| CHÍNH PHỦ | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM |
|---|---|
| | Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
| Số: 710/BC-CP | |
| | *Hà Nội, ngày 30 tháng 12 năm 2023* |

# BÁO CÁO
## Về một số nội dung đối với dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Chính phủ trân trọng cảm ơn sự quan tâm, lãnh đạo, chỉ đạo của Ủy ban Thường vụ Quốc hội và cá nhân đồng chí Chủ tịch Quốc hội trong suốt quá trình xây dựng, thẩm tra, hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi). Dự thảo Luật đã thể chế hóa các chủ trương của Đảng mà trọng tâm là Nghị quyết số 18-NQ/TW liên quan đến đối tượng điều chỉnh của Luật Đất đai (sửa đổi), phù hợp với Hiến pháp, đảm bảo tính đồng bộ thống nhất trong hệ thống pháp luật và thống nhất trong nội dung của Luật, giải quyết cơ bản các vấn đề vướng mắc, tồn đọng đã được chỉ ra trong quá trình Tổng kết thi hành Luật Đất đai năm 2013, tăng cường phân cấp, phân quyền, cải cách thủ tục hành chính, đi đôi với việc kiểm tra, giám sát tạo thuận lợi cho các địa phương, người dân, doanh nghiệp trong việc phát huy nguồn lực đất đai phục vụ phát triển kinh tế xã hội của đất nước trong giai đoạn mới, đủ điều kiện để trình Quốc hội thông qua tại Kỳ họp gần nhất.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, để tiếp tục hoàn thiện dự thảo Luật trước khi trình Quốc hội thông qua tại Kỳ họp gần nhất, trên cơ sở ý kiến Kết luận của Chủ tịch Quốc hội Vương Đình Huệ tại Thông báo số 3298/TB-VPQH ngày 22/12/2023 của Văn phòng Quốc hội và Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023 của Ủy ban Kinh tế của Quốc hội, Chính phủ báo cáo, làm rõ và đề xuất chỉnh lý thêm một số nội dung sau đây:

## I. VỀ Ý KIẾN ĐỐI VỚI DỰ THẢO LUẬT

**1.** Đối với các yêu cầu cho ý kiến tại các mục 1, 2 và 3 phần I Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, gồm:

- Về ý kiến đối với *nội dung dự thảo Luật* đã hoàn thiện, chỉnh lý theo kết luận tại Thông báo kết luận số 3123/TB-TTKQH và Thông báo số 3298/TB-VPQH, như: (1) Giao Chính phủ quy định chi tiết về các loại đất cần xác định chỉ tiêu tại quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và quy hoạch sử dụng đất cấp huyện; (2) Quy định điều khoản thi hành đối với việc lập, phê duyệt quy hoạch sử dụng đất

các cấp được tiếp tục thực hiện theo quy định của Nghị quyết số 61/2022/QH15; (3) Phương hướng xử lý, tháo gỡ cho trường hợp nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; (4) Quy định về thu hồi đất thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại, dịch vụ; (5) Về các loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất; (6) về mối quan hệ giữa các trường hợp thu hồi đất và thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội không sử dụng vốn ngân sách nhà nước; (7) Về chức năng của Tổ chức phát triển quỹ đất.

- Về ý kiến cụ thể về nội dung chỉnh sửa, bổ sung khác tại các điều 3, 6, 9, 16, 20, 28, 29, 30, 33, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 54, 55, 59, 60, 66, 72, 73, 74, 75, 76, 79, 83, 87, 90, 91, 95, 99, 101, 102, 105, 110, 111, 114, 116, 118, 119, 120, 122, 124, 125, 126, 129, 130, 133, 134, 135, 136, 137, 140, 141, 144, 148, 151, 152, 153, 155, 156, 157, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 169, 171, 172, 173, 174, 175, 178, 180, 181, 182, 184, 185, 186, 190, 194, 196, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 213, 215, 217, 220, 222, 227, 233, 235, 239, 240, 243, 245, 251, 258. Rà soát toàn diện các điều, khoản trong dự thảo Luật có quy định sử dụng thuật ngữ "nhà đầu tư", "chủ đầu tư", bảo đảm chính xác.

- Về ý kiến cụ thể, hoàn thiện từng điều, khoản tại Chương XVI dự thảo Luật. Trong đó: (1) Rà soát nội dung chuyển tiếp 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 Luật này có hiệu lực; (2) Thiết kế lại quy định chuyển tiếp đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai 2013, đang thực hiện thỏa thuận mà đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa hoàn thành việc thỏa thuận; (3) Làm rõ sự cần thiết và tính phù hợp với phạm vi điều chỉnh của Luật Đất đai đối với nội dung sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 14, Điều 20 của Luật Lâm nghiệp tại Điều 256.

