất với quy định tại dự thảo Nghị định	Tiếp thu vào dự thảo Tờ trình
(10)	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	Bộ Ngoại giao	Đề nghị sửa như sau: “Việc bổ sung 01 điều mới (Điều 69a) (Điều 68a) quy định về các tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ...” cho chính xác.	Giải trình: Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác. Do đó, dự thảo Nghị định bổ sung Điều 68a quy định điều kiện là phù hợp.
		Bộ Giao thông -	- Bổ sung rõ các bất cập phát sinh tại mục (8) của việc tổ	- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

		Vận tải	<p>chức đầu giá quyền sử dụng đất trong thời gian và định hướng các chính sách pháp luật để giải quyết các bất cập này.</p> <p>- Dự thảo Nghị định có bổ sung mục (9) 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, vì vậy cần bổ sung báo cáo các thủ tục hành chính kèm theo Nghị định.</p> <p>- Bổ sung cơ sở làm căn cứ bãi bỏ khoản 6 Điều 100a (khoản 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP xem xét mức độ tác động của việc bãi bỏ khoản này.</p>	<p>- Giải trình: việc thu hồi đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại Điều 66 Nghị định 43 nên không phát sinh thủ tục hành chính.</p> <p>- Giải trình: Luật Đất đai 2013 đã quy định xử lý chuyển tiếp đối với trường hợp được chấp thuận chủ trương đầu tư trước ngày 01/7/2014 nhưng chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, tuy nhiên đến nay đã 10 năm, nếu không triển khai thực hiện dự án thì Nhà nước không xem xét giải quyết đối với những trường hợp này.</p>
II	Góp ý dự thảo Nghị định			
	Tên Dự thảo Nghị định	Bộ Văn hóa thể thao và du lịch, Bộ Nội vụ, Quảng Ngãi	dự thảo Nghị định có sửa đổi, bổ sung Nghị định số 91/2015/NĐ- CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. Do vậy, cơ quan chủ trì soạn thảo nên xem xét, điều chỉnh tên gọi dự thảo Nghị định thành “ <i>Nghị định sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định về đất đai</i> ” để phù hợp với nội dung dự thảo	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Thể thức và kỹ thuật soạn thảo	Yên Bái, Hà Giang	<p>- Đề nghị không sử dụng các ký tự dấu gạch (-) đầu dòng và ký tự dấu cộng (+) đầu dòng trong dự thảo Nghị định để bảo đảm quy định về bố cục của văn bản theo đúng quy định tại Điều 62 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.</p> <p>- Đề nghị trình bày dự thảo Nghị định theo Mẫu số 28 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	- Đề nghị bổ sung, làm rõ trong dự thảo Nghị định về thẩm quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất rừng để thống nhất với Điều 20 Luật Lâm nghiệp	- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Căn cứ ban hành	thành phố Hồ Chí Minh, Hà Giang, Bộ Văn hóa thể	<p>Đề nghị bổ sung căn cứ:</p> <p>- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

		thao và du lịch, Kon Tum	22 tháng 11 năm 2019; - Luật Đấu giá tài sản năm 2016.	
Điều 1	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai			
K1	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 5 (khoản 4 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)	Bộ Nội vụ, Bộ Ngoại giao	(1) Về phương án tổ chức Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm Phát triển quỹ đất: trên cơ sở làm rõ các nội dung nêu trên, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường đánh giá tác động của từng phương án để làm rõ những thuận lợi, khó khăn, làm cơ sở đề xuất phương án tổ chức lại Văn phòng đăng ký đất đai và Trung tâm Phát triển quỹ đất cho phù hợp với định hướng sửa đổi, bổ sung Luật Đất đai. (2) dự thảo Nghị định đang đề xuất thêm hình thức doanh nghiệp 100% vốn nhà nước. Đề nghị làm rõ trường hợp nào Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động dưới hình thức đơn vị sự nghiệp công lập và trường hợp nào hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp. Trong trường hợp Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động theo hình thức doanh nghiệp, đề nghị làm rõ kinh phí ngân sách nhà nước có bảo đảm hoạt động cho Tổ chức phát triển quỹ đất như quy định tại điểm c hay không.	Giải trình: Trong nội dung tại khoản 1 và điểm b khoản 2 của Công văn số 1426/BNV-PC có việc đánh giá làm rõ những thuận lợi, vướng mắc, bất cập, xác định rõ chức năng, nhiệm vụ về đăng ký đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai. Tuy nhiên, chủ trương của Đảng tại Nghị quyết số 19-NQ/TW không có nội dung chuyển Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai về cấp huyện. Đồng thời tại khoản 1 về ý kiến chung chỉ đề nghị bổ sung một số vấn đề để thực hiện việc chuyển các Trung tâm phát triển quỹ đất về Ủy ban nhân dân cấp huyện để quản lý mà không có nội dung về Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai.
		thành phố Hồ Chí Minh	Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo sửa đổi, bổ sung của Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP vào dự thảo lần này, đồng thời bãi bỏ khoản 4 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và khoản 1, khoản 2 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	1. Văn phòng đăng ký đất đai	Thanh Hóa	Đề nghị chuyển Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện về trực thuộc UBND huyện nhằm đảm bảo hiệu lực,	Giải trình: Đưa nội dung cử tri vào...

			<p>hiệu quả, phù hợp với quản lý của chính quyền địa phương. Tại Thanh Hóa là tỉnh có dân số đông, số lượng hồ sơ cấp giấy lớn, địa bàn rộng; trong khi sự phối hợp giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai với chính quyền sở tại chưa kịp thời nên tiến độ, chất lượng không đảm bảo theo quy định.</p>	<p>Với yêu cầu chuyển dần tổ chức cung cấp dịch vụ công sang cơ chế tự chủ, tự chịu trách nhiệm; tập trung xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, xây dựng chính quyền điện tử, nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ, việc giữ mô hình Văn phòng đăng ký đất đai như hiện nay là phù hợp với bối cảnh trong nước cũng như phù hợp với xu thế của các nước trên thế giới, nhằm giảm áp lực 5 cho cơ quan hành chính nhà nước.</p> <p>Để khắc phục các tồn tại, hạn chế hiện nay, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã trình Chính phủ ban hành Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, trong đó cho phép Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận. Tại dự thảo Nghị định tiếp tục ủy quyền cho chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.</p>
		Bộ Tư pháp	<p>bổ sung, quy định rõ các chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai ngay tại dự thảo Nghị định.</p>	<p>Giải trình: chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai đã được quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP</p>
		Gia Lai	<p>Đề nghị xem xét điều chỉnh: “Văn phòng đăng ký đất đai... thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ <i>phù</i></p>	<p>Giải trình: chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng Đăng ký đất đai đã được quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi bổ sung tại khoản 3 Điều 2</p>

			<i>hợp với năng lực theo quy định của pháp luật”</i> thành “Văn phòng đăng ký đất đai; thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ <i>theo quy định của pháp luật”</i>	Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và khoản 1 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP
		Bình Dương	Đề nghị điều chỉnh thành “Văn phòng đăng ký đất đai có các chi nhánh tại các quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”. Nếu không phân cấp cho UBND cấp tỉnh quyết định thì đề nghị thực hiện theo Phương án 2.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	2. Tổ chức phát triển quỹ đất			
		Thanh tra Chính phủ, Bộ Văn hóa thể thao và du lịch, Bộ Thông tin và truyền thông; các tỉnh: Hà Giang, Cà Mau, Bắc Kạn, Kon Tum, An Giang, Quảng Ngãi, Sóc Trăng, Hải Dương	Chọn PA1	
		Bộ Quốc phòng, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Nông nghiệp và phát triển nông thôn; các tỉnh: Lâm Đồng, Bình Định, Đồng Tháp, Ninh Bình, Nam Định, Tiền Giang, Bến Tre, Hòa Bình,	Chọn PA2	

	Yên Bái, Phú Thọ, Cao Bằng, Quảng Bình, Lạng Sơn, Gia Lai, Hà Tĩnh, Thái Bình, Điện Biên, Tuyên Quang, Hải Phòng, Đắk Lắk, Long An, Bình Dương, Cổng thông tin điện tử Chính phủ		
	Bộ Giáo dục và Đào tạo, Bộ Kế hoạch và Đầu tư	<p>1. Dự thảo đưa ra 02 phương án; trong khi Nghị định thực tế đang quy định địa phương phải hợp nhất tổ chức cấp tỉnh và tổ chức cấp huyện. Vì vậy, nên có tổng kết đánh giá tình hình hoạt động của các Tổ chức phát triển quỹ đất, việc hợp nhất các Tổ chức phát triển quỹ đất tại địa phương trong thời gian qua, để có cơ sở thực tiễn đề xuất phương án xây dựng mô hình tổ chức của Tổ chức này bảo đảm tinh gọn, hiệu quả.</p> <p>2. Về vị trí pháp lý của Tổ chức phát triển quỹ đất: nên làm rõ “Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” hay “Tổ chức phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”, đồng thời quy định thống nhất tại toàn bộ dự thảo Nghị định.</p>	Giải trình: dự thảo hiện đang đề xuất 02 Phương án về mô hình của Tổ chức phát triển quỹ đất gồm: (1) Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và (2) Tổ chức phát triển quỹ đất cấp huyện trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện.
	Quảng Ngãi	<p>Nội dung tại khoản 2 (Phương án 1 và Phương án 2) sửa đổi quy định về “Tổ chức phát triển quỹ đất” theo mô hình doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại nội dung giao cho doanh nghiệp thực hiện chức năng của Tổ chức phát triển đất. Bởi vì, chức năng của Tổ chức phát triển đất là thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng, có thể cưỡng chế thực hiện khi Nhà nước thu hồi đất. Do đó, cần phải xem xét thận trọng, thảo luận kỹ lưỡng trước khi giao</p>	Giải trình: Thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại về “Hoàn thiện cơ chế, chính sách, tăng cường năng lực của Tổ chức phát triển quỹ đất, từng bước chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất

			<p>cho doanh nghiệp thực hiện chức năng của Tổ chức phát triển quỹ đất để đảm bảo tính khả thi trong quá trình tổ chức thực hiện.</p>	<p>sang mô hình doanh nghiệp phát triển quỹ đất; phát triển đa dạng các loại hình dịch vụ về đất đai”. Do vậy, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cần căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định thành lập hoặc trình cơ quan có thẩm quyền 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.</p> <p>Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lựa chọn mô hình doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ khi tổ chức cưỡng chế thực hiện quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền (nếu có) thì phải có trách nhiệm tham gia của các cơ quan, tổ chức và các cấp, các ngành tại địa phương theo quy định tại Điều 71 của Luật Đất đai và Điều 17 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không chỉ riêng Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện.</p>
		Quảng Ngãi	<p>Nội dung tại Phương án 1 quy định Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh được thành lập chi nhánh tại địa bàn cấp huyện là chưa phù hợp với chủ trương tại Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị lần thứ 6, Ban Chấp hành Trung ương khóa XII quy định “Chuyển các trung tâm phát triển quỹ đất về trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý”.</p>	<p>Giải trình: do Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại có yêu cầu từng bước chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất sang mô hình doanh nghiệp phát triển quỹ đất và Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương khóa XII về tiếp tục đổi mới hệ thống tổ chức và quản lý, nâng cao chất lượng và hiệu quả hoạt động của</p>

				<p>các đơn vị sự nghiệp công lập nêu chuyên các trung tâm phát triển quỹ đất về trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý cho nên dự thảo Nghị định đề xuất 02 phương án theo tinh thần 02 Nghị quyết nêu trên lấy ý kiến các địa phương để tổng hợp, nghiên cứu báo cáo Chính phủ xem xét, quyết định.</p>
		Thanh Hóa	<p>Đề nghị lựa chọn phương án 1 và chỉnh sửa lại một số nội dung như sau: “a) Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công được thành lập, hoạt động theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp công lập hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh được thành lập chi nhánh tại địa bàn cấp huyện.</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế tại địa phương quyết định thành lập hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở sắp xếp, kiện toàn lại các Tổ chức phát triển quỹ đất hiện có tại địa phương”.</p> <p>Qua thực tiễn hoạt động của các mô hình Tổ chức Phát triển quỹ đất cho thấy: mô hình đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đã phát huy vai trò, thực hiện tốt được chức năng, nhiệm vụ giao; nhận được sự phối hợp, hướng dẫn trực tiếp của ngành Tài nguyên và Môi trường, sự phối hợp chặt chẽ từ các cấp chính quyền cơ sở, đặc biệt đối với các nhiệm vụ: Tổ chức bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, quản lý, khai thác quỹ đất được giao. Do đó, đề nghị nên giao cho các địa phương được chủ động trong việc quyết định thành lập mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường trên cơ sở đánh giá thực tế kết quả hoạt động và tình hình thực tế của địa</p>	<p>Giải trình: qua tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 về tình hình, kết quả hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất cho thấy đa số Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, với mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường chưa có được sự chỉ đạo tập trung thống nhất trong công tác phối hợp với các cấp, các ngành tại địa phương.</p> <p>Do vậy, việc đề xuất Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh sẽ nhận được sự chỉ đạo trực tiếp từ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thuận lợi hơn trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, huy động nguồn lực, nâng cao địa vị pháp lý, tạo điều kiện thuận lợi trong việc phối hợp với các cấp, các ngành, cơ quan tại địa phương đẩy nhanh tiến độ thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, tạo mặt bằng đất sạch đáp ứng nhu cầu cho các dự án đầu tư, rút ngắn thời gian thực hiện dự án, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội theo tinh thần của Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI “tăng cường năng lực của Tổ chức phát triển quỹ đất, từng bước chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất sang mô hình doanh nghiệp</p>

			phương.	phát triển quỹ đất” và Kết luận số 36 của Bộ Chính trị ngày 06/9/2018 về đẩy mạnh thực hiện Nghị quyết Trung ương 6 khóa XI “Hoàn thiện tổ chức bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của 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 sạch”, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”.
		Hà Giang	Đề nghị xem xét bỏ cụm từ “trình cơ quan có thẩm quyền thành lập” vì theo quy định hiện hành đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất nên quy định UBND tỉnh quyết định thành lập hoặc trình cơ quan có thẩm quyền thành lập là chưa phù hợp. Trong trường hợp phụ thuộc vào mô hình của tổ chức phát triển quỹ đất mà có thẩm quyền thành lập khác nhau thì đề nghị nêu rõ Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trình cơ quan nào có thẩm quyền thành lập cho rõ ràng và thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện.	Giải trình: theo quy định tại khoản 4 Điều 2, điểm g khoản 4 Điều 9 và điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 120/2020/NĐ-CP ngày 07/10/2020 của Chính phủ quy định về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập thì nêu thực hiện mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đề nghị thành lập và trình Thủ tướng Chính phủ quyết định thành lập Tổ chức phát triển quỹ đất trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
		Đồng Nai	Kiến nghị bỏ nội dung “ <i>Trường hợp Tổ chức phát triển quỹ đất là doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích</i> ” vì không đồng nhất, phức tạp, khó triển khai thực hiện.	Giải trình: đề nghị giữ nguyên như dự thảo Nghị định nhằm thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI về tiếp tục đổi mới chính sách, pháp luật về đất đai trong thời kỳ đẩy mạnh toàn diện công cuộc đổi mới, tạo nền tảng để đến năm 2020 nước ta cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại về “Hoàn thiện cơ chế, chính sách, tăng cường năng lực của Tổ chức phát triển quỹ đất, từng bước chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất sang mô hình doanh nghiệp phát triển quỹ đất; phát triển đa dạng các loại hình dịch vụ về đất đai”.

		Ninh Bình	<p>Đề nghị bổ sung chức năng thực hiện lập hồ sơ thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, thu hồi đất do chấm dứt hoạt động của các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình cấp có thẩm quyền quyết định.</p>	<p>Giải trình: đề nghị giữ nguyên như dự thảo Nghị định vì tại Điều 65 và Điều 66 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đã quy định trách nhiệm của cơ quan tài nguyên và môi trường trong việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, thu hồi đất do chấm dứt hoạt động của các dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.</p>
		Thanh Hóa	<p>Đề nghị sửa thành: “b) Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng tạo lập, phát triển, quản lý, khai thác quỹ đất; tổ chức thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng; đầu tư xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất; tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, <u>đấu thầu dự án có sử dụng đất</u> và thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định. Trường hợp Tổ chức phát triển quỹ đất là doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thì được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để tạo quỹ đất”</p> <p>Lý do: Theo quy định tại Thông tư liên tịch số 01/2010/TTLT-BTNMTBNV- BTC ngày 08/01/2010 của liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Nội vụ, Tài chính thì Tổ chức Phát triển quỹ đất có nhiệm vụ Tổ chức thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên, do Luật Đất đai năm 2013 không còn hình thức giao đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất nên Thông tư liên tịch 16/2015/TTLTBTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 quy định Tổ chức Phát triển quỹ đất không còn nhiệm vụ tổ chức đấu thầu dự án có sử dụng đất. Tuy nhiên hiện nay Luật Đấu thầu và Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/02/2020 vẫn có hình thức giao đất thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.</p>	<p>Giải trình: đề nghị giữ nguyên như dự thảo Nghị định vì đối với nhiệm vụ thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu dự án thuộc nhóm nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.</p>
		Bộ Xây dựng	<p>Đề nghị phải làm rõ điều kiện của Tổ chức phát triển quỹ đất khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất, bởi vì theo quy định tại khoản 8 Điều 3 và khoản 2</p>	<p>Giải trình: đối với Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự công lập hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thì</p>

			<p>Điều 17 của Luật Nhà ở thì dự án đầu tư xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất để xây dựng nhà ở (chức năng của Tổ chức phát triển quỹ đất) là dự án đầu tư xây dựng nhà ở, do đó chủ đầu tư dự án cũng phải đáp ứng các điều kiện và yêu cầu theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư, pháp luật về kinh doanh bất động sản, như: phải là doanh nghiệp hoặc hợp tác xã có ngành nghề kinh doanh bất động sản, có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20 % tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15 % tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên...</p>	<p>việc đầu tư xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất nhằm phục vụ cho công tác quản lý nhà nước, việc thực hiện dự án phải được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định, sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước cho nên tiền thu được từ việc giao đất, cho thuê đất, bán nhà được nộp vào ngân sách và không đặt vấn đề kinh doanh bất động sản. Đối với Tổ chức phát triển quỹ đất là doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích nếu có hoạt động kinh doanh bất động sản thì phải đảm bảo các điều kiện hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành có liên quan.</p>
		Bến Tre	<p>Đề nghị điều chỉnh, bổ sung nội dung kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất như sau: “Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất 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 và các nguồn khác theo quy định của pháp luật”.</p>	<p>Tiếp thu: bổ sung nguồn thu hoạt động sự nghiệp vào nội dung kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất.</p>
		Quảng Bình	<p>Đề nghị dự thảo bỏ cụm từ “hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác”. Lý do: Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác không có nhiệm vụ ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất mà pháp luật quy định mỗi Quỹ được hoạt động trong lĩnh vực riêng. Trong trường hợp, Quỹ phát triển đất ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ tài chính khác thì Quỹ phát triển đất vẫn giữ nguyên tên gọi và pháp nhân riêng, chỉ không thành lập bộ máy độc lập mà ủy thác cho các Quỹ tài chính khác quản lý. Do đó, chỉ cần quy định “Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất được cấp từ ngân sách nhà nước, ứng từ Quỹ phát triển đất; vay từ các tổ chức tín dụng; huy động từ liên doanh, liên kết; nguồn viện trợ, tài trợ và các nguồn khác theo quy định của pháp luật” là đủ. Bên cạnh đó, quy định hiện nay, Quỹ phát triển đất chỉ ứng vốn cho nhiệm vụ bồi</p>	<p>Giải trình: Theo quy định tại Điều 111 Luật Đất đai, Điều 6 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Điều 30 và Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP thì Quỹ phát triển đất của địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập hoặc ủy thác cho Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác của địa phương để ứng vốn cho việc bồi thường, giải phóng mặt bằng và tạo quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ hàng năm từ ngân sách nhà nước hoặc huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật. Qua báo cáo tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013 của 43 tỉnh, thành phố trực thuộc</p>

thường giải phóng mặt bằng; tái định cư và tạo, phát triển quỹ đất. Không ứng vốn cho các nhiệm vụ khác: quy hoạch, trích đo, định giá, đấu giá, chi phí hoạt động thường xuyên của Tổ chức phát triển quỹ đất. Do đó, đề nghị bổ sung giao Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết cơ chế tài chính cho Tổ chức phát triển quỹ đất.

Trung ương gửi về thì có: 23 Quỹ hoạt động theo mô hình độc lập, 13 Quỹ hoạt động theo mô hình ủy thác Quỹ đầu tư phát triển, 03 Quỹ hoạt động theo mô hình hỗn hợp và 04 địa phương đến nay chưa thành lập Quỹ phát triển đất. Do vậy, việc đề nghị bỏ Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác đối với các địa phương Quỹ phát triển đất hoạt động theo mô hình ủy thác Quỹ đầu tư phát triển hoặc hoạt động theo mô hình hỗn hợp là không phù hợp.

Về đề nghị bổ sung giao Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết cơ chế tài chính cho Tổ chức phát triển quỹ đất, Phó Thủ tướng Chính phủ Lê Văn Thành đã có ý kiến chỉ đạo tại Văn bản số 347/TTg-NN ngày 15/4/2022, trong đó giao: Bộ Tài chính xây dựng Nghị định của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Phát triển đất; chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, địa phương xây dựng Nghị định của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ Phát triển đất; Bộ Tài chính chủ trì, phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan nghiên cứu, đề xuất lồng ghép vào Nghị định của Chính phủ quy định về tổ chức và hoạt động của Quỹ phát triển đất đối với các vướng mắc liên quan đến huy động, sử dụng hiệu quả nguồn lực của Quỹ phát triển đất, Quỹ đầu tư phát triển địa phương phục vụ công tác giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch thuộc thẩm quyền xem xét, quyết định của Chính phủ. Trong thời gian tới, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ phối hợp với Bộ Tài chính để nghiên cứu, đề xuất cơ chế tài chính cho Tổ chức phát triển quỹ đất cho phù hợp.