Chính phủ đã rà soát và cơ bản thống nhất với phương án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội thiết kế tại dự thảo Luật gửi kèm theo Công văn số 718/UBTHVH15-KT, đồng thời Chính phủ đã thống nhất một số nội dung chỉnh lý, hoàn thiện cụ thể được thể hiện chi tiết trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)[1] để gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội kèm theo Báo cáo này.

---

[1] Nội dung đề nghị bổ sung được thể hiện bằng chữ có gạch chân ở dưới, nội dung đề nghị bỏ được thể hiện bằng chữ bị ~~gạch ngang~~ ở giữa.

**2. Về các nội dung đã hoàn thiện, chỉnh lý theo Thông báo kết luận số 3123/TB-TTKQH và Thông báo số 3298/TB-VPQH**

***a) Về nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp (Khoản 7 Điều 45)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa (trừ trường hợp tặng cho cho người thuộc hàng thừa kế) quá hạn mức giao đất thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

***b) Về nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (điểm c Khoản 2 Điều 66)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó không quy định tại dự thảo Luật cụ thể các loại chỉ tiêu sử dụng đất trong nội dung quy hoạch sử dụng đất cấp huyện mà giao Chính phủ quy định trong văn bản hướng dẫn thi hành Luật.

***c) Về cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền (Điều 138)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó quy định thời điểm công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

***d) Về việc ổn định tiền thuê đất hàng năm (Khoản 2 Điều 153)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm, trường hợp tiền thuê đất chu kỳ sau tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của giai đoạn 05 năm trước đó và tỷ lệ cụ thể do Chính phủ quy định.

***đ) Về hoạt động lấn biển (Điều 190)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó quy định tại dự thảo Luật nguyên tắc nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có hoạt động lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm

quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì được giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển cùng với giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và giao Chính phủ quy định chi tiết.

***e) Về giải quyết việc chưa thống nhất về địa giới đơn vị hành chính (Điều 49)***

Chính phủ về cơ bản thống nhất với dự thảo quy định tại Điều 49 đã hoàn thiện, chỉnh lý theo Thông báo kết luận số 3132/TB-TTKQH ngày 21/11/2023 của Tổng Thư ký Quốc hội và Thông báo 3298/TB-VPQH ngày 22/12/2023 của Văn phòng Quốc hội. Đồng thời đề nghị chỉnh lý khoản 4 và khoản 5 Điều 49 như sau:

*"4. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp tỉnh chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính thì Bộ Nội vụ chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các địa phương có liên quan lập hồ sơ báo cáo Chính phủ.*

*5. Trường hợp phạm vi quản lý đất đai cấp huyện, cấp xã chưa xác định được do chưa xác định được địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp dưới có liên quan phối hợp giải quyết; trong thời gian chưa có quyết định về xác định địa giới đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp trên trực tiếp thực hiện các nội dung quản lý nhà nước về đất đai đối với khu vực chưa thống nhất. Trường hợp không thống nhất được phương án giải quyết thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh lập hồ sơ báo cáo Chính phủ".*

***g) Về quyền và nghĩa vụ về sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài (Điều 4, điểm g khoản 1 Điều 28)***

Chính phủ thống nhất quy định theo hướng người Việt Nam định cư ở nước ngoài có quốc tịch Việt Nam là công dân Việt Nam thì được có đầy đủ các quyền liên quan đến đất đai như công dân Việt Nam ở trong nước (cá nhân trong nước); đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không có quốc tịch Việt Nam có các quyền và nghĩa vụ như quy định tại Luật Đất đai năm 2013. Đối với việc sử dụng thuật ngữ *"Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch"*, Bộ Tài nguyên và Môi trường đề nghị thống nhất sử dụng thuật ngữ *"người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài"* đã được quy định trong Luật Quốc tịch Việt Nam[2] như Chính phủ đã đề xuất tại Báo cáo số 598/BC-CP ngày 23/10/2023.

Bên cạnh đó, để kế thừa quy định tại Luật Đất đai năm 2013 đảm bảo tính ổn định của hệ thống pháp luật, Chính phủ đề nghị chỉnh lý điểm g khoản 1 Điều 28 như sau:

---

[2] Khoản 3 và khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam quy định:

*"3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.*

*4. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài."*

*"g) Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được phép nhập cảnh vào Việt Nam được mua, thuê mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhận quyền sử dụng đất ở trong dự án phát triển nhà ở; nhận thừa kế quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất có nhà ở theo quy định của pháp luật về dân sự; nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở từ những người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật về dân sự"*

***h) Về phạm vi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (điểm c khoản 1 Điều 28)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó giữ nguyên phạm vi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài như quy định tại dự thảo Luật trình Quốc hội tại kỳ họp thứ 5, đối với các dự án của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có tính chất quan trọng, trọng điểm, động lực trong việc thu hút đầu tư nước ngoài thuộc thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ thì thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại khoản 31 Điều 79.

***i) Về quyền và nghĩa vụ của đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm (Điều 34)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm không được quyền bán, quyền thế chấp tài sản gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê và quyền góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê.

***k) Về nguyên tắc lập và phê duyệt quy hoạch sử dụng đất các cấp (Khoản 9 Điều 60, khoản 2 Điều 262)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó quy định nguyên tắc lập và phê duyệt quy hoạch theo Luật Quy hoạch, đồng thời bổ sung quy định chuyển tiếp cho phép áp dụng Nghị quyết số 61/2022/QH15.

***l) Về quy định nguyên tắc tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện (Khoản 9 Điều 76)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó giao Chính phủ ban hành nguyên tắc, tiêu chí phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp tỉnh, chỉ tiêu sử dụng đất cấp huyện.

***m) Về thu hồi đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại dịch vụ (khoản 27 Điều 79)***

Tại Nghị quyết 18-NQ/TW đã chủ trương *"Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất"*. Việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư là công cụ để Nhà nước quản lý đất đai theo hướng công khai, minh bạch, đem lợi ích tốt nhất cho xã hội trong đó có việc tăng thu ngân sách và lựa chọn nhà đầu tư tốt nhất để thực hiện dự án.

Trên cơ sở kế thừa Luật Đất đai 2013, thể chế hóa Nghị quyết 18-NQ/TW, ý kiến của Chủ tịch Quốc hội, Chính phủ đề nghị chỉnh lý, hoàn thiện khoản 27 Điều 79 như sau:

*"27. Thực hiện các dự án do Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận phù hợp với quy hoạch nhằm tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc để giao cho nhà đầu tư trúng thầu dự án sử dụng đất, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn".*

***n) Về tổ chức phát triển quỹ đất (Điều 115)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, đồng thời chỉnh lý kỹ thuật nội dung khoản 1 Điều 115 như sau:

*"2. Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng:*

*a) Thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xây dựng hạ tầng kỹ thuật để tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất theo dự án do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh giao;*

*b) Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với các dự án được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao nhiệm vụ;*

*c) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;*

*d) Cho các tổ chức, cá nhân thuê ngắn hạn đối với đất thuộc quỹ đất chưa giao, cho thuê để thực hiện các dự án đầu tư để khai thác, sử dụng tiết kiệm, hiệu quả theo quy định của Chính phủ;*

*đ) Tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp để cho thuê, cho thuê lại để sản xuất nông nghiệp;*

*e) Cung cấp các dịch vụ công về đất đai;*

*g) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định".*

***o) Về mối quan hệ giữa các trường hợp thu hồi đất và thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất thực hiện dự án phát triển kinh tế- xã hội không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (Khoản 6 Điều 127)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó ưu tiên người đang có quyền sử dụng đất có đề xuất dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất có đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất mà được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì được sử dụng đất để thực hiện dự án mà Nhà nước không thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 79.

***p) Về nội dung, phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng của từng phương pháp (Điều 158)***

Chính phủ thống nhất bổ sung các nội dung cơ bản của các phương pháp định giá đất: so sánh, thặng dư, thu nhập, hệ số điều chỉnh giá đất tại khoản 5 Điều 158; quy định cụ thể điều kiện áp dụng của các phương pháp định giá đất tại khoản 6 Điều 158.

***q) Về đối tượng được sử dụng đất quốc phòng, an ninh, kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (khoản 1 Điều 201)***

Chính phủ đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 1 Điều 201 như sau:

*"b) Doanh nghiệp do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý (trong Điều này gọi là doanh nghiệp quân đội, công an)"*

***r) Về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp quân đội, công an khi sử dụng đất quốc phòng an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (khoản 3 Điều 201)***

Chính phủ đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm h khoản 3 Điều 201 như sau:

*"h) Doanh nghiệp quân đội, công an được cho thuê, thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt; trường hợp chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn thì chỉ được thực hiện trong nội bộ giữa các doanh nghiệp, đơn vị quân đội, công an theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt".*

***s) Về trường hợp tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản (Điều 117, 119, 124)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó đối với trường hợp chuyển nhượng dự án bất động sản khi nhà đầu tư chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không tiến hành thu hồi

đất mà Nhà nước giao đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án bất động sản trên cơ sở quyết định cho phép chuyển nhượng dự án bất động sản và hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.