		<p>Bộ Ngoại giao, Bộ Nội vụ, Bộ Tư pháp, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Giáo dục và Đào tạo</p>	<p>Đề nghị phân tích, đánh giá những thuận lợi, khó khăn vướng mắc trong hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất hiện nay, từ đó đưa ra đề xuất sửa đổi phù hợp;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị làm rõ trường hợp nào Tổ chức phát triển quỹ đất hoạt động dưới hình thức doanh nghiệp, làm rõ kinh phí ngân sách nhà nước có đảm bảo hoạt động cho Tổ chức phát triển quỹ đất hay không? - Xác định rõ chức năng, nhiệm vụ của phát triển quỹ đất ở cấp tỉnh, cấp huyện bảo đảm phù hợp với chủ trương của Đảng, quy định của pháp luật về đất đai; đồng thời làm rõ các nhiệm vụ phục vụ quản lý nhà nước và nhiệm vụ cung ứng dịch vụ về phát triển quỹ đất theo quy định của pháp luật. - Để có cơ sở lựa chọn, kiến nghị phương án phù hợp, đề nghị đánh giá ưu, nhược điểm, tác động của từng phương án. 	<p>Giải trình:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Việc phân tích, đánh giá những thuận lợi, khó khăn vướng mắc trong hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất hiện nay được thể hiện tại Báo cáo tổng kết việc thi hành pháp luật hoặc đánh giá thực trạng các vấn đề liên quan đến đề nghị xây dựng nghị định. (đề nghị Ban biên tập, Tổ soạn thảo kiểm tra hồ sơ trình). 2. Để thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI “tăng cường năng lực của Tổ chức phát triển quỹ đất, từng bước chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất sang mô hình doanh nghiệp phát triển quỹ đất” dự thảo Nghị định quy định giao cho UBND cấp tỉnh căn cứ tình hình và điều kiện thực tế tại địa phương (nhân sự, năng lực, kinh phí hoạt động) để xem xét quyết định lựa chọn mô hình doanh nghiệp cho phù hợp theo đúng quy định của pháp luật về doanh nghiệp. 3. Tại dự thảo Nghị định đã quy định các chức năng, nhiệm vụ cụ thể của Tổ chức phát triển quỹ đất và thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện quyết định. Do vậy, việc phân chia nhiệm vụ giữa Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh và cấp huyện do Ủy ban nhân dân tỉnh căn cứ tình hình thực tế của từng địa phương để quy định nhằm bảo đảm hoạt động được hiệu quả cao. 4. Việc phân tích, đánh giá ưu điểm, nhược điểm, tác động của từng phương án lựa chọn mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất được thể hiện tại dự thảo Tờ chính Chính phủ và Báo cáo đánh giá tác động của chính sách. (đề
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				ngợi Ban biên tập, Tổ soạn thảo kiểm tra hồ sơ trình).
		Bộ Tư pháp	Vấn đề chức năng, nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất đang được thảo luận trong quá trình tổng kết nghị quyết 19-NQ/TW. Do đó đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc thời điểm sửa đổi, bổ sung các nội dung này cho phù hợp	Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ nghiên cứu, cân nhắc về ý kiến này.
2	Sửa đổi, bổ sung Điều 15			
	Khoản 1	Thành phố Hồ Chí Minh	Kiến nghị bỏ nội dung “ <i>và xử lý về hành vi chậm thực hiện thủ tục hành chính</i> ” tại gạch đầu dòng thứ 2, điểm b, khoản 1, Điều 15 vì khó khăn trong việc thực hiện.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	Tổng công ty đề nghị sửa đổi nội dung điểm d khoản 1 Điều 15 như “ <i>Các trường hợp bất khả kháng khác hoặc các trường hợp khác</i> không phải do lỗi của người sử dụng đất”. Về gia hạn sử dụng đất tại điểm a, điểm b khoản 3 Điều 15 dự thảo quy định: Tổng công ty kiến nghị sửa đổi quy định nêu trên theo hướng phân loại dự án đầu tư theo quy mô để xử lý việc gia hạn hoặc thu hồi.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Khoản 2	Hậu Giang	- Tại Khoản 2: Sửa đổi bổ sung điểm d Khoản 3 Điều 15: đề nghị xác định rõ cơ quan nhà nước là cơ quan nào có văn bản xác định hành vi vi phạm - Đề nghị quy định bổ sung trường hợp không đưa đất vào sử dụng đối với tổ chức sử dụng đất thương mại, dịch vụ khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất (theo Luật Đầu tư năm 2020 thì sử dụng đất thương mại dịch vụ không thuộc trường hợp quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của ủy ban nhân dân cấp tỉnh).	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bình Dương	Các trường hợp quy định của pháp luật phải có trước khi triển khai dự án như: môi trường, xây dựng... có thời gian hoàn thành thủ tục kéo dài nên không thể đưa đất vào triển khai dự án theo tiến độ có được xem là trường hợp bất khả kháng khác mà không phải do lỗi của người sử dụng đất?	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Xây dựng, Bộ Văn hóa thể thao và du lịch	- Đề nghị làm rõ “không phải do lỗi của người sử dụng đất” là các trường hợp nào? - Đề xuất bổ sung quy định đối với trường hợp không đủ	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản được tạo lập hợp pháp gắn liền với đất	
		Đông Tháp	quy định cụ thể hoặc giao trách nhiệm Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể về nội dung này để địa phương có cơ sở thực hiện.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Lâm Đồng	Đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau: các trường hợp bất khả kháng khác mà không phải do lỗi của người sử dụng đất do của ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định trên cơ sở đề xuất của cơ quan tài nguyên và môi trường.	Giải trình: các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng quyết định là để tránh tùy tiện trong việc giao/thuê đất, thu hồi đất khi có vi phạm
		Quảng Nam	(1) Đề nghị Dự thảo nên quy định quy mô dự án (diện tích, tổng mức đầu tư...) thì thuộc thẩm quyền Thủ tướng Chính phủ quyết định. Còn lại giao thẩm quyền cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định. (2) Ngoài ra, đề nghị dự thảo Nghị định bổ sung trường hợp dự án đầu tư đã được gia hạn 24 tháng nhưng không đưa đất vào sử dụng do thuộc trường hợp bất khả kháng thì được xử lý như thế nào? Thu hồi chấm dứt dự án hay tiếp tục gia hạn sử dụng đất?	Giải trình: (1) Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng quyết định là để tránh tùy tiện trong việc giao/thuê đất, thu hồi đất khi có vi phạm (2) Nếu thuộc trường hợp bất khả kháng cho gia hạn thêm thời gian do ảnh hưởng của thời gian bất khả kháng
		Thanh tra Chính phủ	Đề nghị làm rõ, cụ thể hóa khái niệm dịch bệnh tránh hiểu theo đa nghĩa khi áp dụng thực tế	Giải trình: việc công bố dịch bệnh thực hiện theo quyết định của Chính phủ và hướng dẫn của ngành y tế
		Bộ Văn hóa thể thao và du lịch	Quy định các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng Chính phủ quyết định trên cơ sở đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là chưa hợp lý. Cơ quan chủ trì soạn thảo nên chỉnh sửa điểm d khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP theo hướng Ủy ban nhân dân các tỉnh đề xuất, gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định nhằm bảo đảm sự thống nhất trong cả nước về các trường hợp bất khả kháng khác.	Tiếp thu: bỏ cụm từ “ <i>mà không phải do lỗi của người sử dụng đất</i> ” và bổ sung các trường hợp bất khả kháng khác giao Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn.
		Bộ Tư pháp	Khoản 2 Điều 1 dự thảo Nghị định: Bộ Tư pháp cho rằng, về nguyên tắc, việc xác định các trường hợp bất khả kháng cần đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 156 Bộ Luật Dân sự năm 2015, theo đó, “ <i>sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi</i>	Giải trình: Dự thảo đã đảm bảo các tiêu chí các trường hợp bất khả kháng theo Điều 156 Bộ Luật Dân sự năm 2015; đồng thời còn bổ sung các trường hợp bất khả kháng do đặc thù của ngành đất đai trong việc thu hồi đất

			<i>biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.</i>	
		Gia Lai	<p>Tại tiết b điểm 3 khoản 2 Điều 1: “<i>Thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải hoàn thành các hạng mục đầu tư, xây dựng theo tiến độ</i>” đề nghị chia thành 02 trường hợp, cụ thể như sau:</p> <p>+ Đối với các dự án đầu tư có tiến độ đầu tư từ 24 tháng trở lên thì <i>thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm phải hoàn thành các hạng mục đầu tư, xây dựng theo tiến độ.</i></p> <p>+ Đối với các dự án đầu tư có tiến độ đầu tư dưới 24 tháng thì <i>thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 25 kể từ thời điểm nhận bàn giao đất trên thực địa.</i></p>	Giải trình: dự thảo đã quy định rõ các trường hợp cho gia hạn 24 tháng
		Hà Tĩnh	<p>- Tại khoản 2 sửa đổi, bổ sung Điều 15:</p> <p>+ <i>Đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm c và bổ sung điểm e, g khoản 1 Điều 15 như sau:</i></p> <p>“c. Do ảnh hưởng trực tiếp của bạo động, nổi loạn, chiến sự, chống đối, phá hoại, cấm vận, bao vây, phong tỏa, bất cứ hành động chiến tranh nào hoặc hành động thù địch cộng đồng cho dù chiến tranh có được tuyên bố hay không.”</p> <p>“e. Do lỗi của cơ quan nhà nước chậm thực hiện thủ tục hành chính hoặc thay đổi quy hoạch.”</p> <p>“g. Và các trường hợp khác theo quy định của Luật Dân sự.”</p> <p><i>Riêng điểm d khoản 1 Điều 15 quy định: đề nghị bổ sung đầy đủ các trường hợp do nguyên nhân khách quan, bất khả kháng:</i></p>	<p>Tiếp thu:</p> <p>- Sửa nội dung điểm c khoản 1 Điều 15: “<i>c. Do ảnh hưởng trực tiếp của bạo động, nổi loạn, chiến sự, chống đối, phá hoại, cấm vận, bao vây, phong tỏa, bất cứ hành động chiến tranh nào hoặc hành động thù địch cộng đồng cho dù chiến tranh có được tuyên bố hay không.</i>”</p> <p>- Việc xác định thời gian theo tiến độ dự án đầu tư lần đầu hoặc dự án điều chỉnh thực hiện theo quy định của pháp luật đất tư.</p>
		Thái Bình	<p>Tại điểm d khoản 1 bỏ cụm từ “trên cơ sở đề xuất của ủy ban nhân dân cấp tỉnh” để tránh phát sinh khiếu kiện, phức tạp về trình tự thực hiện và kéo dài việc giải quyết hồ sơ.</p>	<p>Giải trình:</p> <p>- Các trường hợp bất khả kháng khác do Thủ tướng quyết định phải trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ tướng không tự quyết định khi chưa có đề xuất các trường hợp cụ thể.</p> <p>- Tiếp thu chỉnh sửa dự thảo tại khoản 4</p>
		Điện Biên	Khoản 2 - Sửa đổi, bổ sung Điều 15: đề nghị chỉnh sửa	Giải trình: đề nghị giữ nguyên như dự thảo

			<p>thành “c) Trường hợp đến thời điểm kiểm tra, thanh tra mới xác định hành vi không sử dụng đất đã quá 12 tháng liên tục hoặc đã chậm tiến độ sử dụng đất quá 24 tháng thì thời điểm để tính gia hạn sử dụng đất 24 tháng được tính từ tháng thứ 13 kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tính từ' tháng thứ 25 kể từ' thời điểm phải hoàn thành các hạng mục đầu tư, xây dựng theo tiến độ. Nếu quá thời gian nêu trên thì thu hồi đất theo quy định... ”.</p>	<p>vì thời gian chậm tiến độ đã quá 12 tháng và 24 tháng nên không thể quay lại để tính như kiến nghị</p>
		<p>Thái Bình, Hà Tĩnh</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tại khoản 3 đề nghị bổ sung, làm rõ nội dung “theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư được phê duyệt” trong trường hợp chủ đầu tư thực hiện điều chỉnh tiến độ dự án đầu tư thì thời điểm tính chậm tiến độ tính theo tiến độ dự án đầu tư điều chỉnh hay tiến độ của dự án đầu tư phê duyệt lần đầu. - Tại khoản 4 đề nghị sửa cụm từ “trang thông tin điện tử của ủy ban nhân dân cấp tỉnh” thành “Công thông tin điện tử của ủy ban nhân dân cấp tỉnh”. 	<ul style="list-style-type: none"> - Giải trình: tiến độ ghi trong dự án đầu tư là tiến độ của dự án đầu tư đang được xác định là chậm đưa đất vào sử dụng. - Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		<p>Thành phố Hải Phòng</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị làm rõ nội dung điểm b khoản 1 Điều 15 để tránh phát sinh các vướng mắc cho các cơ quan triển khai thực hiện Nghị định trên thực tế. - Điểm a Khoản 3 Điều 15 đề nghị làm rõ nội dung “Trong thời hạn 15 tháng liên tục” đề nghị quy định cụ thể hơn về thời điểm tính để tránh phát sinh vướng mắc. - Điểm b Khoản 3 Điều 15 đề nghị sửa nội dung “tiến độ ghi trong dự án đầu tư được phê duyệt” thành “Tiến độ thực hiện dự án đầu tư được quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, Giấy phép đầu tư, Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, Giấy phép đầu tư ra nước ngoài, Giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài hoặc các giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương quy định tại Khoản 3 Điều 116 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ. <p>Quy định cụ thể hơn việc gia hạn sử dụng đất 24 tháng có bắt buộc phải hoàn thành toàn bộ các hạng mục công trình của dự án hay không.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

		Đất Lấp	Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điểm d Khoản 5 Điều 15 Dự thảo Nghị định (Sửa đổi, bổ sung Điều 15): như sau: “ <i>d. Thực hiện dự án theo đúng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không bồi thường thành</i> Thực hiện dự án theo đúng hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa thì không được gia hạn sử dụng đất , Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không bồi thường”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> - Đề nghị sửa lại: trong trường hợp cần thiết, Thủ tướng Chính phủ xem xét ban hành quyết định về các trường hợp bất khả kháng trên cơ sở đề xuất của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Cuối điểm d khoản 3 Điều 15 dự thảo Nghị định nội dung: "... và thực hiện thủ tục chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư đối với dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư..." 	- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định theo hướng sẽ rà soát, tiếp thu trong thời gian tới
3	Bổ sung Điều 17a	Hội đấu giá viên TP Hà Nội	<ul style="list-style-type: none"> - Cần bổ sung thêm điều kiện chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá phải đáp ứng đủ khả năng nộp tiền trúng đấu giá bằng việc thể hiện ở tài sản hiện có của doanh nghiệp là tiền mặt đáp ứng đủ các dự án đang thực hiện và dự án đăng ký tham gia đấu giá, đồng thời Báo cáo tài chính 2 năm liên tiếp liền kề phải có lãi tối thiểu bằng 20% mức đầu tư của dự án. - Khi Nhà đầu tư, doanh nghiệp vi phạm không nộp tiền trúng đấu giá theo quy định cần có chế tài cấm tổ chức, doanh nghiệp đó, công ty con (là Công ty do tổ chức, doanh nghiệp đó góp vốn hoặc cổ đông trong Hội đồng quản trị của tổ chức, doanh nghiệp trúng đấu giá góp vốn (xác nhận thành phần Hội đồng quản trị tại thời điểm vi phạm dựa theo đăng ký kinh doanh gần nhất của tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá)) sẽ bị cấm không được tham gia đấu giá các dự án bất động sản và tương tự trong vòng 5 năm kể từ năm liền sau năm dự án vừa tổ chức đấu giá. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếp thu vào dự thảo Nghị định - Giải trình: Việc thành lập doanh nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Việc quy định quá chặt sẽ hạn chế việc tổ chức tham gia đấu giá

	Hậu Giang	<p>Bổ sung Điều 17a. Đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất.</p> <p>Đề nghị điều chỉnh cụm từ “<i>Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.</i>” thành “<i>Trường hợp <u>cá nhân là người Việt Nam định cư ở nước ngoài</u> tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.</i>”</p> <p>Lý do, theo Điều 55, 56 thì cá nhân trong nước không được giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>- Đề nghị xác định rõ “<i>trường hợp bất khả kháng</i>” và “<i>lý do chính đáng</i>” và cơ quan nào chịu trách nhiệm xác nhận trong trường hợp này.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Thành phố Hồ Chí Minh	<p>Tại khoản 3 Điều 1 dự thảo Nghị định bổ sung Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ:</p> <p>- Khoản 2 Điều 1 dự thảo, kiến nghị bổ sung nội dung: “2. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:</p> <p>a) Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất không thực hiện dự án đầu tư phải có đủ các điều kiện quy định tại điểm a, điểm đ, điểm g khoản 1 Điều này;</p> <p>b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì <u>phải có văn bản cam kết thành lập doanh nghiệp để thực hiện dự án theo quy định của Luật Doanh nghiệp và bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này</u>”</p> <p>- Xây dựng nội dung hướng dẫn đối việc công khai các thông tin vi phạm quy định của pháp luật về đất đai và vi phạm do tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá để các cơ quan, đơn vị, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản dễ dàng tiếp cận các thông tin theo quy định.</p> <p>- Xác định cách tính thời gian năm (05) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.</p> <p>- Đề nghị rà soát quy định đối với mức tối thiểu của khoản tiền đặt trước để đảm bảo với quy định của Luật Đấu giá</p>	<p>- Giải trình: trường hợp cá nhân thực hiện dự án đầu tư thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư nên không cần bổ sung nội dung như ý kiến thành phố</p> <p>- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định</p> <p>- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định</p> <p>- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định</p>

			tài sản.	
		Bình Dương	<p>+ Điểm đ, khoản 6, Điều 17a đề nghị bổ sung, điều chỉnh thành “<i>Tổ chức đấu giá có trách nhiệm... tại khoản 3 và điểm đ khoản 5 Điều này.</i>”</p> <p>+ Điểm e, khoản 6, Điều 17a đề nghị bổ sung, điều chỉnh thành “<i>Tiền đặt trước và khoản tiền bồi thường (nếu có) đối với trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 và điểm đ khoản 5 Điều này thuộc về người có tài sản đấu giá...</i>”</p>	- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Tư pháp	<p>- Đề nghị rà soát, bỏ toàn bộ các quy định của dự thảo Nghị định thống nhất với khoản 1 Điều 3 và điểm a khoản 1 Điều 4 Luật Đấu giá tài sản, tài sản công.</p> <p>- Tại khoản 3, khoản 5, khoản 6 Điều 17a dự thảo Nghị định; đảm bảo “<i>không quy định lại các nội dung đã được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật khác</i>” theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020).</p> <p>- Đề nghị nghiên cứu, đánh giá toàn diện để quy định chặt chẽ hơn nữa trong dự thảo Nghị định các điều kiện về vốn chủ sở hữu, kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; ngoài hình thức ký quỹ còn các hình thức khác hiệu quả tương tự để chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư.</p> <p>- Tại khoản 1, khoản 2 Điều 17a về điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đề nghị tránh trùng lặp với Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.</p> <p>- Đề nghị nghiên cứu, quy định rõ liên danh giữa hai hay nhiều doanh nghiệp tham gia đấu giá quyền sử dụng đất vấn đề này để đảm bảo thống nhất khoản 7 Điều 5, khoản 1 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản và pháp luật về dân sự, chặt chẽ trong quá trình áp dụng trên thực tế.</p> <p>- Điểm đ khoản 1; các khoản 3, 4, 5, 6 Điều 17a quy định tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất “<i>phải có tài sản đảm bảo (tài sản thế chấp) cho tổ chức đấu giá tài sản để đảm bảo năng lực tài chính thực hiện dự án khi trúng</i></p>	Tiếp thu theo hướng rà soát thống nhất với Luật Đấu giá tài sản

			<p><i>đấu giá</i>” không phù hợp với Luật Đấu giá tài sản, không đảm bảo khả thi, gây khó khăn cho tổ chức đấu giá tài sản, người đăng ký tham gia đấu giá. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, bỏ các quy định nêu trên.</p> <p>- Nghiên cứu, làm rõ cơ sở pháp lý của việc quy định “<i>trường hợp người tham gia đấu giá tự ý hủy kết quả trúng đấu giá không có lý do chính đáng, ngoài tiền đặt trước, người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền tương đương 50% giá trị quyền sử dụng đất</i>” tại điểm d khoản 5 Điều 17a và cơ chế thực hiện quy định này trên thực tiễn.</p> <p>- Nghiên cứu, chỉnh lý chế tài “<i>trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá thì trong thời hạn 05 năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất</i>” để đảm bảo chặt chẽ, đúng mục đích, phù hợp với quy định của Hiến pháp và các luật liên quan trong việc hạn chế quyền của doanh nghiệp bởi Nghị định.</p> <p>- Dự thảo Nghị định quy định “<i>phải ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư</i>”, đề nghị thống nhất theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 25, Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.</p>	
		An Giang	Đề nghị xem xét không nên quy định quá cứng nhắc làm hạn chế quyền tham gia đấu giá của các tổ chức, doanh nghiệp (như yêu cầu có tài sản đảm bảo, yêu cầu kinh nghiệm), không có lợi cho cuộc đấu giá	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thành phố Hải Phòng	- Ý3 khoản 3: Nội dung dự thảo chưa làm rõ thời gian năm (05) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tính kể từ thời điểm nào; cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào có trách nhiệm tổng hợp, theo dõi, công bố công khai các trường hợp trên để có thể áp dụng quy định trong thực tế.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh	<p>1. Góp ý kiến về quy định “tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện” tại khoản 1 Điều 17a “Dự thảo Nghị định”:</p> <p>1.2. Đề nghị tích hợp điều kiện về “không vi phạm pháp luật về đất đai” tại điểm d vào điểm b khoản 1 Điều 17a</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			<p>“Dự thảo Nghị định” và dẫn chiếu về Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.</p> <p>1.3. Đề nghị Điều 17a kiến nghị như sau: Hiệp hội đề nghị nội dung điểm d khoản 1 Điều 17a “Dự thảo Nghị định” quy định: “d) Có kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất, hoặc có Báo cáo khả thi đầu tư xây dựng dự án tại khu đất đấu giá được đơn vị tư vấn đầu tư độc lập thẩm định tính khả thi”.</p>	
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	<p>+ Đề nghị sửa đổi khoản 2 Điều 17a theo hướng: “Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải bảo đảm điều kiện quy định tại các điểm a, c, d, đ khoản 1 Điều này”.</p> <p>+ Đề nghị sửa đổi điểm b khoản 5 Điều 17a theo hướng: “Có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước, tài sản bảo đảm trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm...”</p> <p>- Đề nghị bổ sung, điều chỉnh tại Khoản 3 Điều 1 dự thảo Nghị định các nội dung sau:</p> <p>+ Bổ sung cụm từ: “trừ trường hợp được gia hạn sử dụng” vào cuối đoạn tại Điểm d khoản 5 Điều 17a trang 6 và bổ sung nội dung “Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước và tài sản bảo đảm của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản không phải là quyền sử dụng đất” tại điểm d khoản 6 Điều 17a trang 7.</p> <p>+ Bỏ điểm e khoản 6 Điều 17a trang 7 do không liên quan đến quyền và trách nhiệm của tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.</p> <p>+ Bổ sung nội dung: “Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá là giá đất cụ thể, giá khởi điểm không được thấp hơn bằng giá đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành nhân với hệ số điều chỉnh...” tại khoản 7 Điều 17a trang 7.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
3.1		Thành phố Hồ Chí Minh	<p>+ Đề nghị điều chỉnh kết cấu khoản 3 Điều 17a thành:</p> <p><i>“3. Khoản tiền đặt trước</i></p> <p><i>a) Khoản tiền đặt trước</i></p> <p><i>b) Tiền đặt trước</i></p> <p><i>c) Trường hợp người tham gia đấu giá ...</i></p>	

	Khoản 1	Bắc Kạn	Trên thực tế khi thâm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của các đơn vị thường gặp khó khăn trong việc xác định năng lực tài chính của Nhà đầu tư, việc xác định vốn thuộc chủ sở hữu còn chưa rõ ràng. Đề nghị quy định cụ thể như Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 đã quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Điểm b	thành phố Hồ Chí Minh	Tại điểm b khoản 1, cần xem lại điều kiện “có kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất” để tạo điều kiện bình đẳng cho các tổ chức tham gia đấu giá quyền tiếp cận đất đai là như nhau.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Xây dựng	- Tại điểm b khoản 1 Điều 17a dự thảo đề nghị sửa đổi, bổ sung quy định này theo hướng quy định cụ thể các trường hợp được coi là “có kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất” hoặc đưa ra các tiêu chí để được xác định là “có kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Điểm c	Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh, VCCI, Ninh Bình, Nam Định, Lào Cai, Hải Phòng, Bình Dương	Điểm c Khoản 1 Điều 17a “nhà đầu tư phải ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư”. Đề nghị xem xét lại thống nhất với Điều 43 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 5 Điều 26 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Điểm d	Bắc Kạn	Theo điểm d khoản 1 Điều 17a có thể dẫn đến 02 cách hiểu: (1) Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước và có tài sản bảo đảm, không được thay thế bằng bảo lãnh ngân hàng; việc thỏa thuận thay thế bằng bảo lãnh ngân hàng chỉ áp dụng đối với trường hợp người tham gia đấu giá không phải là tổ chức; (2) Tổ chức tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá có thể thỏa thuận thay thế tài sản bảo đảm và tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng. Do đó, đề nghị xem xét điều chỉnh các quy định trên để tránh cách hiểu không thống nhất.	Giải trình: khoản 2 dự thảo Nghị định quy định cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất chỉ cần đáp ứng quy định tại điểm a khoản 1. Điều kiện về khoản tiền đặt trước và tài sản bảo đảm chỉ áp dụng đối với tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.
		Bộ Xây dựng	- Tại điểm d Khoản 1 Điều 17a dự thảo đưa ra quy định “Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho	Giải trình: nội dung này đã được quy định tại điểm c khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai và việc vi phạm quy định của pháp luật về đất

			<i>thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác</i> ". Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu sửa đổi, bổ sung quy định này theo hướng quy định cụ thể các trường hợp được coi là " <i>vi phạm pháp luật về đất đai</i> " dẫn đến tổ chức không đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức có nhu cầu tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.	đại thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.
	Điểm đ	Quảng Bình, Hà Tĩnh	Tại Điểm đ Khoản 1 Điều 17a đề nghị sửa lại là: " <i>đ) Phải nộp tiền đặt trước và có bảo lãnh ngân hàng để đảm bảo năng lực tài chính thực hiện dự án khi trúng đấu giá theo phương án được phê duyệt</i> "	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thành phố Hồ Chí Minh	+ Đề nghị rà soát các quy định liên quan đến " <i>tài sản đảm bảo cho tổ chức đấu giá</i> ", " <i>tài sản thế chấp</i> ", theo đó, tại điểm đ khoản 1, đoạn 2 khoản 3, khoản 4 và điểm c khoản 5 đều có nội dung liên quan đến việc sử dụng tài sản đảm bảo và tài sản thế chấp để đảm bảo năng lực tài chính tham gia đấu giá, cách thức hoàn trả tài sản sau khi không trúng giá.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	Đề đảm bảo thống nhất với quy định pháp luật về đầu tư và giữa các điều, khoản tại dự thảo Nghị định, đề nghị bỏ mục c Khoản 3 Điều 1	Tiếp thu theo hướng quy định khoản tiền đặt trước đối với đấu giá quyền sử dụng đất, do đất đai là tài sản đặc biệt
3.2	Khoản 2	Cà Mau	Đề nghị xem xét, điều chỉnh thành " <i>Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và phải nộp tiền đặt trước theo quy định. Trường hợp cá nhân...</i> " vì điểm đ là điều kiện để tham gia đấu giá thực hiện dự án, không phù hợp với đấu giá sử dụng đất không thực hiện dự án.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hà Tĩnh	Tại điểm đ khoản 1 Điều 17a đề nghị cơ quan soạn thảo tách thành 02 điều kiện cụ thể cho cá nhân tham gia đấu giá không thực hiện dự án và cá nhân tham gia đấu giá để thực hiện dự án để đảm bảo chính xác.	Giải trình: Nội dung này đã được quy định tại dự thảo
		Quảng Ngãi	Nội dung khoản 2 Điều 17a: quy định cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất ở phải có tài sản đảm bảo là không phù hợp với quy định của pháp luật.	Giải trình: Nội dung này đã được quy định rõ tại dự thảo
3.3	Khoản 3	Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, Ninh Bình, Cà	"3. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá và người tham gia đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá ", với quy	Tiếp thu: tiếp thu theo hướng quy định bằng mức tối đa theo quy định của Luật Đấu giá tài sản do đất đai là tài sản đặc biệt.

		Mau, Kon Tum, Nam Định, Tiền Giang, Yên Bái, Quảng Bình, Thái Bình, Lạng Sơn, Lào Cai, Quảng Ngãi, Bình Dương	định này sẽ mâu thuẫn với Luật Đấu giá tài sản 2016. Mặt khác, xem xét thống nhất cách gọi “tài sản thế chấp” hay “ <i>tài sản bảo đảm</i> ”. Đề nghị sửa đổi bổ sung quy định về việc sửa đổi, bổ sung Điều 18 Nghị định số 126/2020/NĐ-CP của Chính phủ cho phù hợp.	
		Bộ Giao thông vận tải, Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam, Hòa Bình, Quảng Bình, Hà Tĩnh, Ninh Bình, Nam Định, Hòa Bình	Đề nghị bổ sung dự thảo Nghị định nội dung quy định “trình tự, thời gian người tham gia đấu giá phải bồi thường cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước”; việc xử lý tài sản thế chấp để khấu trừ tiền bồi thường; bảo lãnh ngân hàng.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hải Dương	- Đối với nội dung quy định về “tiền đặt trước” nêu tại khoản 3 Điều 17a đề nghị bổ sung thêm nội dung như sau: “ <i>Tiền đặt trước được tính thành tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá. Trường hợp người trúng đấu giá vi phạm các quy định tại điểm đ khoản 5 Điều này thì bị hủy kết quả trúng đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước.</i> ” - Đối với nội dung quy định về các trường hợp “người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước” nêu tại điểm đ khoản 5 Điều 17a: Đề nghị bổ sung thêm 01 trường hợp đó là “- <i>Không nộp hoặc nộp không đủ tiền sử dụng đất theo thông báo của Cơ quan thuế.</i> ”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
3.4	Khoản 4	Quảng Bình	đề nghị sửa lại là: “4. <i>Giá trị bảo lãnh ngân hàng phải lớn hơn giá khởi điểm của thửa đất đấu giá</i> ” cho phù hợp như phân tích ở trên.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Lạng Sơn	Tại điểm 3 khoản 4 Điều 1 (khoản 2 Điều 17a): Đề nghị bổ sung thêm điều kiện điểm b vào ngay sau cụm từ điểm a vì cá nhân tham gia đấu giá cũng phải chứng minh có đủ năng lực tài chính để thực hiện dự án.	Giải trình: nội dung này đã được quy định tại dự thảo Nghị định
		Thành phố Hồ Chí Minh	- Tại Khoản 4 quy định “4. <i>Giá trị của tài sản bảo đảm phải lớn hơn giá khởi điểm của thửa đất đấu giá. Người</i>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			<i>tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá có thể thỏa thuận thay thế tài sản bảo đảm và tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng”, về nội dung này cơ quan chủ trì soạn thảo cần quy định cụ thể cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xác định giá trị tài sản bảo đảm (tổ chức thẩm định giá, tổ chức đấu giá hay ngân hàng).</i>	
3.5	Khoản 5	Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	<ul style="list-style-type: none"> - Tại Điều 70 Luật Đấu giá 2016, BLDS 2015 cơ sở xác định giá trị bồi thường căn cứ vào thiệt hại phát sinh từ hành vi vi phạm không đương nhiên ấn định khoản tiền cụ thể người vi phạm phải nộp như tại Dự thảo. Do đó, đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét sửa đổi lại quy định cho phù hợp. - Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét điều chỉnh mức chế tài phù hợp (2 năm), tạo điều kiện cho các tổ chức/cá nhân tham gia hoạt động đấu giá trong quá trình hoạt động kinh doanh tiếp theo. - Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung điểm f như sau: <i>“Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không thanh toán tiền đúng thời hạn dẫn đến bị hủy kết quả thì người tham gia đấu giá trả giá cao liền sau sẽ trở thành người trúng đấu giá và có các quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá;”</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - Tiếp thu vào dự thảo Nghị định - Giải trình: Nội dung này đã được quy định tại điểm d khoản Điều 68
		Thành phố Hồ Chí Minh	- Tại điểm c khoản 5, đề nghị điều chỉnh nội dung <i>“Trường hợp tổ chức... chi phí nộp phạt theo quy định tại khoản 3 Điều này”</i> thành <i>“...các chi phí nộp phạt theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều này”</i> .	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Điểm d	Ninh Bình, Nam Định	Cần xem xét lại quy định người trúng đấu giá là hộ gia đình, cá nhân không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì Nhà nước sẽ thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không bồi thường vì nội dung này khó đảm bảo thực thi trong thực tế và chưa làm rõ việc đưa đất ở vào sử dụng là chỉ cần san lấp hay phải xây nhà ở theo mục đích sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thái Bình, Lạng Sơn	Tại khoản 5 bỏ điểm “d” vì nội dung này chịu sự điều chỉnh chung của pháp luật đất đai như tổ chức khác.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Lạng Sơn	Tại điểm d khoản 5 Điều 17a được bổ sung tại khoản 3	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			Điều 1 có cụm từ “ <i>không có lý do chính đáng</i> ” là cụm từ rất khó khăn trong định lượng và áp dụng. Đề nghị xem xét lại cụm từ này.	
		Lào Cai	Điểm d mục 5 đề nghị sửa thành: “d) Thực hiện dự án theo đúng tiến độ đã được phê duyệt trong dự án đầu tư <u>và phương án đấu giá quyền sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt</u> người trúng đấu giá không đưa đất vào sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư <u>hoặc phương án đấu giá được cấp có thẩm quyền phê duyệt</u> kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa thì Nhà nước sẽ thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không bồi thường;	Giải trình: việc thu hồi đất phải phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai
	Điểm đ	Đông Tháp	Đề xuất điều chỉnh, bổ sung thành: “ <i>Trường hợp... Việt Nam; trong thời gian năm (05) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất</i> ”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hà Giang	bổ sung trường hợp “ <i>Người tham gia trúng đấu giá nhưng lại từ chối mua tài sản thì có phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Nhà nước tương tự như trường hợp người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và tự chối tham gia đấu giá</i> ”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Ninh Bình, Bắc Kạn, Kon Tum,	Cần có quy định cụ thể về các chi phí đấu giá mà người tham gia đấu giá phải nộp tại điểm đ khoản 5 Điều 17a: Đề nghị bổ sung quy định về việc xử lý đối với khoản tiền này khi người tham gia đấu giá không nộp (có được khấu trừ vào tài sản bảo đảm như đối với tiền bồi thường tại khoản 3 Điều này không?).	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Yên Bái	- Đối với điểm đ khoản 5 đề nghị sửa đổi cho thống nhất với khoản 3	
		Hà Tĩnh	<i>Tại điểm đ khoản 5 Điều 17a</i> đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại vấn đề này để đảm bảo thống nhất với Luật Đấu giá tài sản. Đề nghị bổ sung quy định về công bố công khai thông tin người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia đấu giá trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Tổng cục Quản lý đất đai.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

		Quảng Ngãi	Tại điểm đ khoản 5 Điều 17a quy định dự thảo Nghị định quy định trường hợp tự hủy kết quả đấu giá không có lý do chính đáng người tham gia đấu giá phải nộp khoản tiền tương đương 50% giá trị quyền sử dụng đất trúng đấu giá là trái với quy định Luật Đấu giá tài sản. Đồng thời, nội dung quy định 5 trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước quy định lại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản là không phù hợp với khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Điểm e	Bắc Kan	Theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản: “Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia cuộc đấu giá và được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp cố thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai... do đó, đề nghị bổ sung quy định loại trừ vào điểm e khoản 5 Điều 17a đối với trường hợp người tham gia đấu giá thực hiện quyền từ chối tham gia đấu giá khi có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Điện Biên	Khoản 3 - Bổ sung Điều 17a: đối với quy định tại điểm e, khoản 5, Điều 17a: đề nghị bổ sung cụm từ “trên phạm vi toàn quốc” để đảm bảo siết chặt quy định trong quá trình đấu giá; đồng thời, đề nghị bổ sung trách nhiệm của cơ quan Tư pháp tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cung cấp thông tin các trường hợp theo quy định tại điểm e, khoản 5, Điều 17a cho Bộ Tư pháp để công bố trên Cổng Thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
3.6	Khoản 6	Cà Mau	Khoản 6. " <i>Quyền và trách nhiệm của tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất</i> ", đề nghị xem xét, điều chỉnh thành " <i>Quyền và trách nhiệm của tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức đấu giá tài sản</i> "; đồng thời, đối chiếu với Luật Đấu giá tài sản năm 2016 để phân định rõ quyền và trách nhiệm của từng đơn vị tại các điểm của khoản này.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Điểm d	Yên Bái	- Đề nghị xem xét trình bày đoạn " <i>trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản</i> " cho rõ nghĩa, đầy đủ, thống nhất với hệ thống các văn bản pháp luật hiện hành. - Việc ký quỹ theo quy định của pháp luật đầu tư: Đề nghị	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			<p>loại bỏ, vì đây là trường hợp đưa ra đấu giá nên được miễn ký quỹ đầu tư.</p> <p>- Việc xác định không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác: Đề nghị quy định rõ tại địa phương nơi có đất đưa ra đấu giá hay cả các địa phương khác mà Nhà đầu tư đang triển khai dự án.</p>	
		Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	<p>Điểm d khoản 6: đề nghị bổ sung như sau: “<i>d) Tổ chức đấu giá tài sản... đấu giá tài sản và chủ thể tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá</i>”.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thái Bình, Quảng Ngãi	<p>Đề nghị sửa điểm d khoản 6 như sau: Tổ chức đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước và tài sản bảo đảm của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá, trừ trường hợp tổ chức đấu giá tài sản và người tham gia đấu giá có thỏa thuận khác nhưng phải trước ngày mở cuộc đấu giá. Tổ chức đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
3.7	Khoản 7	Hà Giang	<p>Tại điểm 7 Khoản 3 Điều 17a: Đề nghị chỉnh sửa thành “7. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá là giá đất cụ thể; trình tự, thủ tục xác định giá đất cụ thể thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai; giá khởi điểm không thấp hơn giá đất tại Bảng giá đất nhân (x) với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành. Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá được xác định tại thời điểm: ...”</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Kon Tum	<p>Theo quy định tại Nghị định số 126/2020/NĐ -CP được chia thành nhiều mốc thời gian khác nhau (<i>khoản 3, 4 Điều 18</i>). Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi các khoản nêu trên cho phù hợp với Nghị định số 126/2020/NĐ-CP.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Nam Định	<p>Đề nghị có quy định riêng đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất ở khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.</p> <p>Đề nghị bỏ điều kiện “<i>có kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án đầu tư có sử dụng đất</i>”.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

		Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	Đề nghị Cơ quan soạn thảo làm rõ cách xác định hệ số điều chỉnh và đơn vị thực hiện xác định hệ số điều chỉnh này	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hà Tĩnh, Thái Bình	Tại khoản 7 Điều 17a đề nghị quy định rõ hơn thời điểm xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá; giá khởi điểm	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hải Dương	Tại khoản 7 Điều 17a, đề nghị sửa thành “7. <i>Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá là giá đất cụ thể, giá khởi điểm không được thấp hơn bằng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hàng năm...</i> ”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Gia Lai	Đề nghị chỉnh sửa khoản 7 như sau: “7. <i>Giá khởi điểm của thửa đất đấu giá là giá đất cụ thể, giá khởi điểm không được thấp hơn bằng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất của năm hiện hành do UBND tỉnh quy định...</i> ”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Cổng thông tin điện tử Chính phủ	Chúng tôi cho rằng quy định tại điểm (a), (d), và (e) chưa phù hợp bởi lẽ theo quy định pháp luật, nguyên tắc của bồi thường thiệt hại phải là thiệt hại thực tế. Trong trường hợp này, việc người tham gia đấu giá tự ý bỏ khoản tiền đặt trước và từ chối tham gia sẽ bồi thường là không cho Nhà nước thêm một khoản tiền bằng giá trị tiền đặt trước là không có căn cứ pháp lý. Trong trường hợp cơ quan nhà nước vẫn quyết định nâng mức bồi thường thì nên gom chung vào mục (a) để xem nó như một khoản tiền đặt cọc để tham gia đấu giá. Tuy nhiên, khoản tiền đặt cọc 20% cũng đã là quá cao so với thông lệ quốc tế, việc nâng mức đặt cọc sẽ càng hạn chế người tham gia, và làm mất mục đích ban đầu của việc đấu giá.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
K4	Bổ sung điểm c khoản 5 Điều 24			
		Thành phố Hồ Chí Minh	Khoản 4 Điều 1 dự thảo: Dự kiến giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thêm những điều kiện, tiêu chí mới là không khả thi và có thể gây xáo trộn, khiếu nại, khiếu kiện của người sử dụng đất. Do đó, cơ quan soạn thảo cần cân nhắc khi ban hành quy định này.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thái Bình	Khoản 4. Bổ sung điểm c khoản 5 Điều 24: Đề nghị chuyển nội dung quy định bổ sung điểm c khoản 5 Điều 24 vào khoản 3 Điều 24; trong đó quy định thửa đất có vườn,	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng đất có hoặc không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2,3 Điều 100 của Luật Đất đai... thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định của ủy ban nhân dân tỉnh...	
		Hải Dương	Tại khoản 4: đề nghị quy định rõ đối tượng áp dụng là <u>người đang sử dụng đất</u> tại thời điểm đề nghị xác định lại diện tích đất ở, không áp dụng đối với các trường hợp sau: - Đã chuyển quyền hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất; - Đã bị thu hồi đất; - Tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất mà có vi phạm pháp luật đất đai do lấn, chiếm đất; hoặc quá trình sử dụng đất có hành vi lấn, chiếm đất đai dẫn đến diện tích thực tế lớn hơn diện tích ban đầu.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
K5	Sửa đổi điểm d và bổ sung điểm e vào khoản 2 Điều 25	Bình Định	Theo nội dung Dự thảo thì tổ chức đã bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để quản lý. Tuy nhiên, trên thực tế nhiều trường hợp tổ chức bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên làm nhà ở đã bị giải thể, phá sản, không còn tồn tại. Do đó, đề nghị bổ sung nội dung quy định việc bàn giao đất đối với trường hợp: tổ chức bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên làm nhà ở đã bị giải thể, phá sản, không còn tồn tại.	Tiếp thu và sửa đổi e khoản 2 Điều 25 như sau: “ e) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bàn giao đất, hồ sơ có liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, việc bàn giao phải được lập thành biên bản trong đó xác định cụ thể ranh giới, mốc giới, hiện trạng sử dụng đất; chỉ đạo chính lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật. Đối với trường hợp tổ chức đã giải thể, phá sản thì Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất thực hiện xác định cụ thể ranh giới, mốc giới, hiện trạng sử dụng đất để Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý và thực hiện việc xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản này; chỉ đạo chính lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật.”
		Thành phố Hồ	Kiến nghị bổ sung điểm g vào khoản 2 như sau:	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu

		<p>Chí Minh</p> <p>“g) Trường hợp cơ quan, tổ chức, đơn vị, doanh nghiệp thuộc đối tượng áp dụng của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công sử dụng một phần nhà, đất bố trí cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của mình sử dụng làm nhà ở, việc chuyển giao nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý thực hiện theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 67/2021/NĐ-CP), pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan.</p> <p>Sau khi đã sắp xếp, xử lý, cơ quan tài nguyên và môi trường xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định pháp luật đất đai.</p> <p>- Kiến nghị bổ sung (hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quy định về trình tự, thủ tục tổ chức trong nước đang sử dụng đất tự rà soát, kê khai hiện trạng sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất kiểm tra thực tế sử dụng đất và quyết định xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất quy định tại Khoản 1 và 2 Điều 25 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (hiện chưa có quy định trình tự, thủ tục cụ thể).”</p>	<p>hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>
		<p>Quảng Nam</p> <p>Điểm e đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau:</p> <p>e) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bàn giao đất, hồ sơ có liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện, việc bàn giao phải được lập thành biên bản trong đó xác định cụ thể ranh giới, mốc giới, hiện trạng sử dụng đất; ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, hướng dẫn người sử dụng đất lập các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan; chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phối hợp, thực hiện chi đạo chỉnh lý biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật.”</p>	<p>Việc cấp Giấy chứng nhận đối với quỹ đất bàn giao đã được quy định tại điểm d khoản 2 Điều 25, theo đó đã quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện.</p> <p>Đối với nội dung cập nhật, chỉnh lý biên động hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai: Phòng Tài nguyên và Môi trường không có chức năng thực hiện việc này; về Ủy ban nhân dân cấp xã và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định tại Điều 6 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.</p>

		Gia Lai	Sửa “Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bàn giao đất , hồ sơ có liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện...” thành “Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện các thủ tục bàn giao đất , hồ sơ có liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện...”	Giải trình Việc thực hiện bàn giao đất đã được quy định cụ thể tại điểm e khoản 5 Điều 1 của dự thảo Nghị định, do đó không cần thiết phải bổ sung thêm cụm từ “các thủ tục” như đề xuất.
		Yên Bái	Đề nghị đồng nhất sửa lại Điểm a, Khoản 4, Điều 50 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 35, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Gia Lai	Sửa “Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện bàn giao đất , hồ sơ có liên quan cho ủy ban nhân dân cấp huyện...” thành “Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn tổ chức quy định tại khoản 1 Điều này thực hiện các thủ tục bàn giao đất , hồ sơ có liên quan cho ủy ban nhân dân cấp huyện...”	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thái Bình	Khoản 5. Sửa đổi điểm d và bổ sung điểm e vào khoản 2 Điều 25: + Đề nghị bổ sung đoạn “đã được cấp giấy hoặc chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” vào sau điểm “d) Diện tích đất của tổ chức” vì thực tế nhiều khu tập thể vẫn cấp giấy SKC hoặc TMD cho tổ chức kinh tế. + Điểm e đề nghị chuyển thẩm quyền từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” thành “Bộ Tài nguyên và Môi trường”.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thành phố Hải Phòng	Đề quy định trên được thực hiện thống nhất trên phạm vi cả nước, đề nghị bổ sung nội dung Dự thảo Nghị định các loại giấy tờ phải có trong hồ sơ bàn giao đất, trình tự, thời gian thực hiện việc bàn giao.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
K6	Bổ sung Điều 32a	Bình Định	(1) Bổ sung về mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình không phải là nhà ở. Việc dùng mẫu “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất” để cấp quyền sở hữu tài sản công trình đã gây ra nhiều hiểu lầm,	(1) Đối với trường hợp đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận: Theo quy định tại Điều 35 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì tài sản gắn liền với đất chỉ được chứng nhận quyền sở hữu khi được tạo lập

			<p>ngộ nhận là người sở hữu tài sản là được cấp quyền sử dụng đất. Trường hợp, đủ điều kiện cấp quyền sử dụng đất thì mới dùng được dùng mẫu “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất” để cấp cho người sở hữu tài sản.</p> <p>(2) Bổ điểm 1 khoản 6 Điều 1 vì: tại khoản, 1, khoản 2, Điều 32 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ đã quy định cụ thể về điều kiện là chủ sở hữu công trình không phải là nhà ở. Việc căn cứ quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản trong văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật về đất đai sẽ gây khó khăn cho cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.</p>	<p>trên đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận. Vì vậy, kiến nghị quy định bổ sung mẫu Giấy chứng nhận mới để chứng nhận quyền sở hữu đối với trường hợp công trình tạo lập trên đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận là không phù hợp quy định của pháp luật. Đối với trường hợp đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận: Theo quy định tại khoản 1 Điều 97 của Luật Đất đai có quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo một loại mẫu thống nhất trong cả nước. Vì vậy, văn bản quy phạm pháp luật dưới Luật không có cơ sở hướng dẫn bổ sung mẫu Giấy chứng nhận mới. (2) Điều 32 của Nghị định số 43 không có quy định về điều kiện của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản. Đối với một số công trình xây dựng là khách sạn, căn hộ - khách sạn, văn phòng lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch) trong thời gian vừa qua chủ đầu tư vi phạm về pháp luật xây dựng hoặc vi phạm trong quá trình chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Vì vậy, dự thảo Nghị định mới quy định và làm rõ việc định danh các loại công trình trên đất thương mại, dịch vụ và phải đáp ứng được Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản.</p>
	VCCI		<p>Ban soạn thảo cân nhắc một số vấn đề sau: - Chưa có liên chí xác định cụ thể về các loại công trình này; <u>Đề nghị Ban soạn thảo</u> bổ sung quy định giải quyết các</p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>

			vấn đề trên để đảm bảo tính đồng bộ của luật đất đai với pháp luật lưu trú, nhà ở và thuận lợi khi triển khai.	
		Lâm Đồng	Bổ sung Điều 32a như sau: bổ sung thay đổi cụm từ: <i>văn phòng lưu trú</i> thành <i>Cơ sở lưu trú</i> .	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Văn hóa thể thao và du lịch, Yên Bái	Dự thảo Nghị định) (trang 8): đề nghị nghiên cứu thống nhất các cụm từ có trong các Luật, Nghị định có liên quan để đảm bảo thống nhất thực hiện.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	<p>Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung một số nội dung sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bổ sung phạm vi các loại công trình xây dựng được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định này đối với: nhà có mục đích kinh doanh thương mại kết hợp để ở (shop house); căn hộ văn phòng. - Bổ sung quy định về việc cấp giấy chứng nhận cho khách hàng là người mua/nhận chuyển nhượng các công trình xây dựng theo quy định tại Điều 32a này (khách sạn, căn hộ - khách sạn, văn phòng lưu trú, biệt thự du lịch nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng, nhà nghỉ du lịch và công trình khác). Theo đó, Khách hàng được các quyền của chủ sở hữu công trình trên đất trong thời hạn sử dụng đất. - Bổ sung hướng dẫn cụ thể “<i>đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản</i> điều kiện nào? Hiện tại Luật Xây dựng 2014, Luật kinh doanh bất động sản 2014 có quy định chung về các điều kiện liên quan đối với công trình xây dựng như: Điều kiện cấp Giấy phép xây dựng; Điều kiện để đưa bất động sản vào kinh doanh; Điều kiện chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án bất động sản. Quy định chung như Dự thảo thì cơ sở xác định đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật xây dựng, luật kinh doanh bất động sản là rất khó thực hiện, có thể dẫn tới việc áp dụng tùy nghi của cán bộ thực hiện, gây khó khăn do doanh nghiệp. <p>Ngoài ra, trên thực tế, có nhiều trường hợp Chủ đầu tư dự án xây dựng công</p>	<p>(1) Tiếp thu: Không quy định cụ thể tên các công trình tạo lập trên đất thương mại dịch vụ phục vụ ho mục đích du lịch mà quy định công trình xây dựng gắn liền với đất nhằm mục đích lưu trú du lịch theo quy định của Luật Du lịch.</p> <p>(2) Giải trình: Việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 32a được thực hiện cho chủ sở hữu công trình xây dựng theo quy định của Luật Đất đai, Luật Xây dựng và Luật Kinh doanh bất động sản bao gồm cả chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu công trình do nhận chuyển nhượng.</p> <p>(3) Tiếp thu một phần + Giải trình: Giải trình: Việc quy định điều kiện của công trình xây dựng không phải là nhà ở phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng mà pháp luật về đất đai không điều chỉnh nội dung này. Đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sở hữu công trình phải thực hiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà pháp luật về đất đai không điều chỉnh nội dung này. Trên cơ sở công trình xây dựng không phải là nhà ở đáp ứng điều kiện quy định của các</p>

			trình chỉ cho mục đích du lịch, nghỉ dưỡng, kinh doanh dịch vụ lưu trú và không thực hiện chuyển nhượng các căn hộ Khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng.... thì không cần phải * đáp ứng điều kiện của Luật Kinh doanh bất động sản. Vì vậy, đề nghị tách biệt đối tượng cụ thể: Chủ đầu tư dự án thì chỉ cần đáp ứng điều kiện của Luật xây dựng; Người mua từ chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư dự án phải đáp ứng điều kiện của Luật xây dựng và Luật kinh doanh bất động sản.	pháp luật nêu trên thì mới được chứng nhận quyền sở hữu, bảo đảm tính hợp pháp của việc tạo lập công trình theo quy định của pháp luật chuyên ngành. + Tiếp thu nội dung để tránh “tùy nghi của cán bộ giải quyết thủ tục” khi xem xét việc đủ điều kiện theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật kinh doanh bất động sản để cấp Giấy chứng nhận.
	An Giang	Đề nghị cân nhắc việc tách từng hạng mục nhỏ của công trình để cấp riêng từng giấy chứng nhận vì có thể sẽ phức tạp khi thực hiện (như khách sạn thì cấp quyền sở hữu cho cả khách sạn, không nên cấp từng phòng của khách sạn; văn phòng lưu trú thì cấp quyền sở hữu cho cả công trình văn phòng lưu trú, không nên cấp từng văn phòng...)		Giải trình: Trong nội dung này đã có quy định về điều kiện để được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản (trong trường hợp dự án đầu tư, công trình không được phép tách từng phần theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt thì không được chứng nhận quyền sở hữu theo từng hạng mục công trình). Việc tách hay không tách từng hạng mục công trình để chuyển nhượng là do cơ quan quyết định đầu tư quyết định.
	Lạng Sơn	Đề nghị xem xét, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 nội dung: “ <i>Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hỗn hợp là nhà ở kết hợp với kinh doanh, dịch vụ (nhà ở - khách sạn tư nhân; nhà ở - kinh doanh ăn uống...)</i> trên đất ở” do thực tế hiện nay có nhiều trường hợp kết hợp sử dụng mục đích đất ở và các mục đích khác.		Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Thành phố Hải Phòng	Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định rõ cơ quan nào có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng và quy định về mẫu Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.		Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Bộ Xây dựng	- Khoản 6 Điều 1 dự thảo Nghị định: đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu bổ sung đầy đủ các loại hình công trình xây dựng hoặc bổ sung quy định về chứng nhận quyền sở hữu đối với các loại hình công trình xây dựng		Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			khác để có cơ sở giải quyết trong thực tiễn.	
		Công thông tin điện tử Chính phủ	Để đảm bảo tính rõ ràng và ổn định của pháp luật, đề nghị bổ sung quy định sau khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được xử lý như thế nào (do không phải là sở hữu vĩnh viễn)	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
K7	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	Bình Định	đề nghị không sửa đổi, bổ sung mà giữ nguyên nội dung quy định hiện hành tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hậu Giang	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, xin tham gia ý kiến như sau: <i>Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này:</i> - Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; - Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là 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 theo quyết định của ủy ban nhân dân cấp tỉnh.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thành phố Hồ Chí Minh	Bổ sung thêm cụm từ “ Cơ quan” tại mục “Điều 37: Đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại...”. Kiến nghị chỉ phân cấp cho <u>Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai</u> giải quyết hồ sơ của “ <i>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</i>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			<i>Nam</i> ” để tránh chông chéo về mặt thẩm quyền và thuận lợi trong việc cập nhật hồ sơ địa chính.	
		Thái Nguyên	<p>“1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này:</p> <p>a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;</p> <p>b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là 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 thực hiện hoặc do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh Sở Tài nguyên và Môi trường.”</p>	<p>- Không tiếp thu: Nội dung này Chính phủ giao thẩm quyền trực tiếp cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện mà không phải theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Vì vậy không tiếp thu đối với nội dung kiến nghị trên.</p> <p>- Không tiếp thu: Thẩm quyền đối với trường hợp này, Chính phủ giao trực tiếp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện. Tuy nhiên tại một số địa phương, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất thì đối với trường hợp này mở rộng thêm thẩm quyền thực hiện là Văn phòng đăng ký đất đai nhưng trên điều kiện thực tế của từng địa phương theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Việc giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định mà không phải là Sở Tài nguyên và Môi trường nhằm đảm bảo tính khách quan, khả thi, đáp ứng điều kiện thực tế tại địa phương.</p>
		Ninh Bình	Cần quy định cụ thể cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận; chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; xác nhận thay đổi với Giấy chứng nhận đã cấp; cấp lần đầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bình Định	Theo quy định, Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan tham mưu thực hiện công tác quản lý đất đai cấp tỉnh; Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị sự nghiệp công trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường. Việc cấp đổi; cấp lại; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp đăng ký biến động đất đai thuộc thẩm quyền của Sở	<p>Giải trình:</p> <p>Hiện nay việc cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn cả nước đã cơ bản hoàn thành, do đó chủ yếu tập trung vào việc cung cấp dịch vụ công thông qua việc xác nhận khi thực hiện quyền của người sử dụng đất. Để tạo sự chủ</p>

			<p>Tài nguyên và Môi trường. Do đó, đề nghị không sửa đổi, bổ sung mà giữ nguyên nội dung quy định hiện hành tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.</p>	<p>động cũng như thống nhất trên phạm vi toàn quốc, cải cách, giảm thiểu thời gian thực hiện thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho tổ chức, cá nhân thì dự thảo Nghị định cho phép việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện quyền do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện mà không phải thông qua hình thức ủy quyền và sử dụng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường như hiện hành.</p>
		<p>Bộ Ngoại giao</p>	<p>Tại tiêu đề Điều 1, đề nghị bổ sung việc sửa đổi Nghị định 01/2017/NĐ- CP ngày 06/01/2017 do Khoản 7 Điều này có sửa đổi Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP.</p> <p>Tại khoản 7 Điều 1 (sửa đổi, bổ sung Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ- CP), đề nghị sử dụng thống nhất cụm từ “chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” trong tiêu đề và điểm a và b khoản 1 Điều 37</p>	<p>Giải trình:</p> <p>(1) Không tiếp thu do theo quy định tại khoản 1 Điều 104 của Luật Đất đai tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng khác, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm. Do đó, không cần thiết phải sửa đổi như đề xuất.</p> <p>(2) Tiếp thu: Bổ sung vào dự thảo Tờ trình Chính phủ nội dung liên quan đến thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP theo hướng:</p> <p>Hiện nay việc cấp Giấy chứng nhận lần đầu trên địa bàn cả nước đã cơ bản hoàn thành, do đó chủ yếu tập trung vào việc cung cấp dịch vụ công thông qua việc xác nhận khi thực hiện quyền của người sử dụng đất. Để tạo sự chủ động cũng như thống nhất trên phạm vi toàn quốc, cải cách, giảm thiểu thời gian thực hiện thủ tục hành chính, tạo điều kiện thuận lợi hơn nữa cho tổ chức, cá nhân thì dự thảo Nghị định cho phép việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện quyền do Văn phòng</p>

				đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện. Đồng thời, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân, dự thảo Nghị định mở rộng thẩm quyền thực hiện giải quyết thủ tục là Văn phòng đăng ký đất đai theo điều kiện thực tế của từng địa phương do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.
		Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	Đề nghị Cơ quan soạn thảo quy định rõ trách nhiệm của cơ quan đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm xác nhận danh sách thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất, để tạo thuận lợi cho Hộ gia đình thực hiện các giao dịch thế chấp, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc giải quyết tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất của hộ gia đình, theo đó đề nghị bổ sung khoản 4 Điều 37 như sau: “ <i>Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản danh sách thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất theo yêu cầu của thành viên hộ gia đình sử dụng đất hoặc người có liên quan</i> ”	Giải trình: Đề xuất của Hiệp hội ngân hàng liên quan đến việc xác định các thành viên hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất, là vấn đề phức tạp liên quan đến quyền của từng thành viên trong hộ gia đình. Vì vậy để đảm bảo tính chặt chẽ trong việc xác định quyền, sự đồng thuận cao trong xã hội thì cần thiết đưa nội dung này vào quy định của Luật Đất đai.
		An Giang	Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang thông nhất với quy định giao Văn phòng Đăng ký đất đai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất khi người sử dụng đất đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận. Tuy nhiên đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện theo khoản 2, Điều 105 Luật Đất đai, do đó đề nghị có điều chỉnh nội dung này cho phù hợp	Giải trình: Việc chứng nhận bổ sung tài sản vào Giấy chứng nhận đã cấp là trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với thửa đất, do đó giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường (cụ thể là Văn phòng đăng ký đất đai) thực hiện là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai. Mặt khác, nội dung này không phải là nội dung mới trong dự thảo Nghị định mà đã có trong quy định hiện hành được các địa phương thực hiện ổn định (khoản 23 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/ND-CP).
		Gia Lai	1. Tại tiết a Khoản 1, Điều 1: Đề nghị xem xét điều chỉnh: “ Văn phòng đăng ký đất đai... thống kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực	Tại khoản 1 và khoản 3 Điều 5 của Nghị định số 43/2014/ND-CP và Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BNV-BTC-BTNMT đã quy định các loại hình dịch vụ do Văn

			hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ <i>phù hợp với năng lực theo quy định của pháp luật</i> thành “Văn phòng đăng ký đất đai... thông kê, kiểm kê đất đai; cung cấp thông tin đất đai theo quy định cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và thực hiện các dịch vụ khác trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ <i>theo quy định của pháp luật</i> ”.	phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được phép cung cấp. Tuy nhiên, năng lực của các Văn phòng đăng ký đất đai tại các địa phương là có sự khác biệt (số lượng nhân sự, trình độ nhân sự, cơ sở vật chất, trang thiết bị, cơ sở dữ liệu đã xây dựng, vận hành...), đặc biệt tại các khu vực nông thôn, miền núi, hải đảo có đặc thù riêng về điều kiện địa lý. Vì vậy, đối với trường hợp thực hiện các dịch vụ trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai cần thiết quy định theo hướng mở nhằm phù hợp với năng lực của Văn phòng đăng ký đất đai mà không thể quy định cứng theo một phương thức chung cho toàn bộ hệ thống Văn phòng đăng ký đất đai như đề xuất.
		Quảng Bình	Đề nghị quy định việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư do Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thống nhất chung cả nước, tránh tình trạng mỗi địa phương có quy định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận khác nhau.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thái Bình	- Khoản 7. 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: đề nghị sửa thành: “a) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho 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 theo ủy quyền của ủy ban nhân dân cấp tỉnh .”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Hải Dương	Tại khoản 7 (sửa đổi, bổ sung Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ- CP): đề nghị quy định rõ thẩm quyền cấp GCN	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Long An	- Đề nghị bổ sung hướng dẫn thực hiện tại khoản 2 Điều 43c Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 30 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP để thống nhất với quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; Nghị định số	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			135/2016/NĐ-CP.	
K8	Bổ sung khoản 5 Điều 46	Gia Lai	Tại khoản 8 Điều 1 đề nghị bỏ từ “ cho ” như sau: “5. Trường hợp công ty nông, lâm nghiệp có quyết định giao đất, cho thuê đất cho theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định tại khoản 1, khoản ...”.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
K9	Sửa đổi điểm a và bổ sung điểm d vào khoản 3 Điều 50	Quảng Nam	Điểm d đề nghị sửa đổi, bổ sung lại như sau: “Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm... sử dụng đất; Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường xem xét sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, hướng dẫn người sử dụng đất lập các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các nghĩa vụ tài chính có liên quan; chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phối hợp, thực hiện việc chỉnh lý biên động hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật”.	Giải trình: Việc cấp Giấy chứng nhận đối với quỹ đất bàn giao đã được quy định tại điểm a khoản 3 Điều 50, theo đó đã quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Đối với nội dung cập nhật, chỉnh lý biên động hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai: Phòng Tài nguyên và Môi trường không có chức năng thực hiện việc này; về Ủy ban nhân dân cấp xã và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định tại Điều 6 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.
		Thành phố Hồ Chí Minh	Kiến nghị sửa đổi điểm a khoản 3 Điều 50 với nội dung: “a) Đối với diện tích nhà, đất đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở, đơn vị có trách nhiệm báo cáo Bộ Quốc phòng thực hiện chuyển giao nhà, đất về địa phương quản lý, xử lý theo quy định pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công (quy định tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 67/2021/NĐ-CP), pháp luật về nhà ở và pháp luật khác có liên quan. Sau khi đã sắp xếp, xử lý, cơ quan tài nguyên và môi trường xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định pháp luật đất đai.” - Kiến nghị không bổ sung Điểm d.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Quốc phòng	Đề nghị bổ sung như sau: “Trường hợp đất ở đang sử dụng phù hợp với quy hoạch thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người đang sử dụng và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. Trường hợp đất ở đang sử dụng không phù hợp với quy hoạch thì người sử dụng đất được tạm thời sử dụng theo hiện trạng cho đến khi Nhà	Giải trình: Không tiếp thu do theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 50 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì đối với diện tích đất không thuộc trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất để giao,

			<i>nước thu hồi đất và phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định” để bảo đảm phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 1 của dự thảo Nghị định.</i>	cho thuê sử dụng theo quy định của pháp luật. Do đó, đối với các trường hợp đất ở đang sử dụng không phù hợp với quy hoạch thì nhà nước sẽ thực hiện việc thu hồi mà không tiếp tục cho sử dụng để thực hiện việc đăng ký như đề xuất.
		Gia Lai	7. Tại Điểm d khoản 9 Điều 1 đề nghị chỉnh sửa như sau: Sửa “ <i>Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn đơn vị vũ trang nhân dân thực hiện bàn giao đất, hồ sơ có liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện....</i> ” thành “ <i>Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn đơn vị vũ trang nhân dân thực hiện các thủ tục bàn giao đất, hồ sơ có liên quan cho Ủy ban nhân dân cấp huyện...</i> ”.	Giải trình: Việc thực hiện bàn giao đất đã được quy định cụ thể tại điểm d khoản 9 Điều 1 của dự thảo Nghị định, do đó không cần thiết phải bổ sung thêm cụm từ “các thủ tục” như đề xuất
		Yên Bái	cần đồng nhất sửa lại Điểm a, Khoản 4, Điều 50 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 35, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Lạng Sơn	Tại khoản 9 Điều 1, quy định: Đề nghị sửa thành: 9. Sửa đổi điểm a và bổ sung điểm d vào khoản 4 Điều 50 như sau: “a) Đối với diện tích đất đã bố trí cho hộ gia đình cán bộ, chiến sỹ thuộc đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng làm nhà ở thì đơn vị vũ trang nhân dân có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.”.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thái Bình	Khoản 9. Sửa đổi điểm a và bổ sung điểm d vào khoản 3 Điều 50: Đề nghị sửa điểm d cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” thành Bộ Tài nguyên và Môi trường”.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thành phố Hải Phòng	Đề quy định trên được thực hiện thống nhất trên phạm vi cả nước, đề nghị bổ sung nội dung Dự thảo Nghị định các loại giấy tờ phải có trong hồ sơ bàn giao đất, trình tự, thời gian thực hiện việc bàn giao.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
K10	Bổ sung Điều 65a	Bình Định, Kon Tum	- Đối với điểm 2: Đề nghị bổ sung cụm từ “ <i>trường hợp đủ điều kiện bán tài sản trên đất theo quy định tại Điều 189 Luật Đất đai năm 2013</i> ”; - Đối với điểm 3: Đề nghị bổ sung quy định về xử lý tài sản trên đất đối với trường đã đầu tư (hoàn thành hoặc	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			chưa hoàn thành).	
		Thành phố Hồ Chí Minh	Về Khoản 10 Điều 1 dự thảo Đề nghị điều chỉnh thành “2. Sau khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động...”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bình Dương	đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, quy định 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 quy định tại Điều 65a phù hợp với quy định tại điểm d khoản 2 Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Lâm Đồng	Bổ sung Điều 65a như sau: bổ sung cụm từ: 2. đối với trường hợp nộp tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian thuê, giao đất có thu tiền sử dụng đất trước cụm từ của ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định này. Đồng thời, đề nghị giải thích từ ngữ thế nào là tài sản hợp pháp.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hà Giang	Đề nghị chỉnh sửa khoản 2 Điều 65a thành “2. Sau khi dự án đầu tư chấm dứt hoạt động, nhà đầu tư thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất theo quy định tại Nghị định này” cho chính xác và đầy đủ.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Ngoại giao	Tại Khoản 2 Điều 65a, đề nghị bổ sung thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động để thống nhất với Khoản 3 Điều này.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	Khoản 2 quy định: Đề nghị Cơ quan soạn thảo quy định theo hướng cơ quan đăng ký đầu tư sẽ là đầu môi thông báo đến các cơ quan có liên quan, để đồng nhất về mặt thủ tục và giảm thiểu thủ tục hành chính cho nhà đầu tư.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Tuyên Quang	Tại khoản 10 Điều 1 dự thảo nghị định: Đề nghị xem xét chỉnh sửa cho phù hợp với quy định Khoản 5 Điều 57 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thái Bình	Khoản 10. Bổ sung Điều 65a: Đề nghị bổ sung nội dung xử lý tài sản gắn liền với đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hải Dương	Tại khoản 10 đề nghị xem xét, quy định lại theo hướng phù hợp với từng trường hợp cụ thể để việc thực hiện thủ tục không bị vướng mắc	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Kế hoạch và	Đề nghị gộp Điều 15b và Điều 65a	Tiếp thu theo hướng sửa lại tên Điều 15b để

		Đầu tư		không trùng lặp với tên điều quy định tại Điều 65a và rà soát nội dung quy định tại Điều 65a để thống nhất nội dung đề xuất của Bộ Kế hoạch và Đầu tư
K11	Bổ sung Điều 68b			
		Bộ Khoa học và Công nghệ	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: Sửa đổi, bổ sung, làm rõ về trình tự, thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện giao đất, cho thuê đất tại các văn bản quy phạm pháp luật về đất đai để đảm bảo thống nhất với quy định tại khoản 4 Điều 33 Luật Đầu tư 2020, đảm bảo tuân thủ quy định tại Nghị quyết số 43/NQ-CP ngày 06/6/2014 của Chính phủ.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Tư pháp	Khoản 2 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đề nghị quy định thống nhất với điểm a khoản 3 Điều 32 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bình Định	sửa đổi điểm b thành “ <i>Sự phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt</i> ”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Ninh Bình, Phú Thọ, An Giang, Lạng Sơn, Sóc Trăng	+ Tại điểm b. Khoản 2, Điều 68a, đề nghị xem xét lại tiêu chí: phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt để đảm bảo phù hợp với quy định tại Khoản 11 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP + Tại điểm d, khoản 2 Điều 68a: đề nghị sửa lại như sau: <i>có phương án trồng rừng thay thế của chủ dự án theo quy định của pháp Luật Lâm nghiệp đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; phù hợp với phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác. Để phù hợp với quy định về việc trồng rừng và nộp tiền trồng rừng thay thế quy định tại Thông tư số 13/2019/TT-BTNMT</i>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Quảng Nam	Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét điều chỉnh tiêu chí để Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo quy định tại khoản 1, Điều 58	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

	Hà Giang	<p>(1) khoản 2 Điều 68a: đề nghị chỉnh sửa thành “2. Tiêu chí để Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh... theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai như sau:...”</p> <p>(2) điểm d khoản 2 Điều 68a đề nghị chỉnh sửa thành “<i>d) Có phương án trồng rừng thay... đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác.</i>”</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Yên Bái	Đề nghị không quy định tiêu chí nêu tại điểm d khoản 2 Điều 68a hoặc chỉ quy định tiêu chí này, đề nghị áp dụng theo quy định hiện hành (theo Thông tư 09/2021 và Quyết định số 2028/QĐ-BTNMT ngày 22/10/2021 của Bộ TN&MT).	Giải trình: Thực hiện Nghị quyết của Quốc hội giao Chính phủ hướng dẫn tiêu chí, do đó cơ quan soạn thảo đã Nghị định hóa các nội dung tại Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT.
	Quảng Bình	<p>đề nghị tách tiêu chí thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ riêng và của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 và Quyết định số 2028/QĐ-BTNMT ngày 22/10/2021.</p> <p>Đối với Tiêu chí đề Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận đề nghị quy định như sau:</p> <p><i>Văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc văn bản quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công mà tại thời điểm gửi hồ sơ văn bản đó còn hiệu lực thực hiện, trừ trường hợp không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công;</i></p> <p><i>Sự 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.</i></p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Hà Tĩnh, Thái Bình	Tại khoản 11 bổ sung Điều 68a: Đề nghị xem xét, bổ sung quy định cụ thể về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với giao rừng, cho thuê rừng, thu hồi rừng, chuyển mục đích sử dụng rừng đảm bảo thống nhất giữa pháp luật đất đai và pháp luật lâm nghiệp.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

	Lạng Sơn	<p>Tại khoản 11 Điều 1 bổ sung Điều 68a, đề nghị sửa thành:</p> <p>"2. Tiêu chí để Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 58 Luật Đất đai như sau:</p> <p>Có chủ trương đầu tư, dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật;</p> <p>Sự 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 đã được phê duyệt.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Sóc Trăng	<p>Tại khoản 11 Điều 1 bổ sung Điều 68a đề nghị sửa đổi, bổ sung các điểm b, c, d khoản 2 và bổ sung các điểm đ, e, g khoản 2 Điều 68a (khoản 11 Điều 1) Dự thảo Nghị định:</p> <p><i>"2. Tiêu chí để Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 58 như sau:</i></p> <p><i>a) Có chủ trương đầu tư, dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật;</i></p> <p><i>b) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia, quy hoạch lâm nghiệp 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;</i></p> <p><i>c) Phù hợp với mục đích sử dụng đất sau khi chuyển mục đích so với quy định của pháp luật chuyên ngành liên quan đến dự án đầu tư;</i></p> <p><i>Có Phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác.</i></p> <p><i>đ) Có tài liệu báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đầu tư, đầu tư công.</i></p> <p><i>e) Không chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa trong khu vực cần bảo vệ nghiêm ngặt, đất rừng đặc dụng trong</i></p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			<i>phân khu bảo vệ nghiêm ngặt của khu rừng đặc dụng.</i> g) Các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng phục vụ bảo vệ và phát triển rừng theo quy định tại Điều 51 Luật Lâm nghiệp không phải chuyển mục đích sử dụng đất.”.	
		Điện Biên	Khoản 11- Bổ sung Điều 68a: Đối với quy định tại điểm a, khoản 2: Đề nghị bổ sung “a) Có chủ trương đầu tư, dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo đúng quy định của pháp luật; trừ trường hợp dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư ”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Giao thông vận tải	- Đề nghị bổ sung khoản 1 Điều 68a (Các tiêu chí cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng sang mục đích khác) Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (mục 10 của Tờ trình) như sau: “Đối với các dự án thuộc thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về đầu tư công thì không phải trình Thủ tướng Chính phủ, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bình Dương	Điểm d khoản 2 Điều 68a đề nghị bổ sung, điều chỉnh thành “ Có chủ trương chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác và phương án trồng rừng thay thế... ”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	Do đó, đề nghị bỏ mục c Khoản 2 Điều 68b tại Khoản 11 Điều 1 dự thảo Nghị định	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
12	Sửa đổi, bổ sung Điều 72	Bình Định	Đối với điểm 3, khoản 12, Điều 1 của dự thảo: đề nghị bổ sung cho trường hợp dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở (tương tự như điểm 1 khoản này)	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Hậu Giang	Sửa đổi, bổ sung Điều 72 + Tại Tiết (-) thứ 2 của điểm a khoản 1: Đề nghị giải thích rõ “ <i>hợp đồng đã ký</i> ” trong trường hợp này là hợp đồng đã ký giữa chủ đầu tư dự án với bên mua hay trường hợp nào khác.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			+ Tại Tiết (-) thứ 2 của điểm b khoản 1: Góp ý tương tự như Tiết (-) thứ 2 của điểm a khoản 1 nêu trên.	
		Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	- Đề nghị Ban soạn thảo xem xét bổ sung tại khoản 1 điểm a Điều 72 với dung in nghiêng như sau: Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê của cơ quan nhà nước có thẩm quyền <i>hoặc hợp đồng giữa chủ đầu tư cấp 1 với chủ đầu tư dự án thứ phát...</i> ”.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thành phố Hồ Chí Minh	Điều chỉnh điểm a, khoản 1, Điều 72 thành: <i>“1. Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi Sở Tài nguyên và Môi trường các giấy tờ sau đây: a) Đối với dự án phát triển nhà ở: - Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; <u>trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đã nộp do thay đổi chỉ tiêu quy hoạch - kiến trúc, cơ quan tài nguyên và môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua nhà ở, nhân quyền sử dụng đất ở tương ứng với nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất mà chủ đầu tư dự án đã nộp;</u>”</i> Tại khoản 3 Điều 72 kiến nghị bổ sung nội dung: Trong trường hợp nhân thân bên được cấp Giấy chứng nhận (bên mua) có thay đổi so với hợp đồng chuyển nhượng thì bổ sung các giấy tờ chứng minh sự thay đổi đó.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Quảng Nam	Tiết a điểm 4 đề nghị sửa đổi, bổ sung lại như sau: <i>“Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận tính đầy đủ, hợp lệ về trình tự thực hiện và thành phần của hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký”</i>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Gia Lai	Tại điểm 12 sửa đổi, bổ sung Điều 72 như sau: “a) Đối với dự án phát triển nhà ở: - Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất... trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó”. Đề nghị thay cụm từ “hoàn thiện” bằng cụm từ “hoàn thành” . “b) Đối với dự án kinh doanh bất động sản không phải là	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			dự án phát triển nhà ở: ... trong trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thiện nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó.". Đề nghị thay cụm từ " hoàn thiện " bằng cụm từ " hoàn thành ".	
		Thái Bình	Khoản 12. Sửa đổi, bổ sung Điều 72: cần làm rõ nội dung "Hợp đồng về chuyên nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật" là 01 hợp đồng chung hay tách riêng Hợp đồng về chuyên nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng về mua bán nhà ở, công trình xây dựng.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Hải Dương	Tại khoản 12 (<i>sửa đổi, bổ sung Điều 72</i>), đề nghị: - Xem xét sửa đổi, hoặc có điều khoản bãi bỏ đối với khoản 46 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP vì khoản này có nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 72. - Bổ sung "văn bản báo cáo kết quả thực hiện dự án" vào điểm b khoản 1 Điều 72 sửa đổi. - Bổ điểm đ khoản 4 Điều 72 sửa đổi; bổ sung "giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" vào thành phần hồ sơ quy định tại khoản 3 Điều 72 sửa đổi. - Bổ sung nội dung và quy trình chỉnh lý biến động đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai một cấp mà chủ đầu tư dự án phát triển bất động sản được cấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho nhiều lô đất ở, nay chuyển quyền sử dụng đất.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
13	Sửa đổi, bổ sung Điều 74	Hà Giang	- Tại Khoản 13 Điều 1 của dự thảo Nghị định (sửa đổi, bổ sung Điều 74): Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trong trường hợp phát mại bán đấu giá tài sản bảo đảm, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án); thông qua kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất mà tại thời điểm nhận quyền sử	Giải trình: Không tiếp thu do đối với những trường hợp như đề xuất đã có quy định tại Điều 74 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

			<p>dụng đất thì đã hết thời hạn sử dụng đất và có nhu cầu gia hạn sử dụng đất.</p>	
		<p>Thành phố Hồ Chí Minh</p>	<p>Bổ sung điểm a, khoản 1, Điều 74 thành: <i>“a) Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất không đảm bảo thời gian quy định tại Điểm này (trước khi hết hạn sử dụng đất tối thiểu là 06 tháng), cơ quan tài nguyên và môi trường xử phạt vi phạm hành chính về hành vi không đăng ký đất đai theo quy định đồng thời với giải quyết trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất quy định tại Điều này;”</i></p> <p>Điều chỉnh điểm b, c, d khoản 1, Điều 74 thành: <i>“b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm kiểm tra, rà soát hồ sơ, đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, hiện trạng sử dụng đất, việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai và chấp hành pháp luật đất đai, pháp luật khác có liên quan của người sử dụng đất... Trường hợp sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, người sử dụng đất thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai và chấp hành pháp luật đất đai, pháp luật khác có liên quan, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn sử dụng đất. Căn cứ Quyết định gia hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường phối hợp với cơ quan thuế tổ chức xác định giá đất cụ thể, ký Hợp đồng thuê đất (hoặc Phụ lục Hợp đồng thuê đất); chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký theo quy định. ... Trường hợp sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định xem xét, xử lý thu hồi đất hoặc gia hạn sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể (Công văn số 2274/TCQLĐĐ-CSPC ngày 11 tháng 10 năm 2021 của Tổng Cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi</i></p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>

trường);

c) Người sử dụng đất nộp ~~Giấy chứng nhận đã cấp~~, chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất (thuộc trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê) cho ~~cơ quan tài nguyên và môi trường~~ Văn phòng đăng ký đất đai;

d) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận gia hạn sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Hợp đồng thuê đất (hoặc Phụ lục Hợp đồng thuê đất) và Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã;”

Điều chỉnh Khoản 2 thành:

“2. Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản bảo đảm mà tại thời điểm đăng ký đất đai thời hạn sử dụng đất đã hết và có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì thực hiện theo quy định sau đây:

a) Tổ chức, cá nhân mua tài sản bảo đảm nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan tài nguyên và môi trường để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp theo quy định tại Điều 84 của Nghị định này đồng thời với thủ tục gia hạn sử dụng đất;

b) ~~Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm gửi hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường để thực hiện thủ tục quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.~~

Việc gia hạn sử dụng đất phải đảm bảo: Đất nhận chuyển nhượng không thuộc diện tích đất phải thu hồi để thực hiện dự án trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt; đối với đất để thực hiện dự án đầu tư thì bên mua tài sản bảo đảm phải tiếp tục thực hiện dự án đầu tư đã được phê duyệt; Không thuộc trường hợp không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

			<p>c) Trường hợp đủ điều kiện gia hạn sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện thủ tục quy định tại khoản 3 Điều 84 của Nghị định này;</p> <p>d) Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp chứng từ đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp được gia hạn sử dụng đất mà phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Văn phòng đăng ký đất đai trước khi Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục quy định tại điểm c khoản 3 Điều 84 của Nghị định này;”</p>	
	Bình Dương	<p>Tại điểm b Khoản 4 Điều 74 dự thảo Nghị định: đề nghị điều chỉnh thành “Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất đất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai”.</p> <p>Tại điểm c khoản 4 Điều 74 dự thảo Nghị định: đề nghị điều chỉnh thành “Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai vào giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và trao giấy chứng nhận cho người sử dụng đất hoặc gửi UBND cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã”.</p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>	
	Yên Bái	<p>Đề nghị xem xét trong trường hợp Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì sao, VD: người sử dụng đất là cán bộ, nhân viên ăn lương Nhà nước khi mua đất rừng sản xuất thì khi hết hạn có được gia hạn hay không hay chuyển sang thuê đất rừng.</p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>	
	Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	<p>- Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung thêm trường hợp gia hạn sử dụng đất với trường hợp nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua việc bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho nghĩa vụ trả nợ.</p> <p>Khoản 1 Điều 126, khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai 2013 quy định Hộ gia đình/cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển</p>	<p>Giải trình:</p> <p>(1) Trường hợp bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm cũng thuộc trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó cũng thuộc phạm vi điều chỉnh của Điều này</p> <p>(2) Giải trình: Theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 188</p>	

		<p>nhượng quyền sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại Luật Đất đai <u>mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất</u>. Vậy, khi nhận tài sản thế chấp/quản lý tài sản thế chấp trong trường hợp này tổ chức tín dụng không có căn cứ bắt buộc Bên thế chấp điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Tại Khoản 2 Điều 74 Dự thảo thì Người nhận chuyên nhượng phải thực hiện thủ tục gia hạn, trong trường hợp không được gia hạn sẽ bị thu hồi. Điều này dẫn đến rất rủi ro cho các tổ chức tín dụng.</p> <p>Do đó, đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung hướng dẫn trường hợp quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 2 Điều này đang được thế chấp hợp pháp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, khi hết thời hạn sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên nhận thế chấp có quyền đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận lại thời hạn sử dụng đất thay cho người sử dụng đất.</p>	<p>của Luật Đất đai, người sử dụng đất được thực hiện các quyền trong thời hạn sử dụng đất. Vì vậy hợp đồng thế chấp giữa bên thế chấp và bên nhận thế chấp chỉ được thực hiện trong thời hạn sử dụng đất được ghi trên Giấy chứng nhận. Do đó, trường hợp hết hạn sử dụng đất thì hợp đồng thế chấp đã ký bị chấm dứt. Người sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất hoặc xác nhận lại thời hạn sử dụng đất mới có cơ sở tiếp tục thực hiện việc thế chấp. Do đó, không có cơ sở để tiếp thu.</p>
	Bộ Tư pháp	<p>- Dự thảo Nghị định cần được nghiên cứu, chỉnh lý lại theo hướng bao quát hơn để giải quyết các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận mua bán, chuyên nhượng, nhận chuyên giao khác về quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua hợp đồng hợp pháp về mua bán, chuyên nhượng, chuyên giao khác về quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản bảo đảm hoặc trường hợp bên nhận bảo đảm xác lập quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua thỏa thuận trong hợp đồng bảo “đảm về việc bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm.</p> <p>- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, cân nhắc sửa đổi nội dung bổ sung khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP theo hướng tổ chức, cá nhân có thể nộp đồng thời hồ sơ đăng ký biến động và hồ sơ gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức, cá nhân nhận mua bán, chuyên nhượng, nhận chuyên giao khác tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm</p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>

			là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thay thế thực hiện nghĩa vụ được bảo đảm mà tại thời điểm đăng ký đất đai thời hạn sử dụng đất đã hết và tổ chức, cá nhân này có nhu cầu gia hạn sử dụng đất. - Đề nghị mở rộng phạm vi quy định về <i>gia hạn sử dụng đất đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản hoặc nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án.</i>	
		Gia Lai	9. Điểm b khoản 13 Điều 1 điều chỉnh thành: <i>"Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn thì trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn quyền sử dụng đất hoặc thuê đất đối với trường hợp phải chuyển sang thuê đất khi hết thời hạn sử dụng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; giao Văn phòng đăng ký đất đai gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký".</i>	<u>Giải trình:</u> Việc tiếp thu như ý kiến đề xuất là không bảo đảm thống nhất trong hệ thống pháp luật về đất đai với nguyên tắc người sử dụng đất phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì mới được trình ký Giấy chứng nhận. Đối với ý kiến đề xuất bổ sung nội dung <i>"thuê đất đối với trường hợp phải chuyển sang thuê đất khi hết thời hạn sử dụng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất"</i> thì không thuộc phạm vi giải quyết thủ tục về gia hạn quyền sử dụng đất nên không có cơ sở tiếp thu
		Hà Tĩnh	<i>Tại khoản 13 sửa đổi, bổ sung Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:</i> đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét bổ sung các trường hợp trên cho phù hợp. Riêng tại điểm b khoản 1 Điều 74 đề nghị sửa thành: <i>"b) Cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm định nhu cầu sử dụng đất; trường hợp đủ điều kiện được gia hạn trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định gia hạn quyền sử dụng đất; gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện đăng ký"</i> .	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Lạng Sơn	<i>đ) Đối với những trường hợp không đủ điều kiện được</i> Đề nghị xem xét, bổ sung quy định chi tiết điều kiện gia hạn sử dụng đất đối với một số trường hợp cụ thể để có cơ sở triển khai thực hiện.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thái Bình	Khoản 13. Sửa đổi, bổ sung Điều 74: Đề nghị bổ sung điều	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu

			khoản quy định trong trường hợp không đảm bảo trước khi hết hạn 06 tháng hoặc đã hết hạn sử dụng đất mới nộp hồ sơ xin gia hạn.	hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Hải Dương	Tại khoản 13 (<i>sửa đổi, bổ sung Điều 74</i>) đề nghị: - Xem xét, bổ sung tại Điều này hoặc có một Điều, khoản khác hướng dẫn cụ thể nội dung đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất đã hết hoặc còn dưới 06 tháng thì có tiếp nhận, giải quyết theo thủ tục gia hạn hay thủ tục thuê mới? - Hoặc bãi bỏ nội dung thẩm định nhu cầu sử dụng đất trong thủ tục gia hạn, hoặc nếu vẫn để thì quy định lại thời hạn giải quyết thủ tục quy định tại khoản 1 Điều này cho phù hợp (<i>quy định hiện nay chỉ có 07 ngày</i>). - Sau khi có quyết định gia hạn thời hạn sử dụng đất, các cơ quan có thẩm quyền phải xác định lại nghĩa vụ tài chính trong thời gian được gia hạn. Tuy nhiên, trình tự thực hiện thủ tục này chỉ thể hiện nội dung Văn phòng đăng ký chuyển thông tin nghĩa vụ tài chính cho cơ quan thuế là chưa phù hợp.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Điện Biên	Khoản 13 - Sửa đổi, bổ sung Điều 74: Đề nghị xem xét bổ sung thời gian thông báo trước bao nhiêu ngày trước khi hết hạn sử dụng đất để người sử dụng đất có thời gian xử lý đối với tài sản trên đất trước ngày hết hạn sử dụng. Đề nghị xem xét bổ sung thêm quy định về điều kiện gia hạn sử dụng đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	Đề nghị nghiên cứu thống nhất quy định thủ tục đề nghị gia hạn sử dụng đất giữa người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thông qua mua tài sản	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
14	Sửa đổi Điều 77	Bình Định	Đề nghị điều chỉnh nội dung: “2. Sau 15 ngày kể từ ngày đầu tiên sau khi kết thúc niêm yết thông báo ... thành: “2. Sau 15 ngày kể từ ngày đầu tiên niêm yết thông báo...”	Giải trình: Không tiếp thu: theo nội dung quy định tại dự thảo thì 30 ngày (bao gồm 15 ngày niêm yết mất GCN tại Ủy ban nhân dân cấp xã và 15 ngày kể từ ngày đầu tiên sau khi kết thúc niêm yết thông báo) người sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN. Do đó, đối với đề

				xuất của Tổng cục Biển và Hải đảo Việt Nam thì thời gian này còn có 15 ngày niêm yết là không đảm bảo tính ổn định của pháp luật và không đảm bảo tính khả thi.
		Hậu Giang	Sửa đổi Điều 77, xin tham gia ý kiến như sau: “Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thông báo đến các Ngân hàng thời gian 10 ngày, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi ủy ban nhân dân cấp xã để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.”	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thành phố Hồ Chí Minh	Đề xuất sửa đổi Điều 77 như sau: “1. ... Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và đồng thời đăng thông báo mất Giấy chứng nhận trên trang thông tin điện tử của cấp xã hoặc <u>cấp huyện</u> (nếu cấp xã hoặc <u>cấp huyện</u> đã có trang thông tin điện tử)” <u>Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đăng tin mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương và trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường trong 03 kỳ liên tiếp.</u> 2. Sau 15 ngày kể từ ngày đầu tiên sau khi kết thúc niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, kết thúc đăng trên trang thông tin điện tử của cấp xã thông báo mất Giấy chứng nhận đối với trường hợp của hộ gia đình, cá nhân,	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

		<p><i>cộng đồng dân cư hoặc sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin lần đầu trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương và trên trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người bị mất Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận”</i></p> <p><i>“3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính và chưa trích đo địa chính thửa đất; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại Điều 37 của Nghị định này ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận (Trong trường hợp thửa đất có thay đổi mục đích sử dụng đất, trình cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 105 Luật Đất đai 2013 ký cấp lại Giấy chứng nhận); chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã”</i></p> <p>- Cần quy định rõ hình thức khai báo mất Giấy chứng nhận tại Ủy ban nhân dân cấp xã: có đơn có mất được công an cấp xã nơi làm mất Giấy chứng nhận xác nhận.</p> <p>- Cần quy định rõ trong trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận trong trường hợp người sử dụng đất trên Giấy chứng nhận là hộ gia đình, cá nhân đã chết: những người được thừa kế cử người đại diện đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận do mất. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận phải khai nhận di sản thừa kế theo quy định pháp luật.</p>	
	Bình Dương	<p>- Đề nghị điều chỉnh thành “Điều 77. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, cấp lại trang bổ sung bị mất”.</p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			- Đề nghị bổ sung Khoản 4 cụ thể như sau “Giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện kiểm tra xác nhận lại Trang bổ sung của Giấy chứng nhận bị mất, tạo điều kiện cho người dân thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định.	
		Thanh Hóa	2.4. Tại khoản 14, sửa đổi Điều 77 của dự thảo Nghị định, đề nghị xem xét, bổ sung để hoàn thiện, cụ thể : a) Hộ gia đình và cá nhân... 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã... đề nghị bổ sung thành: Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và Nhà văn hóa khu phố, thôn, xóm nơi có đất, trừ trường hợp... b) Sau 15 ngày kể từ ngày đầu tiên sau khi kết thúc niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đề nghị bổ sung thành: tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và Nhà văn hóa khu phố, thôn, xóm nơi có đất đối với trường hợp...	Giải trình: Không tiếp thu để đảm bảo đồng bộ với các quy định khi thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận mà phải niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.
		Bình Định	Đồng thời, theo quy định tại khoản 2 Điều 82, khoản 7 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP chỉ hướng dẫn cho trường hợp hủy Giấy chứng nhận do không nộp lại Giấy chứng nhận khi chuyển quyền sử dụng đất; thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Tuy nhiên, đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, bị thu hồi đối với một phần thửa đất hoặc chuyển quyền sử dụng, bị thu hồi một thửa đất trong Giấy chứng nhận cấp cho nhiều thửa đất nhưng chủ sử dụng đất không nộp lại Giấy chứng nhận thì chưa có quy định hướng dẫn cụ thể. Do đó, Văn phòng Đăng ký đất đai kính đề xuất Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Tổng cục Quản lý đất đai nghiên cứu bổ sung nội dung quy định xử lý đối với trường hợp này.	Giải trình: Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, bị thu hồi đối với một phần thửa đất hoặc chuyển quyền sử dụng, bị thu hồi một thửa đất trong Giấy chứng nhận cấp cho nhiều thửa đất nhưng chủ sử dụng đất không nộp lại Giấy chứng nhận thì vẫn thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai và cấp lại Giấy chứng nhận đối với các thửa đất còn lại, không bị thu hồi theo quy định tại khoản 8 Điều 87 của Nghị định số 43.
		Ninh Bình	(1) Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 98, Luật Đất đai năm 2013 còn chưa thực hiện được do chưa quy định cụ thể trình tự thực hiện nên còn có nhiều cách hiểu khác nhau (như: có ý kiến hiểu là Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi Giấy chứng nhận và có ý kiến cho rằng Ủy ban nhân dân cấp huyện phải cấp giấy chứng nhận theo diện tích đo đạc sau đó Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục cấp đổi). Do đó, đề nghị dự thảo Nghị định bổ sung quy định về trình tự thủ	Giải trình: (1) Nội dung đề xuất đã được quy định tại Điều 24a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ (được bổ sung theo quy định tại khoản 20 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) và Điều 9a của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (được bổ sung theo quy định tại khoản 7 Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT)

tục quy định chi tiết để thống nhất cách thức thực hiện.

(2) Về việc công nhận quyền sử dụng đất (đã được giải thích từ ngữ tại khoản 9 Điều 3 Luật Đất đai 2013) chưa có quy định cụ thể trong các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật về trình tự thực hiện. Hiện nay địa phương đang thực hiện công nhận quyền sử dụng đất theo trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và một phần của trình tự, thủ tục giao đất. Do đó, đề nghị dự thảo Nghị định bổ sung thêm trình tự thủ tục và thành phần hồ sơ khi thực hiện thủ tục công nhận quyền sử dụng đất.

(3) Bổ sung thành phần hồ sơ quy định tại Điều 83 Nghị định số 43/2014/NĐCP: thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp thành lập doanh nghiệp tư nhân, chuyển nhượng dự án đầu tư, chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp và Điều 84:... trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; kê biên đấu giá quyền sử dụng đất cần có Giấy chứng nhận đầu tư do thay đổi tên doanh nghiệp làm cơ sở để thực hiện thủ tục trên.

(2) Giải trình:

Không tiếp thu: Nhà nước trao quyền cho người sử dụng đất thông qua 3 hình thức: giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Việc công nhận quyền sử dụng đất là việc trao quyền cho người đang sử dụng đất mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp có giấy tờ hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu đã được quy định tại Điều 70 của Nghị định số 43/2014/ND-CP. Vì vậy đối với trường hợp địa phương thực hiện việc công nhận quyền sử dụng đất có 1 phần trình tự, thủ tục giao đất là trái quy định của pháp luật.

(3) Theo quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định số 43 có giao trách nhiệm cho Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về việc đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển đổi công ty; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập doanh nghiệp, theo đó tại khoản 5 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 của Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT) đã quy định một trong các giấy tờ nộp khi thực hiện thủ tục là hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty là cơ sở để thực hiện mà không phải nộp Giấy chứng nhận đầu tư do thay đổi tên doanh nghiệp như đề nghị của Sở.

Đối với trường hợp chuyển nhượng dự án

				đầu tư tại Điều 83 và trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; kê biên đấu giá quyền sử dụng đất tại Điều 84 được thực hiện theo thủ tục quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/ND-CP. Hồ sơ nộp đối với trường hợp này được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 5 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 2 của Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT) là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành... nội dung tại các văn bản này đã có thông tin của người được nhận quyền sử dụng đất mà không cần phải có Giấy chứng nhận đầu tư để làm cơ sở khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận
		Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	Đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai: Kiểm tra dữ liệu về quyền sử dụng đất, đảm bảo thửa đất đang thuộc quyền sử dụng của người bị mất Giấy chứng nhận nhằm mục đích đảm bảo rằng thửa đất chưa thể chấp ngân hàng và chưa chuyển nhượng cho người khác.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thái Bình	Khoản 14. Sửa đổi Điều 77: Đề nghị dự thảo quy định rõ việc tổ chức đăng tin mất giấy thì chỉ phải đăng tin 1 lần hay mấy lần trong thời hạn 30 ngày.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Long An	Tại điểm 1 và điểm 2 khoản 14 Điều 1 Sửa đổi Điều 77 đề nghị điều chỉnh như sau: “1. Hộ gia đình và cá nhân, cộng đồng dân cư phải khai báo với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất... niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã <u>và trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương</u> , trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn. 2. Sau <u>30 ngày</u> kể từ ngày đầu tiên sau khi kết thúc niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã <u>và trên phương tiện thông tin đại chúng ở</u>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			địa phương , đối với trường hợp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư hoặc <i>sau 30 ngày</i> kể từ ngày đăng tin lần đầu trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương...”.	
K15	Sửa đổi, bổ sung Điều 101	Hà Tĩnh	Tại khoản 15 sửa đổi, bổ sung Điều 101 đề nghị bổ sung: “1. Cơ quan nào có thẩm quyền quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì cơ quan đó có thẩm quyền điều chỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, <u>gia hạn sử dụng đất</u> trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Long An	Như vậy, Luật Đất đai năm 2013 quy định cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thu hồi Giấy chứng nhận sau khi có kết luận của cơ quan Thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai <i>trong khi</i> Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền tự phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định thì quyết định thu hồi.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
Điều 2	Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định về giá đất	Thành phố Hồ Chí Minh	Tên Điều 2 dự thảo đề nghị điều chỉnh thành “ <i>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</i> ”.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Lào Cai	Để đảm bảo công bằng giữa các đối tượng sử dụng đất, đồng thời tránh làm thất thu ngân sách Nhà nước. Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị sửa đổi quy định này theo hướng phần diện tích đề nghị chuyển mục đích nằm trong khoảng diện tích hạn mức công nhận thì giá đất được xác định theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất. Phần diện tích nằm ngoài hạn mức công nhận thì giá đất được xác định theo giá cụ thể.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Xây dựng	Về giá đất, phương pháp xác định giá đất, Bộ Xây dựng đề nghị đổi mới việc xác định giá đất trên cơ sở các phương	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất

			pháp định giá đất tiên tiến, dựa trên nguyên tắc thị trường, tham khảo thông lệ quốc tế; quy định phương pháp xác định giá đất bổ sung khi điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị hoặc các yếu tố điều chỉnh khác dẫn đến thay đổi lớn về giá trị quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm kiểm soát, quản lý chặt chẽ về tài chính đất đai, bảo đảm xác định giá đất sát với giá thị trường.	đai trong thời gian tới.
		Bộ Tư pháp	Bộ Tư pháp cho rằng, các quy định mang tính chất kỹ thuật chuyên ngành về phương pháp định giá đất nên quy định trong Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường mà không nên quy định trong dự thảo Nghị định của Chính phủ.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
K1	Sửa đổi, bổ sung Điều 4	Lâm Đồng	(1) Bổ sung từ “ <i>thành công</i> ” cụ thể như sau: “ <i>Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng thành công trên thị trường...</i> ” (2) Đề nghị điều chỉnh điểm 3 ghi tại khoản 1 Điều 2 thành: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức việc điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý chỉ số biến động giá bất động sản tại địa phương, công bố định kỳ 06 tháng một lần từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng đầu quý I và tháng đầu quý III. (3) Đề nghị sửa điểm 3 khoản 1 Điều 2: “ <i>ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức việc điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý chỉ số biến động giá đất thị trường tại địa phương, công bố định kỳ hàng quý từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng đầu quý</i> ”. (4) Đây là điểm mới, do đó kiến nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường bổ sung dự thảo Nghị định thêm khoản 4, với nội dung “ 4. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính hướng dẫn việc điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý chỉ số biến động giá đất thị trường quy định tại Điều này ”.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thanh tra Chính phủ	Đề nghị bổ sung thêm nội dung về việc lập, lưu trữ hồ sơ thông tin trong việc xác định giá đất nhằm làm cơ sở pháp lý cho việc hậu kiểm của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc xác định giá đất trong trường hợp chuyển quyền sử dụng đất không qua đấu giá.	Giải trình: Về việc việc lập, lưu trữ hồ sơ thông tin trong việc xác định giá đất thực hiện theo pháp luật về văn thư, lưu trữ.

	Quảng Bình	<p>- Khoản 3 Điều 4, quy định: Đề nghị không quy định nội dung này, vì việc xác định <i>chỉ số biến động giá đất thị trường</i> là hết sức khó khăn, phức tạp, hiện nay hầu như chưa có địa phương nào thực hiện được.</p> <p>Trường hợp quy định công bố thì đề nghị sửa lại là:</p> <p>“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tổ chức việc điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý <i>chỉ số biến động giá đất thị trường tại địa phương, công bố định kỳ hàng quý từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng 01 hàng năm</i>”.</p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Hà Tĩnh	<p>Tại khoản 1 sửa đổi, bổ sung Điều 4: Do đó tại khoản 1 đề nghị bổ sung thêm quy định, hướng dẫn việc xác định giá đất đối với trường hợp này;</p> <p>+ Đề nghị xem xét bỏ cụm từ "... phát sinh gần nhất với thời điểm định giá ..." tại Khoản 2. Lý do: Việc quy định phải lấy thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá thì không thể loại bỏ được các yếu tố đầu cơ, gây biến động thị trường trong quá trình xác định giá đất cụ thể đối với các khu vực có biến động lớn về giá đất.</p> <p>+ Tại khoản 3 đề nghị làm rõ giao cơ quan nào tham mưu điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý, công bố chỉ số biến động giá đất thị trường? (Đề xuất Cục thống kê). Ngoài ra cần quy định rõ hơn trong trường hợp nào được xem là thị trường đất đai có sự biến động? Cách thức, phương pháp xác định chỉ số biến động giá thị trường như thế nào?</p>	Giải trình: Khi khảo sát, thu thập thông tin về giá đất ưu tiên lựa chọn các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá nhằm đảm bảo phù hợp với giá đất thị trường tại thời điểm định giá.
	Thái Bình	Khoản 1. Sửa đổi, bổ sung Điều 4: Đề nghị bổ sung quy định về trình tự, thủ tục xác định chỉ số biến động giá đất thị trường, quy định cơ quan tham mưu cho ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý chỉ số biến động.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Hải Dương	<p>“1. Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất phải bảo đảm khách quan, trung thực.</p> <p><u>Việc thực hiện khảo sát thông tin về giá đất đã chuyển nhượng, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp xã, nơi có thửa đất cần xác định giá tổ</u></p>	Giải trình: Tại khoản 3 Điều 114 Luật đất đai quy định Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức việc xác định giá đất cụ thể. Trong quá trình thực hiện, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất

			<u>chức thực hiện.</u>	cụ thể. Do đó, việc thực hiện khảo sát thông tin về giá đất đã chuyển nhượng, giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất do Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện hoặc tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất thực hiện (đối với trường hợp thuê tư vấn).
		Điện Biên	Khoản 1 - Sửa đổi, bổ sung Điều 4: Đề nghị xem xét nội dung “ <i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh công bố chỉ số biến động giá đất thị trường tại địa phương định kỳ hàng quý từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng đầu quý</i> ”.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	Đề nghị bổ sung quy định cụ thể về việc điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý, công bố chỉ số biến động giá đất thị trường và cơ quan chịu trách nhiệm hướng dẫn, làm cơ sở triển khai, trong đó có thể cân nhắc đến mối quan hệ giao thoa và tính kết nối dữ liệu về chỉ số giá bất động sản	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới
K2	Bổ sung Điều 4a	Bình Định	Đối với khoản 2 và khoản 5 đề nghị sửa: đối với phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp thặng dư: đề nghị Chính phủ xem xét quy định khung tỷ lệ (%) đối với các yếu tố so sánh (về khả năng sinh lợi, bất lợi...) trong phương pháp so sánh trực tiếp; quy định khung tỷ lệ (%) đối với các khoản mục chi phí trong phương pháp thặng dư để áp dụng có tính thống nhất chung và thuận lợi trong công tác định giá đất.	Giải trình: Hiện nay có tình trạng mỗi dự án định giá xác định các loại chi phí khác nhau, dẫn đến không thống nhất; do đó, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn tại địa phương.
		Hậu Giang	Tại khoản 2: Bổ sung Điều 4a, đề xuất thay thế bằng cụm từ “ <i>Giao dịch thành công là giao dịch mà bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định và đã nhận quyền sử dụng đất</i> ”. Đề xuất bổ sung quy định và phương pháp định giá đất cụ thể áp dụng trong trường hợp tính thu tiền sử dụng đất tại nơi tái định cư, giá bán nhà ở tái định cư theo quy định tại Khoản 3 Điều 86 Luật Đất đai năm 2013. Đề xuất quy định bổ sung việc xác định vị trí đất trong xây dựng Bảng giá đất nêu tại Khoản 2 Điều 11 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP. Đề xuất bổ sung quy định khu vực giá ranh giữa các tuyến	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			đường, khu vực trong cùng địa bàn cấp xã, cấp huyện thuộc tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khi xây dựng bảng giá đất tại Điều 13 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.	
		VCCI	<p>- Đề nghị bổ sung khoản 2 Điều 4 thành "khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin tương đồng nhất và phát sinh gần nhất với thời điểm định giá và tại khu vực định giá đất".</p> <p>Khoản 3 Điều 4 đề nghị xem xét lại tính khả thi của quy định này, nhất là đánh giá về năng lực và nhân lực của cơ quan địa phương để thực hiện.</p> <p>* Phương pháp so sánh trực tiếp (khoản 2 Điều 2 Dự thảo bổ sung Điều 4a)</p> <p>- Khoản 1 Điều 4a đề nghị Ban soạn thảo quy định cụ thể hơn là "ba thửa đất";</p> <p>- Điểm a khoản 2 Điều 4a đề nghị Ban soạn thảo bỏ quy định "giá đất đã giao dịch thành công trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp". Có thể thay thế bằng thông tin thu thập từ công ty môi giới bất động sản.</p> <p>- Điểm a khoản 2 Điều 4a: <u>đề nghị Ban soạn thảo</u> bỏ quy định này.</p> <p>- Đề nghị quy định rõ khái niệm "thửa đất mẫu" quy định tại khoản 3 Điều 4a.</p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Lâm Đồng	Bổ sung thêm cụm từ "trong khoản thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất", cụ thể: "2. Khi áp dụng các phương pháp định giá đất phải ưu tiên lựa chọn các thông tin phát sinh gần nhất với thời điểm định giá trong khoản thời gian không quá 02 năm tính đến thời điểm định giá đất và tại khu vực định giá đất".	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bắc Kạn	Tại nội dung bổ sung Điều 4a vào Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP (khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị định), đề nghị nghiên cứu, xem xét nội dung sau: Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố so sánh và tỷ lệ so sánh với thửa đất mẫu theo từng loại đất và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm. Vì việc giao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể sẽ	Giải trình: Hiện nay có tình trạng mỗi dự án định giá xác định các loại chi phí khác nhau, dẫn đến không thống nhất; do đó, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn tại địa

			không thống nhất trong cách hiểu, dễ dẫn đến mỗi địa phương xây dựng khác nhau, do đó đề nghị quy định cụ thể luôn trong Nghị định hoặc có Thông tư hướng dẫn thi hành để các địa phương thuận lợi trong việc áp dụng văn bản quy phạm pháp luật.	phương.
		Yên Bái	(1) Điều a khoản 2: đề nghị cần nêu rõ hình thức “ <i>đã thanh toán</i> ”, vì không sẽ hiểu nhầm khi bị thanh tra, kiểm tra, kiểm toán là yêu cầu phải cung cấp chứng cứ đã thanh toán trong khi đó người dân giao dịch không xuất hóa đơn hay thường về lâu dài sẽ không lưu bất kỳ giấy tờ thanh toán gì. (2) đề nghị phân cấp cho Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định, vì để Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các yếu tố so sánh và tỷ lệ so sánh sẽ tạo sự thống nhất thực hiện trên cả nước.	Giải trình: Hiện nay có tình trạng mỗi dự án định giá xác định các loại chi phí khác nhau, dẫn đến không thống nhất; do đó, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn tại địa phương.
		Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	Khoản 2 Điều 2 dự thảo Nghị định bổ sung Điều 4a: Đề nghị xem xét, bổ sung việc công bố thông tin chi tiết về các trường hợp trúng đấu giá hàng quý/hàng năm để các công ty thẩm định giá có căn cứ thu thập thông tin so sánh và hướng dẫn cách xác định chỉ số biến động giá đất thị trường.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Quảng Bình	Đề nghị bổ sung thêm quy định về trách nhiệm hướng dẫn: “ <i>Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể về nội dung này</i> ”. Đồng thời, để tổ chức thực hiện đảm bảo tính thống nhất đề nghị Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các tiêu chuẩn, chỉ tiêu so sánh có ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất và quy định khung điều chỉnh các tiêu chuẩn, chỉ tiêu đó để các địa phương xem xét lựa chọn các tiêu chuẩn, chỉ tiêu so sánh cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương	Giải trình: Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn tại địa phương.
		Lạng Sơn	Tại khoản 2 Điều 2 quy định: đề nghị xem xét chỉnh sửa làm rõ nội dung. - Tại khoản 2 Điều 2 quy định bổ sung Điều 4a: cần xem xét điều chỉnh do số liệu phỏng vấn thường mang tính chung chung (tham khảo), không có cơ sở chính xác về thông tin để áp dụng.	Giải trình: Tại điểm c khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai, điểm a khoản 1 Điều 5 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP quy định ngoài các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường do người chuyển nhượng hoặc người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất

				cung cấp thông qua phỏng vấn trực tiếp, còn có giá đất trúng đấu giá quyền sử dụng đất, giá đất trong cơ sở dữ liệu về đất đai, giá đất trên sàn giao dịch bất động sản, giá đất được xác định từ chi phí, thu nhập của thửa đất nhằm bảo đảm khách quan, trung thực.
		Hà Tĩnh	<p>+ Tại điểm c khoản 2 Điều 4a: đề nghị bổ sung như sau: “Đối với trường hợp giá đất thị trường ... giá đất thị trường do Ủy ban nhân dân tỉnh công bố tại khoản 1 Điều 2 Nghị định này (Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm tổ chức việc điều tra, theo dõi, cập nhật, quản lý chỉ số biến động giá đất thị trường tại địa phương, công bố định kỳ hàng tháng từ ngày 01 đến ngày 10 của tháng đầu quý).</p> <p>+ Tại khoản 3 Điều 4a đề nghị quy định các tiêu chuẩn, chỉ tiêu so sánh có ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất và quy định khung điều chỉnh các tiêu chuẩn, chỉ tiêu đó để các địa phương xem xét lựa chọn các tiêu chuẩn, chỉ tiêu so sánh cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương. Đồng thời cần làm rõ giao cơ quan nào tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định các yếu tố so sánh, tỷ lệ so sánh với thửa đất mẫu theo từng loại đất và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm (đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh).</p>	<p>Giải trình: Hiện nay có tình trạng mỗi dự án định giá xác định các loại chi phí khác nhau, dẫn đến không thống nhất; do đó, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn, đặc thù từng địa phương.</p>
		Thái Bình	<p>Khoản 2. Bổ sung Điều 4a: Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hoặc hướng dẫn trường hợp hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán kinh phí theo thỏa thuận rồi, trong thời gian chờ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận thì có được coi là giao dịch thành công hay không.</p> <p>Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định hoặc đưa khái niệm “Thửa đất mẫu” và hướng dẫn ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện quy định này.</p>	<p>Giải trình: Tại khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai 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 quyền sử dụng đất.</p>
		Hải Dương	<p>Dự thảo Nghị định quy định giao “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố so sánh và tỷ lệ so sánh với thửa đất mẫu theo từng loại đất và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm”. Việc quy định trên sẽ dẫn đến mỗi tỉnh, thành phố sẽ có quy định các yếu tố và tỷ lệ so</p>	<p>Giải trình: Hiện nay có tình trạng mỗi dự án định giá xác định các loại chi phí khác nhau, dẫn đến không thống nhất; do đó, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công</p>

			<p>sánh khác nhau, không tạo tính đồng nhất về các chỉ tiêu tính toán.</p> <p>Do đó, đề nghị Chính phủ giao Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng và hướng dẫn cụ thể về danh mục các yếu tố và khung tỷ lệ so sánh để tạo tính đồng nhất trong việc quy định cụ thể tại các địa phương.</p>	<p>khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn, đặc thù từng địa phương.</p>
		Điện Biên	<p>Khoản 2 - Bổ sung Điều 4a: Đối với quy định “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định các yếu tố so sánh và tỷ lệ so sánh với thửa đất mẫu theo từng loại đất và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm Đề nghị bổ sung hướng dẫn cụ thể các yếu tố so sánh và tỷ lệ so sánh với thửa đất mẫu theo từng loại đất để thống nhất triển khai thực hiện.</p>	<p>Giải trình: Hiện nay có tình trạng mỗi dự án định giá xác định các loại chi phí khác nhau, dẫn đến không thống nhất; do đó, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn, đặc thù từng địa phương.</p>
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	<p>- Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cập nhật thông tin về diện tích thực tăng của đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp nếu tính cả diện tích đất đã giao nhưng chưa đưa vào sử dụng và đánh giá tình hình và kết quả kiểm kê đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở xác định, đề xuất phân giao nhiệm vụ cụ thể</p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>
K3	Bổ sung Điều 4b	Hải Dương	<p>Về phương pháp xác định giá trị xây mới và giá trị hao mòn của tài sản đang nêu tại điểm b khoản 2 Điều 4b dự thảo đề nghị sửa đổi như sau: “<i>Phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn của tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp chưa có quy định hoặc hướng dẫn về phương pháp tính giá trị xây dựng mới và giá trị hao mòn thì tính theo Quy định về Bảng giá nhà để tính lệ phí trước bạ do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành hoặc theo thông tin, số liệu thực tế thu thập được trên thị trường.</i>”</p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>
K4	Bổ sung Điều 4c	Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	<p>Bản chất của phương pháp này chính là phương pháp vốn hóa trực tiếp. Do đó, việc lấy lãi suất tiết kiệm bình quân kỳ hạn 12 tháng như dự thảo để làm tỷ suất vốn hóa là không phù hợp. Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét có phương pháp tính tỷ suất này phù hợp hơn theo các Tiêu chuẩn thẩm định giá.</p> <p>Tại Điều 4c này cũng quy định các khoản chi phí tại khoản</p>	<p>Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.</p>

			<p>này được xác định căn cứ vào suất vốn đầu tư hoặc định mức đơn giá do cơ quan Nhà nước thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các Dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương. Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét làm rõ việc xác định các khoản chi phí là tất cả các chi phí theo cùng một căn cứ hay mỗi loại chi phí có thể áp dụng một căn cứ khác nhau. Vì như mức đơn giá của cơ quan có thẩm quyền không có quy định về chi phí xây dựng, chi phí thiết bị.</p>	
		Hà Tĩnh	<p>Về quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4c: Đề nghị quy định rõ “03 thửa đất tương tự” có cần đủ hoạt động sản xuất kinh doanh 05 liên tục liền kề trước đó (đất phi nông nghiệp); 03 năm liên tục liền kề trước đó (đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối)? (Quá trình tổ chức triển khai thực hiện tại địa phương quá trình thẩm định giá đất cụ thể các dự án đã có sự tranh cãi, hiện nay chưa thống nhất)?</p> <p>Căn cứ thông tin, số liệu thu thập thực tế trên thị trường, có thể sử dụng số liệu cho thuê của chính tài sản đó khi không đủ hoạt động kinh doanh 3-5 năm?</p> <p>Trường hợp không thu thập được thông tin thu nhập bình quân của 03 thửa đất tương tự theo quy định nêu trên thì xác định doanh thu của từng hoạt động kinh doanh của thửa đất cần định giá từ việc điều tra thu thập thông tin 03 các thửa đất khác tương tự với hoạt động sản xuất kinh doanh đó, thực hiện tương tự đối với doanh thu khác. Từ đó xác định thu nhập bình quân của thửa đất cần định giá hay không?</p> <p>Sau khi tính toán xác định chi phí hình thành thu nhập, áp dụng công thức quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 5 Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định giá đất.</p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Thái Bình	Khoản 4. Bổ sung Điều 4c: Trường hợp 05 năm liên tục	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu

			liên kế hoạt động sản xuất, kinh doanh trên đất có diễn biến bất thường (dịch bệnh, thiên tai, tranh chấp hoặc lý do khác) thì xử lý như thế nào đề nghị có quy định hoặc hướng dẫn.	hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
K5	Bổ sung Điều 4d	Nam Định	đề nghị sửa thành: <i>Các khoản chi phí tại khoản này được xác định căn cứ vào suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì được áp dụng định mức, đơn giá tương đương hoặc thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương.</i>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Hà Giang	Đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét nội dung quy định tại khoản 3 Điều 4d Các cơ quan chuyên môn của ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm tham mưu cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc công bố các chỉ số quy định tại khoản này. , đề nghị làm rõ các cơ quan chuyên môn gồm các cơ quan nào, cơ quan nào chủ trì để thuận lợi trong quá trình triển khai thực hiện.	Thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh
		Hà Tĩnh	Tại khoản 3 đề nghị bổ sung, điều chỉnh: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 hàng năm tỷ lệ (%) để xác định các khoản doanh thu, chi phí như sau: lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh; chi phí lãi vay trong tổng số vốn đầu tư dự án; chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý; chi phí dự phòng chi khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án; lãi suất cho vay trung hạn bình quân của năm trước liền kề của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn cấp tỉnh; thời gian đầu tư xây dựng, thời gian bán hàng, tỷ lệ lấp đầy; tốc độ tăng giá doanh thu để phục vụ định giá đất theo phương pháp thặng dư. Ngân hàng nhà nước cấp tỉnh có trách nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc công bố lãi suất cho vay trung hạn bình quân của năm trước liền kề của các ngân hàng thương mại nhà nước trên địa bàn tỉnh; Hội đồng thẩm định giá đất tỉnh có trách	Giải trình: Hiện nay có tình trạng mỗi dự án định giá xác định các loại chi phí khác nhau, dẫn đến không thống nhất; do đó, quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn, đặc thù từng địa phương.

			<p>nhiệm tham mưu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc công bố các chỉ số còn lại nêu trên. (Đề nghị phân công cụ thể trách nhiệm của từng cơ quan tham mưu, tránh trường hợp đùn đẩy trách nhiệm).</p> <p>Liên quan các chỉ tiêu, tiêu chí đầu vào quy định tại Điều này đang chung chung, chưa có định lượng để các địa phương có cơ sở xây dựng đề nghị Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường nên quy định rõ hơn về căn cứ, cách thức, phương thức xác định?</p>	
		Thái Bình	<p>Khoản 5. Bổ sung Điều 4d: + Tại nội dung tổng chi phí phát triển có quy định: Các khoản chi phí tại khoản này được xác định căn cứ vào suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Trường hợp chưa có suất vốn đầu tư hoặc định mức, đơn giá do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thì thu thập thông tin về chi phí thực tế phổ biến của các dự án tương tự tại khu vực định giá hoặc khu vực lân cận gần nhất có mức sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng tương đương.</p> <p>Đề nghị nghiên cứu xem xét bỏ nội dung quy định việc sử dụng suất vốn đầu tư để làm căn cứ xác định chi phí đầu tư xây dựng trong tổng chi phí phát triển của khu đất. Lý do: Theo quy định tại điểm 1.2 mục I Phần I Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 quy định về mục đích sử dụng của suất vốn xây dựng như sau: <i>7.2. Mục đích sử dụng: Trong mọi số trường hợp theo quy định của cơ quan quản lý cơ thẩm quyền được tạm sử dụng giá trị suất vốn đầu tư để xác định giá trị quyền sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai. Khi quyết toán nghĩa vụ tài chính thực hiện theo quy định của Bộ Tài chính.</i></p> <p>Pháp luật hiện hành trong lĩnh vực giá đất không có quy định về quyết toán nghĩa vụ tài chính đất đai vì giá đất cụ thể được ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt chính là căn cứ để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p>	<p>Giải trình: Phương pháp thặng dư là phương pháp định giá đất đối với thửa đất có tiềm năng phát triển theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc được phép chuyển mục đích sử dụng đất để sử dụng cao nhất và tốt nhất bằng cách loại trừ tổng chi phí ước tính ra khỏi tổng doanh thu phát triển giả định của bất động sản. Tại thời điểm định giá chưa phát sinh các chi phí thực tế; do đó, để đảm bảo minh bạch, khách quan thì việc áp dụng suất vốn đầu tư để xác định các chi phí là phù hợp.</p>

		<p>Đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật là một trong những khoản mục chi phí trong tổng chi phí phát triển và được tính trừ trong phương án giá đất. Các công trình hạ tầng kỹ thuật nêu trên do nhà đầu tư đầu tư trực tiếp thực hiện từ nguồn vốn của nhà đầu tư, không sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Do đó suất vốn đầu tư là cơ sở để xác định sơ bộ tổng mức đầu tư ở giai đoạn chuẩn bị dự án, nếu áp dụng suất vốn đầu tư làm căn cứ xác định chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong tổng chi phí phát triển để xác định giá trị quyền sử dụng đất đối với các trường hợp này là không phù hợp.</p> <p>+ Dự thảo quy định về việc ước tính doanh thu phát triển giả định của bất động sản có tính đến xu hướng và mức độ biến động của giá chuyển nhượng, giá cho thuê và các yếu tố khác hình thành doanh thu, đề nghị có hướng dẫn về căn cứ để tính yếu tố này.</p> <p>Thời gian đầu tư xây dựng và thời gian bán hàng phụ thuộc vào quy mô, tính chất của từng dự án. Việc ủy ban nhân dân tỉnh quy định chung cho các dự án theo một mức cụ thể và công bố công khai vào ngày 01/01 hàng năm có thể không phù hợp.</p> <p>Đề nghị bổ sung quy định về việc xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất khi giao đất tái định cư, bồi thường bằng việc giao đất ở trong trường hợp khu đất dự kiến bố trí giao đất chưa được quy định giá đất trong bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất hoặc giá đất theo hệ số điều chỉnh giá đất (ban hành hàng năm) chưa phù hợp với giá chuyển nhượng phổ biến trên thị trường tại thời điểm dự kiến giao đất.</p>	
	Hải Dương	<p>Tại điểm b khoản 2 Điều 4d của Dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo Nghị định nghiên cứu xây dựng kết cấu chi phí phát triển theo nhóm các loại chi phí để thuận lợi trong việc tính toán các chỉ tiêu liên quan.</p> <p>Đề xuất quy định như sau: <i>“b) Ước tính tổng chi phí phát triển giả định của bất động sản:</i></p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

		<p><i>b1) Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Chi phí xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, xây dựng nhà ở, công trình xây dựng khác theo đúng quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; - Chi phí thiết bị bao gồm: chi phí mua sắm thiết bị; chi phí chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt, thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm; thuế và các loại phí liên quan khác; - Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng bao gồm: chi phí tư vấn khảo sát, lập dự án, thiết kế, giám sát xây dựng và các chi phí tư vấn khác liên quan; - Chi phí quản lý dự án; - Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh và yếu tố trượt giá trong thời gian thực hiện dự án; - Các chi phí khác theo quy định của pháp luật. <p><i>b2) Chi phí kinh doanh bao gồm: chi phí quảng cáo, bán hàng, quản lý;</i></p> <p><i>b3) Lợi nhuận của nhà đầu tư có tính đến yếu tố rủi ro kinh doanh;</i></p> <p><i>b4) Chi phí lãi vay;</i></p> <p><i>Tổng chi phí phát triển giả định không bao gồm kinh phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.</i></p> <p><i>Các khoản chi phí kinh doanh, lợi nhuận của nhà đầu tư, chi phí lãi vay, chi phí dự phòng được tính theo tỷ lệ phần trăm (%) trên tổng chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án hoặc trên doanh thu, giá trị khu đất”.</i></p>	
	Bộ Kế hoạch và Đầu tư	<p>đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường cân nhắc tính tỷ lệ chiết khấu dưới góc độ suất sinh lời tối thiểu, MARR - Minimum Acceptable Rate of Return (tính theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm) vì nếu tính theo lãi suất cho vay trung hạn sẽ khiến tỷ lệ chiết khấu cao hơn, giá đất thấp hơn, từ đó làm tăng nguy cơ thất thu ngân sách do giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai. Đồng thời, tính tỷ lệ chiết khấu theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm cũng đảm bảo sự phù hợp tương</p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			quan giữa các phương pháp vì phương pháp thu nhập đang quy định tính giá đất dựa trên thu nhập ròng và lãi suất tiền gửi tiết kiệm.	
K6	Bổ sung Điều 4đ	Nam Định	Đề nghị sửa thành: “ <i>Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá đất cho các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 18 của Nghị định này hoặc trường hợp không đủ điều kiện áp dụng được phương pháp quy định tại các điều 4a, 4b, 4c và Điều 4d Nghị định này do ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.</i> ”	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
K7	Sửa đổi, bổ sung Điều 5	Nam Định	Đề nghị sửa “ <i>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp</i> ” thành “ <i>Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp</i> ”	Giải trình: Tại khoản 3 Điều 114, khoản 1 Điều 16 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, khoản 2 Điều 30 Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT quy định căn cứ các thông tin về thửa đất, giá đất thị trường đã thu thập được, áp dụng các phương pháp định giá đất phù hợp; do đó, đề xuất Hội đồng thẩm định giá đất lựa chọn phương pháp định giá đất là không có cơ sở.
K8	Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 21	Yên Bái	Đề nghị sửa đổi, bổ sung: “ <i>b) Hướng dẫn chi tiết các phương pháp định giá đất; xây dựng, cập nhật, quản lý và khai thác cơ sở dữ liệu về giá đất trong hệ thống thông tin đất đai; lập bản đồ giá đất; quy định các yếu tố so sánh và tỷ lệ so sánh với thửa đất mẫu theo từng loại đất</i> ”.	Giải trình: Quy định Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định và công bố công khai tỷ lệ (%) để xác định các khoản tính chi phí để bảo đảm phù hợp với thực tiễn, đặc thù từng địa phương.
		Lạng Sơn	- Tại khoản 8 Điều 2 quy định: Sửa đổi, bổ sung Điều 5 đề nghị sửa thành: “Điều 5. Lựa chọn phương pháp định giá đất Căn cứ vào các thông tin đã thu thập được và các phương pháp định giá đất quy định tại các Điều 4a, 4b, 4c, 4d và 4đ Nghị định này, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định lựa chọn phương pháp định giá đất phù hợp và bảo đảm việc xác định giá đất tuân thủ các nguyên tắc định giá đất quy định tại khoản 1 Điều 112 Luật Đất đai”.	Giải trình: Việc lựa chọn các phương pháp định giá phải xác định được phương pháp đưa ra giá cao nhất
Điều 3	Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số	Bộ Tư pháp	Làm rõ “hoạt động trong lĩnh vực đất đai” là hoạt động nào, sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu là sản phẩm nào; sự cần thiết của việc quy định doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm, dịch vụ này.	Giải trình: Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai đã được quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ

	<p>91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp</p>			<p>sung quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ), gồm:</p> <p>“3. Các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực đất đai bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Điều tra, đánh giá đất đai; cải tạo đất; b) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; c) Đo đạc, lập bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, đăng ký, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; d) Tư vấn xác định giá đất; đ) Đấu giá quyền sử dụng đất; e) Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; g) Cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai, thông tin về thị trường quyền sử dụng đất và thông tin khác về đất đai; h) Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính về đất đai theo nhu cầu về thời gian và địa điểm của người yêu cầu cung cấp dịch vụ; i) Các dịch vụ khác theo chức năng, nhiệm vụ.” <p>2. Việc quy định Tổ chức phát triển quỹ đất theo mô hình doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm dịch vụ là thực hiện theo Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 31/10/2012 của Hội nghị lần thứ sáu Ban chấp hành Trung ương Đảng khóa XI “tăng cường năng lực của Tổ chức phát triển quỹ đất, từng bước <u>chuyển Tổ chức phát triển quỹ đất sang mô hình doanh nghiệp phát triển quỹ đất</u>”.</p>
		Quảng Ngãi	<p>Nội dung tại Điều 3 (Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp)</p>	<p>Đề nghị xem xét lại nội Tiếp thu: Điều 3. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn</p>

			<p>dụng Điều 3 dự thảo sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP cho phù hợp. Bởi vì, Điều 5 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số ' điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và khoản 2 Điều 6 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP.</p>	<p>nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP, điểm a khoản 3 Điều 2 và khoản 2 Điều 6 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP như sau:</p> <p>“1. Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu, bảo đảm an sinh xã hội, bao gồm:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dịch vụ bưu chính công ích; b) Xuất bản (không bao gồm lĩnh vực in và phát hành xuất bản phẩm); c) Hoạt động trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp theo quy định của Chính phủ; d) Hoạt động trong lĩnh vực đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai; đ) Quản lý, khai thác hệ thống công trình thủy lợi, thủy nông liên tỉnh, liên huyện, kè đá lấn biển theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; e) Quản lý, khai thác, điều hành hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị; điều hành giao thông vận tải đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị; g) Dịch vụ không lưu, dịch vụ thông báo tin tức hàng không, dịch vụ tìm kiếm, cứu nạn; h) Bảo đảm an toàn hàng hải (không bao gồm nạo vét, duy tu luồng hàng hải công cộng); i) Trường hợp khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ trên cơ sở đề nghị của cơ quan đại diện chủ sở hữu.”
		<p>Bộ Kế hoạch và Đầu tư</p>	<p>Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường không bổ sung lĩnh vực đất đai vào danh mục ngành, lĩnh vực doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ để cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích thiết yếu</p>	<p>Tiếp thu vào dự thảo Nghị định</p>

Điều 4	<p>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</p>	Thành phố Hồ Chí Minh	<p>Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020 để sửa đổi, bổ sung Điều 15b cho phù hợp, tránh chồng chéo, mâu thuẫn khi triển khai thực hiện, trong đó có trường hợp cụ thể sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tại Điểm d Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 quy định “đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn” thuộc “trường hợp thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật” và theo khoản 3 Điều 82 và khoản 1 Điều 92 Luật này thuộc “trường hợp Nhà nước thu hồi đất không được bồi thường về đất” và “tài sản gắn liền với đất”. - Theo điểm c khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020, một trong các trường hợp “chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư” là “hết thời hạn hoạt động của dự án đầu tư”. <p>Hiện nay, thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư (quy định tại khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013) và như vậy, điểm d khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 tương ứng với Điểm c Khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020. Do đó, nội dung “theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 64 và khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai” là chưa phù hợp.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> - Về nội dung đề xuất bãi bỏ quy định tại khoản 6 Điều 100a (khoản 61 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP): khoản 6 Điều 100a quy định: đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu trường hợp bãi bỏ quy định tại khoản 6 Điều 100a thì đối với trường hợp dự án đã có chủ trương đầu tư, đang thực hiện giải phóng mặt bằng, chưa được giao đất, cho thuê đất trước 1/7/2014 thì sẽ xử lý chuyển tiếp như thế nào? - Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, bổ sung quy định hướng dẫn cụ thể về việc miễn, giảm, ưu đãi đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm nhà ở xã hội. 	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
1		Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	<p>- Điều 4, đề nghị sửa tên như sau: “Điều 4. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ</p>	Giải trình: Nội dung này đã được quy định tại Điều 163 của Luật Đất đai và Điều 57a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai như sau ” và bổ sung nội dung sửa đổi khoản 39 Điều 1 như sau:

“Điều 57a. Đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy điện, hồ thủy lợi

1. Đất có mặt nước chuyên dùng được quản lý và sử dụng theo quy định sau đây:

a) Đất trong vùng phụ cận của đập và vùng phụ cận của lòng hồ chứa nước theo quy định của pháp luật về thủy lợi, thủy điện là đất có mặt nước chuyên dùng; mục đích sử dụng chủ yếu của đất có mặt nước chuyên dùng là tạo hồ chứa thủy lợi, thủy điện; đất có mặt nước chuyên dùng phải được sử dụng kết hợp cho các mục đích khác;

b) Nhà nước giao đất cho tổ chức, cá nhân quản lý, khai thác làm hồ thủy lợi, hồ thủy điện hoặc kết hợp với nuôi trồng và khai thác thủy sản;

c) Nhà nước giao, cho thuê đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy lợi, thủy điện cho tổ chức, cá nhân để kết hợp sử dụng, khai thác đất cho các mục đích khác; việc sử dụng kết hợp đất cho các mục đích khác phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định là hồ thủy lợi, thủy điện; không ảnh hưởng đến tiêu chuẩn, quy mô, thiết kế, nhiệm vụ của hồ thủy lợi, thủy điện; không gây cản trở công tác vận hành và an toàn hồ thủy lợi, thủy điện; không ảnh hưởng chất lượng nước hồ; không được san lấp, tôn nền làm thay đổi địa hình; phải có đường quản lý, mặt bằng để bảo trì và xử lý khi công trình xảy ra sự cố. Các hoạt động trong phạm vi bảo vệ hồ chứa thủy lợi, thủy điện phải được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định cho thuê đất có mặt nước là hồ thủy điện, thủy lợi để kết hợp sử dụng với mục đích phi nông nghiệp, nuôi trồng, khai thác thủy sản theo thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai.

Thời hạn cho thuê đất có mặt nước chuyên dùng là hồ thủy điện, hồ thủy lợi do ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền

			<p><i>quyết định cho thuê đất quyết định nhưng không quá 50 năm.</i></p> <p><i>Trường hợp thay đổi diện tích đất có mặt nước chuyên dùng thì phải làm thủ tục thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và thay đổi tiêu chuẩn, quy mô, nhiệm vụ, mục đích sử dụng hồ thủy lợi, thủy điện theo quy định của pháp luật về thủy lợi, thủy điện. ”</i></p>	
2		Bình Định	<p>- Đề nghị bổ sung quy định đối với trường hợp chưa đầu tư xây dựng công trình thì Nhà nước thu hồi đất sau khi có văn bản của cơ quan có thẩm quyền chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư mà không phải cho gia hạn 24 tháng để bán tài sản;</p> <p>- Tại điểm c: Đề nghị bỏ cụm từ “đất và” vì trường hợp “thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm” thì khi Nhà nước thu hồi đất đương nhiên không bồi thường về đất.</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Thái Bình	<p>Việc không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất cho tất cả các trường hợp khi hết hạn 24 tháng được gia hạn sử dụng đất mà chủ đầu tư không thực hiện được việc bán tài sản hợp pháp của mình gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác là không phù hợp; do đó tại điểm b khoản 1 và điểm c khoản 2 đề nghị thay cụm từ “mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất” thành “và lập phương án bồi thường, hỗ trợ tài sản theo quy định”.</p>	Giải trình: Nghị định đã cho chủ đầu tư thời gian để xử lý tài sản
Điều 5	<p>Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 4 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư</p>	Bình Định	<p>Đề nghị bỏ Điều này, vì nội dung Điều này không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định này. Mặt khác, thủ tục “chấp thuận chủ trương đầu tư” không có trong bộ thủ tục hành chính về đất đai, nên nếu đưa vào thì các cơ quan quản lý đất đai cũng không có cơ sở thực hiện.</p>	<p>Giải trình: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo Nghị định vì nhiệm vụ của Tổ chức phát triển quỹ đất có “đầu tư xây dựng hạ tầng tạo quỹ đất”, đây là dự án phải được chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trong khi đó tại điểm b khoản 4 Điều 31 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư quy định cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư gồm: “Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý</p>

				khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh” dẫn đến Tổ chức phát triển quỹ đất không có căn cứ để thực hiện lập chủ trương dự án đầu tư. Việc lập và phê duyệt chủ trương dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.
		Bến Tre	Đề nghị điều chỉnh nội dung từ “ <i>Tổ chức phát triển quỹ đất thuộc ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư...</i> ” thành “ <i>Tổ chức phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư...</i> ” vì một số tỉnh có Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (tỉnh Bến Tre có Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường).	Giải trình: Do dự thảo Nghị định đang đề xuất mô hình Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nên không có trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư...
		Thanh Hóa	Đề nghị sửa thành: “b) Cơ quan chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ban quản lý khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế; Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh lập hồ sơ đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư đối với dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh”.	Giải trình: Đề nghị giữ nguyên dự thảo Nghị định vì Tổ chức phát triển quỹ đất cấp tỉnh là Tổ chức phát triển quỹ đất thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.
		Thanh Hóa	Đề nghị xem xét sửa đổi điểm a khoản 4 Điều 13 Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ngày 28/2/2020 (được sửa đổi tại khoản 6 Điều 108 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021) trong đó giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất cấp tỉnh làm bên mời thầu.	Giải trình: Đề nghị giữ nguyên như dự thảo Nghị định vì việc thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được thực hiện theo quy định pháp luật về đấu thầu dự và thuộc nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.
Điều 6	Sửa đổi, bổ sung Nghị định số 148/2020/NĐ-	Bình Dương	- Tại Khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP quy định: hiện nay phát sinh trường hợp Giấy chứng nhận cấp sai vị trí nhưng đã thực hiện chuyên nhượng, Người nhận chuyên nhượng không tranh chấp, đồng ý giao lại Giấy	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

	<p>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</p>		<p>chứng nhận để cơ quan có thẩm quyền thu hồi, cấp lại Giấy chứng nhận đúng vị trí thực tế sử dụng mà không yêu cầu chuyển Tòa án giải quyết.</p> <p>Do đó kiến nghị đối với trường hợp trên không thực hiện chuyển sang Tòa án giải quyết mà thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận và cấp lại Giấy chứng nhận. Lý do: vì trường hợp này người nhận chuyển nhượng đồng ý giao lại Giấy chứng nhận, không tranh chấp, khiếu nại nên việc thu hồi Giấy chứng nhận trong trường hợp này sau khi có Quyết định có hiệu lực của Tòa án nhân dân có thẩm quyền là chưa phù hợp.</p> <p>- Đề nghị nghiên cứu điều chỉnh quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP cho phù hợp với Luật Quy hoạch năm 2017 và các Nghị định hướng dẫn thi hành.</p>	
		Bộ Xây dựng	<p>- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu bổ sung quy định về giao đất, cho thuê đất đối với các quỹ đất do nhà nước quản lý dành để phát triển nhà ở xã hội; nghiên cứu bổ sung quy định về giao đất, cho thuê đất làm dự án nhà ở xã hội đối với các trường hợp là đất hợp pháp (gồm đất ở hoặc đất được quy hoạch làm nhà ở, đất ở và đất khác, trong đó có đất phi nông nghiệp được chuyển mục đích sử dụng làm đất xây dựng nhà ở...); nghiên cứu bổ sung quy định đối với quỹ đất phát triển nhà ở xã hội tại các khu công nghiệp theo quy định tại Điều 77 Luật Đầu tư năm 2020 và khoản 5 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.</p> <p>- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, xem xét lại nội dung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) về trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá, đấu thầu nhằm phù hợp với pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư và pháp luật về đấu thầu và đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Tư pháp	<p>- Hiện nay, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP và Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ hướng dẫn Luật Quản lý thuế đang quy định không thống</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

			<p>nhất về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất, dẫn đến. cách hiểu và áp dụng khác nhau, gây ra khó khăn, lúng túng cho nhiều địa phương trong quá trình thực hiện cũng như tiềm ẩn các vấn đề về khiếu nại, khiếu kiện có thể phát sinh.</p> <p>Do đó, thông báo nộp tiền sử dụng đất có nội dung về thời hạn nộp tiền sử dụng đất phù hợp với phương án đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đấu giá thành công.</p>	
1		Yên Bái	đề nghị cần xem xét nên quy định loại hình dự án khi áp dụng loại đất này, ví dụ: Khách sạn, Nhà hàng, Nhà nghỉ...	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hà Tĩnh, Hà Giang, Quảng Bình	Đề nghị bổ sung thêm quy định sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 4 đối với trường hợp đã được chấp thuận chủ trương đầu tư	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
2		Đông Tháp	<p>nội dung: “<i>Trường hợp ... Việt Nam..</i>”</p> <p>điều chỉnh, bổ sung thành:</p> <p>“<i>Trường hợp ... Việt Nam; trong thời gian năm (05) năm không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.</i>”</p>	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Kon Tum	<p>Đề nghị bổ sung khoản 3 vào Điều 6 tại Dự thảo Nghị định:</p> <p>“<i>3. Bổ sung điểm a khoản 5 Điều 16 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020</i></p> <p><i>Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định trừ trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất một số năm hoặc miễn toàn bộ thời gian sử dụng đất đối với dự án đầu tư thuộc lĩnh vực ưu đãi đầu tư hoặc địa bàn ưu đãi đầu tư thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu</i></p>	Giải trình: Điều 14b đã quy định cụ thể đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

			<i>hồi đất”.</i>	
		Thái Bình	Sửa đổi, bổ sung khoản 21 Điều 1 (điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP): Đề nghị xem lại thời gian 30 ngày kể từ ngày có quyết định trúng đấu giá cho phù hợp với thời gian thông báo nộp tiền sử dụng đất.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
Điều 7	Điều khoản chuyển tiếp			
		Thành phố Hồ Chí Minh	Về Điều 7 dự thảo Nghị định Đề nghị điều chỉnh Khoản 2 Điều 7 thành “ <i>đề nghị điều chỉnh Khoản 4 Điều 7 thành “4. Đối với trường hợp đã được Hội đồng thẩm định giá đất thông qua hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải xác định lại giá đất theo quy định tại Nghị định này”.</i> ”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Xây dựng	Đề nghị dự thảo làm rõ hơn quy định này theo hướng: “ <i>Trường hợp đã lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật đấu thầu, pháp luật nhà ở trước ngày Nghị định số 25/2020/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà...</i> ”;	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Bộ Ngoại giao	Tại Khoản 4, đề nghị làm rõ các thủ tục khác liên quan sau khi xác định giá đất sẽ được thực hiện theo Nghị định nào	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Yên Bái	Đề nghị không bãi bỏ khoản 6 Điều 100a (khoản 61 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP); đồng thời đề nghị bổ sung khoản 6 vào Điều 4, Nghị định 148/2020/NĐ-CP: “ <i>Đối với những dự án đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá theo quy định tại Khoản 2, Điều 118 Luật Đất đai</i> ”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Quảng Bình	Đề nghị bổ sung cụm từ “ <i>giá đất cụ thể</i> ” vào phía sau đoạn: “ <i>Đối với trường hợp</i> ” thành “ <i>4. Đối với trường hợp giá đất cụ thể đã được Hội đồng thẩm định giá đất thông qua hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực thi hành thì không phải xác định lại theo quy định tại Nghị định này</i> ” cho phù hợp	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định

		Lạng Sơn	Tại khoản 2 Điều 7 có ghi “ <i>khoản 6 Điều 100a Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ</i> ” là chưa phù hợp vì Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ không có Điều 100a.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Hà Tĩnh, Thái Bình	Đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường xem xét bổ sung điều khoản chuyển tiếp như sau: “ <i>Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư bằng văn bản hoặc lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 08 tháng 02 năm 2021 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà nay phù hợp với quy hoạch kế hoạch sử dụng đất thì ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho chủ đầu tư mà không phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất</i> ”. - Tại khoản 4 Điều 7 đề nghị quy định cụ thể. Trường hợp được Hội đồng thẩm định giá đất thông qua hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định (đề nghị bổ sung làm rõ cái gì, nội dung gì) trước thời điểm Nghị định có hiệu lực thi hành thì không phải xác định lại (cái gì, nội dung gì) theo quy định của Nghị định này.	Giải trình: để tránh thất thoát ngân sách nhà nước đề nghị giữ nguyên như quy định hiện hành
		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	- Đề nghị nghiên cứu bổ sung quy định về việc giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư và Điều 30 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP theo hướng áp dụng thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. - Đề nghị nghiên cứu, bổ sung quy định về việc giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp dự án đầu tư sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ đã được quyết định chủ trương đầu tư trước ngày 1/1/2021 nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 2 Điều 14b Nghị định số 43/2015/NĐ-CP	- Tiếp thu vào dự thảo Nghị định - Giải trình: để tránh thất thoát ngân sách Nhà nước đề nghị không quy định chuyển tiếp đối với trường hợp này
Điều 8	Điều khoản thi hành			
1		Bộ Kế hoạch và Đầu tư	Bãi bỏ Khoản 6 Điều 100a: để đảm bảo tính ổn định của môi trường đầu tư kinh doanh, đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường bỏ Khoản b Điều 8 dự thảo Nghị định	Giải trình: Luật Đất đai 2013 đã cho thời xử lý đối với trường hợp này, tuy nhiên đến nay đã 10 năm mà dự án chưa được giao đất, cho

				thuê đất nên đề nghị giữ nguyên như dự thảo để tránh lãng phí về đất đai
2		Đông Tháp	nội dung: “c) Khoản 45 và khoản 62 Điều 2, khoản 6 Điều 3 của Nghị định số 01/2017... điều chỉnh thành “c) Khoản 12, khoản 45 và khoản 62 Điều 2, khoản 6 Điều 3 của Nghị định số 01/2017...”	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
		Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị, Lạng Sơn	Tổng công ty đề nghị xem xét lại quy định tại khoản 2 (về việc tuyên hết hiệu lực đối với các quy định tại khoản 1 Điều 99 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; khoản 6 Điều 100a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP sau khi hợp nhất văn bản với Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; khoản 45 và khoản 62 Điều 2, khoản 6 Điều 3 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) theo hướng không đưa vào dự thảo.	Giải trình: Quy định tại khoản 1 Điều 99 và khoản 6 Điều 100a để giải quyết các trường hợp chỉ có giấy chứng nhận đầu tư trước thời điểm Luật Đất đai 2013 có hiệu lực thi hành, tuy nhiên dự án 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.
		Hà Giang, Bộ Văn hóa thể thao và du lịch	Đề nghị cơ quan soạn thảo viết đầy đủ tên văn bản hết hiệu lực để thuận tiện cho việc tra cứu, rà soát.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
5		Bình Định	Sửa: 5. Bãi bỏ khoản 6 và khoản 7 Điều 1 của Nghị định số 148... thành: 5. Bãi bỏ khoản 6, khoản 7 và khoản 22 Điều 1 của Nghị định số 148...	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
Điều 9	Trách nhiệm thực hiện	Bộ VHTT&DL	Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nên cân nhắc, chuyên khoản 1 Điều 9 về khoản 1 Điều 1 dự thảo Nghị định để bảo đảm phù hợp về nội dung, kết cấu, tạo thuận lợi cho việc pháp điển, hợp nhất văn bản quy phạm pháp luật sau khi Nghị định được ban hành.	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
III	Các ý kiến khác			
	Nghị định số 43/2014/NĐ-CP	Bộ Nội vụ	Đề nghị bỏ cụm từ “khu chế xuất, khu công nghệ cao” cho phù hợp với tên gọi là Ban Quản lý khu công nghiệp, khu kinh tế tại Nghị định số 82/2018/NĐ-CP ngày 22/5/2018 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Điều 14	Bộ Tư pháp	Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư như sau: Có vốn thuộc sở	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức. đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở-lên. Tuy nhiên, đối với doanh nghiệp đầu tư vào nhiều lĩnh vực, việc xác định vốn chủ sở hữu đối với mỗi dự án là rất khó. Hơn nữa, trong một số trường hợp, việc thẩm định vốn chủ sở hữu của ngành tài nguyên và môi trường gặp khó khăn về chuyên môn, nếu chỉ dựa vào báo cáo tài chính do doanh nghiệp chịu trách nhiệm để xác định vốn chủ sở hữu thì chưa đủ độ tin cậy.	
	Điều 20	Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP: một số GCN quyền sử dụng đất ghi nguồn gốc sử dụng là “ <i>công nhận quyền sử dụng đất như giao đất có thu tiền</i> ” hoặc “ <i>công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền</i> ”... tổ chức tín dụng có khó khăn trong việc xác định quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là theo nguồn gốc “ <i>công nhận</i> ” hay theo hình thức “ <i>giao có thu tiền, giao không thu tiền</i> ”. Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét có hướng dẫn cụ thể.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Tư pháp	Điểm a khoản 2 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định, đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm có “ <i>cá nhân nước ngoài</i> ”. Trong khi đó, theo Điều 105 Luật Đất đai năm 2013 quy định, đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm: “ <i>tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao</i> ” - không bao gồm cá nhân nước ngoài. Như vậy, nội dung quy định về đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Nghị định số 43/2014/NĐ-CP với Luật Đất đai năm 2013 là chưa thống nhất.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Điều 32b	Hiệp hội Ngân hàng	Đề nghị Cơ quan soạn thảo nghiên cứu bổ sung Điều 32b quy định về thủ tục đăng ký thế chấp hoặc đăng ký sang	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất

			tên đồng thời với thủ tục đăng ký ghi nhận tài sản gắn liền với đất như sau: “Trường hợp thế chấp hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với tài sản gắn liền với đất mà tài sản gắn liền với đất có giấy phép xây dựng nhưng chưa được ghi nhận trên Giấy chứng nhận, các bên có thể thực hiện thủ tục đăng ký thế chấp hoặc đăng ký sang tên đồng thời với thủ tục đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong cùng một lần nộp hồ sơ”	đai trong thời gian tới.
	Điều 51	Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam	Khoản 8 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP: Đề nghị Cơ quan soạn thảo xem xét giải thích rõ hơn về những trường hợp được coi là “không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng” quy định tại điểm b. Bên cạnh đó, đề nghị quy định cụ thể về việc bồi thường cho người sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất (khoản 7 có quy định nhưng chưa cụ thể, khoản 8 chưa có quy định)	Tiếp thu vào dự thảo Nghị định
	Điều 53	Bộ Tư pháp	Điểm d khoản 1 Điều 53 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm quy định thủ tục hành chính về đất đai tại Khu kinh tế. Tuy nhiên, theo quy định của Luật Ban hành văn bản QPPL năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020) thì Ban Quản lý Khu kinh tế không có thẩm quyền ban hành văn bản quy phạm pháp luật và quy định về thủ tục hành chính. Do đó, nội dung giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai tại Khu kinh tế tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP chưa phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
	Điều 55	Bộ Giao thông vận tải	- Đề nghị sửa đổi, bổ sung Điều 55 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung bởi khoản 18 Điều 2 Nghị định 48/2020/NĐ-CP) để quy định rõ đất cảng hàng không, sân bay không thuộc đối tượng phải đấu giá để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất với mục tiêu sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 14b Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 12 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) và phù hợp với tình hình thực tiễn. - Xem xét để bổ sung vào Điều 1 của Dự thảo Nghị định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014: các quy định trình tự thủ	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			tục thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thuộc trường hợp không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trong đó có đất thuộc kết cấu hạ tầng giao thông là đất thuộc khu ga đường sắt) và giao đất dành cho đường sắt tại khu ga đường sắt cho Bộ Giao thông vận tải theo quy định của Luật Đường sắt 2017, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017 và Luật Đất đai 2013.	
	Điều 61	Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	- Đề nghị bổ sung quy định thời gian tối đa thực hiện công tác trích đo địa chính thửa đất như quy định đối với các thủ tục hành chính về đất đai khác tại Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP để có cơ sở xác định thời gian, tiến độ thực hiện công tác Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Tư pháp	- Về việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận vẫn còn chưa thống nhất giữa khoản 4 Điều 106 Luật Thi hành án dân sự; khoản 3 Điều 116 Luật Thi hành án dân sự với điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Cụ thể: Theo pháp luật thi hành án dân sự thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ trong trường hợp không có, không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Theo pháp luật đất đai và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Nhà nước sẽ không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp mà chỉ xử lý hậu quả của việc cấp giấy chứng nhận trái pháp luật, đồng thời xử lý đối với người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai khi thi hành công vụ trong lĩnh vực đất đai. - Tuy nhiên, tại khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai đã quy định Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản “gắn liền với đất khi kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp thì không phải nộp bản gốc.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			Như vậy, trong trường hợp có Hợp đồng mua bán tài sản trúng đấu giá thì cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người mua trúng đấu giá. Trên thực tế, chưa có quy định thu hồi hoặc hủy Giấy chứng nhận cũ, dẫn đến tồn tại 02 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Do đó, để thống nhất áp dụng pháp luật, đề nghị sửa đổi quy định về thu hồi hoặc hủy Giấy chứng nhận đã cấp khi cơ quan thi hành án dân sự kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất gắn liền với đất để thi hành án mà không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận để cấp lại Giấy chứng nhận cho người mua trúng đấu giá tài sản thi hành án.	
		Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn	Đề nghị bổ sung vào Điều 31 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nội dung: <i>Kinh phí tổ chức thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các nhiệm vụ của Bộ, Ngành có dự án đầu tư phải thu hồi đất.</i>	Giải trình: Theo quy định của pháp luật về đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện thu hồi, bồi thường, giải phóng mặt bằng nên không có quy định về kinh phí đối với nhiệm vụ của các Bộ, ngành.
		Bộ Khoa học và Công nghệ	- Khoản 1 Điều 3 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP: Xem xét sửa đổi, bổ sung các quy định thời hạn của loại đất tại Khung giá đất, Bảng giá đất. - Khoản 37 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP: Xem xét chỉnh sửa, bổ sung các quy định của pháp luật có liên quan cho phù hợp để tạo điều kiện phát triển nhà ở cho chuyên gia, người lao động trong Khu công nghệ cao, đặc biệt là đối với các khu công nghệ cao đã được phê duyệt khu nhà ở nằm trong ranh giới quy hoạch.	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Bộ Tư pháp	<i>Về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê:</i> Tại khoản 41 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định: “ <i>Thời điểm tính thu tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là thời điểm Văn phòng đăng lý đất đai gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế</i> ”. Trong khi đó, khoản 3 Điều 108 Luật Đất đai năm 2013, Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định thì thời điểm tính thu tiền sử dụng 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	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			đất. Đề nghị sửa đổi thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thống nhất với Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số 45/2014/NĐ-CP.	
		Bộ Tư pháp	Khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP quy định: “ <i>ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất</i> ”. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 143, Điều 144 của Luật Đất đai, ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ được giao quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở đô thị và đất ở nông thôn. Việc Nghị định số 148/2020/NĐ-CP giao UBND cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất là chưa thống nhất với quy định của Luật Đất đai năm 2013.	Giải trình: Điều 143 và 144 của Luật Đất đai giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tách thửa diện tích tối thiểu đối với đất ở. Tuy nhiên, quá trình tổ chức thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy trong công tác quản lý đất đai ở các địa phương, rất khó kiểm soát việc tách thửa đối với các loại đất khác ngoài đất ở, như tách thửa đối với đất nông nghiệp. Nếu không có quy định về điều kiện tách thửa thì dẫn đến tình trạng tùy tiện khi chia tách thửa đất. Mặt khác, một số nơi lợi dụng để chia tách đất nông nghiệp phân lô, bán nền chờ quy hoạch đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển nhượng tràn lan (như vụ việc Công ty Alibaba mà báo chí phản ánh). Do đó, để quản lý tốt đất đai phù hợp với xu thế phát triển thì cần thiết có quy định như dự thảo Nghị định. Khi xây dựng Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã trình và đưa nội dung này vào nội dung còn có ý kiến khác nhau, xin ý kiến biểu quyết của Thành viên Chính phủ và đã được Chính phủ thông qua và ban hành. Mặt khác, việc quy định như dự thảo Nghị định là nhằm đưa ra biện pháp thực hiện chính sách kinh tế - xã hội, thuộc thẩm quyền quy định của Chính phủ quy định tại khoản 2 Điều 19 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Do đó, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị giữ như quy định của dự thảo.
		Bộ Khoa học và Công nghệ	- Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và khoản 1 Điều 13 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP: xem xét bổ sung quy định điều chỉnh vấn	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.

			<p>đề xử lý tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.</p> <p>- Kiến nghị bổ sung vào khoản 1 Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP quy định xác định diện tích đất cho mục đích nghiên cứu khoa học của doanh nghiệp được miễn tiền thuê đất.</p>	
		Bộ Xây dựng	<p>Đề nghị cơ quan chủ trì nghiên cứu, bổ sung thêm việc sửa đổi, bổ sung khoản 6 Điều 2 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP về hồ sơ miễn tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở xã hội theo hướng: bỏ quy định “danh sách người lao động...” đối với trường hợp doanh nghiệp, hợp tác xã bỏ vốn đầu tư xây dựng nhà ở xã hội để cho thuê, cho thuê mua, bán cho các đối tượng thuộc Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014.</p> <p>Bổ sung quy định cụ thể việc nộp tiền thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP.</p> <p>Bổ sung quy định hướng dẫn việc xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp đối với quỹ đất 20% tại dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị trong trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 5 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP (đã được sửa đổi, bổ sung tại điểm 3 khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP).</p> <p>Bổ sung quy định về việc bàn giao quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở cho nhà nước thì khấu trừ/xử lý tiền đền bù, giải phóng mặt bằng như thế nào? (trường hợp nhà nước sử dụng quỹ đất 20% để xây dựng nhà ở xã hội bằng vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công).</p> <p>Quy định cụ thể việc hỗ trợ đất ở đối với các đối tượng thụ hưởng chính sách nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 49 Luật Nhà ở năm 2014 (trong đó có người có công với cách mạng...).</p>	Giải trình: Quy định của pháp luật về miễn, giảm tiền sử dụng đất do Bộ Tài chính đề xuất.
		Cổng thông tin điện tử Chính phủ	<p>Ý kiến của Bạn đọc Tôn Thất Nhật Tiến, email: nhattien2k1ss@gmail.com, số điện thoại: 0901857448 góp ý: hoàn thiện quy định liên quan đến quyền sử dụng đất tín ngưỡng.</p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Cổng thông tin điện tử Chính phủ	<p>- Chưa có Nghị định của Chính phủ qui định cụ thể nội dung góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất</p>	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất

			<p>của cá nhân hình thành vốn điều lệ công ty cổ phần. Doanh nghiệp chưa hiểu rõ nội dung góp vốn này có được xem là chuyển quyền sử dụng đất và chuyển sở hữu tài sản vào công ty cổ phần hay không? có phải chịu thuế thu nhập cá nhân không?</p> <p>Vậy trong trường hợp chủ DNTN đã đưa tên sử dụng đất từ cá nhân vào DNTN nay có nhu cầu chuyển tên sử dụng đất về lại cho cá nhân thì lại vướng qui định tại Điều 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP là phải có "văn bản chấm dứt hoạt động" trong khi thực tế doanh nghiệp vẫn đang hoạt động bình thường</p>	đại trong thời gian tới.
		Công thông tin điện tử Chính phủ	<p>Tôi xin đề xuất các giải pháp sau để chấn chỉnh thị trường bất động sản: Giải pháp bao gồm 2 cách được thực hiện đồng thời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đánh thuế thật cao những người sở hữu 2 thửa đất nếu tổng diện tích vượt quá khung quy định, cấm sở hữu thửa đất thứ 3 - Chuyển việc bán đất từ người dân sang cho nhà nước, theo đó khi người dân không có nhu cầu sử dụng một thửa đất sẽ đến UBND phường để làm thủ tục ủy quyền bán đất, Nhà nước cần xây dựng một hệ thống đấu giá công khai online, các thửa đất được bán sẽ được nhà nước nhập lên hệ thống đó để được đấu giá công khai sau khi thửa đất được bán, UBND phường tính thuế và phí ủy quyền bán rồi mới trả số tiền sau khi nộp thuế, phí cho người dân. Phương pháp này có ưu điểm: Đi đúng định hướng nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa do người mua và giá cả do thị trường quyết định; thực hiện đúng hiến pháp do nhà nước là chủ thể sở hữu đất nên có quyền đứng ra bán đất; chống hoàn toàn tình trạng thất thu thuế chuyển nhượng bất động sản do sau khi thu thuế phí thì mới trả tiền cho người dân; chống hoàn toàn tình trạng lừa đảo trong việc mua bán nhà đất; tạo nên một hệ thống thông tin đồng nhất, ở đó người mua và người bán đều có thông tin để dễ dàng tìm được nhau. 	Tiếp thu theo hướng tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện các quy định của pháp luật về đất đai trong thời gian tới.
		Công thông tin điện tử Chính phủ	Nhà tôi đang sử dụng một khu đất chung với 3 hộ gia đình nữa đều là con của ông bà tôi. Trước năm 2006, ông bà tôi	Giải trình: Nội dung này đã được quy định cụ thể tại các văn bản hướng dẫn thi hành

			<p>đã chia cho 4 người con trong gia đình 4 mảnh đất là mảnh đất của ông bà tôi đang sở hữu và đủ điều kiện cấp sổ đỏ. Nhưng năm 2006 ông tôi mất mà không để lại di chúc, trong nhà có 8 người con nhưng chỉ có 7 người đồng ý ký vào biên bản phân chia tài sản nên mảnh đất trên vẫn không được cấp sổ đỏ. Nếu gia đình tôi vẫn ở đó thì phải đợi bà tôi mất sau 20 năm nữa thì theo luật thừa kế gia đình tôi mới đủ điều kiện để cấp sổ đỏ, vậy thì hơi bất cập. Xin sửa luật để các hộ dân đều được cấp sổ đỏ để tiện trong việc quản lý địa chính.</p>	Luật Đất đai
		Công thông tin điện tử Chính phủ	<p>Trong quyền sử dụng sổ đỏ trước đây ghi hộ gia đình không còn phù hợp với xu thế thời đại. Có nhiều trường hợp sau bố mẹ chết chưa kịp thừa kế hoặc không đều anh em chém nhau nên đề nghị Ban soạn thảo nên nghiên cứu sửa đổi điều luật này để bố mẹ (cụ thể là người già có sự lựa chọn cho mình và các con hợp lý hơn khi lo cho mình và cho các con được dễ dàng)</p>	Giải trình: theo quy định hiện nay, người cấp giấy chứng nhận được lựa chọn là cấp cho cá nhân hoặc cấp cho hộ gia đình.