***t) Về dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư***

Chính phủ thống nhất với phương án 2 đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó bỏ Điều 113 quy định về dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư.

***u) Về các loại đất thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất (Điều 122, 127)***

Chính phủ thống nhất với phương án đã thiết kế trong dự thảo Luật do Ủy ban Thường vụ Quốc hội gửi Chính phủ kèm theo Công văn số 718/UBTVQH15-KT ngày 26/12/2023, theo đó hạn chế loại đất được thực hiện dự án nhà ở thương mại dịch vụ thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với đất ở hoặc đất ở và đất khác và đề nghị chỉnh lý điểm b khoản 1 Điều 127 như sau: *"b) Đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác"*.

***v) Về sửa đổi Luật Đầu tư công liên quan đến quy định tách nội dung bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư thành dự án độc lập.***

Chính phủ thống nhất không sửa đổi, bổ sung Luật Đầu tư công trong dự thảo Luật này, mà thực hiện cơ chế thí điểm như chủ trương tại Nghị quyết số 18-NQ/TW *"Tiếp tục thực hiện thí điểm và sớm tổng kết chủ trương tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư ra khỏi dự án đầu tư để thực hiện trước"*. Theo đó, đề xuất trong Nghị quyết về thi hành Luật Đất đai (sửa đổi) sẽ giao Chính phủ quy định việc thí điểm tách dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án độc lập để tổ chức thực hiện và sau khi có đánh giá, tổng kết thì sửa đổi Luật Đầu tư công.

***x) Quỹ phát triển đất (Điều 114)***

Chính phủ đề nghị giữ nguyên các quy định về Quỹ phát triển đất, giữ lại điều sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ngân sách nhà nước tại dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã được Chính phủ trình tại Báo cáo số 598/BC-CP gửi Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

**3. Về một số nội dung đề nghị Chính phủ bổ sung, làm rõ và thiết kế quy định cụ thể**

***a) Về đối tượng được sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (điểm b khoản 1 Điều 201)***

Về cơ sở chính trị, tại Kết luận số 59-KL/TW ngày 16/9/2019, Bộ Chính trị đã thống nhất chủ trương *"Các doanh nghiệp quân đội trực tiếp làm nhiệm vụ*

*quân sự, quốc phòng, các đơn vị, các tập đoàn kinh tế - quốc phòng được phép sử dụng đất quốc phòng vào nhiệm vụ lao động sản xuất, xây dựng kinh tế kết hợp với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng"* và *"Đồng ý về chủ trương sửa đổi Luật Đất đai năm 2013, trong đó bổ sung quy định đất quốc phòng sử dụng vào hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Quân đội..."*.

Như vậy, việc quy định về doanh nghiệp kết hợp kinh tế với quốc phòng, an ninh sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp quân đội, công an đối với tài sản gắn liền với đất khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế là thể chế hóa chủ trương của Bộ Chính trị tại Kết luận số 59-KL/TW ngày 16/9/2019.

Về pháp lý, quy định đối tượng Doanh nghiệp quân đội, công an gồm doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân trực tiếp làm nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh hoặc doanh nghiệp kết hợp kinh tế với quốc phòng, an ninh do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý nhằm đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp[3].

Về thực tiễn, hiện nay Bộ Quốc phòng và Bộ Công an đang được giao quản lý doanh nghiệp 100% vốn nhà nước và doanh nghiệp trên 50% vốn nhà nước; căn cứ vào tính chất, yêu cầu của nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh và nguồn vốn nhà nước bố trí trong từng giai đoạn, cả 02 loại hình doanh nghiệp này đều được giao thực hiện 01 hoặc nhiều nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh khác nhau. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh cả 02 loại hình doanh nghiệp này đều được giao quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh. Do đó, nếu không quy định đầy đủ đối tượng sẽ dẫn đến không đảm bảo nguồn lực để các doanh nghiệp trên hoàn thành các nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh được giao.

---

[3] Theo quy định tại khoản 5 Điều 217 Luật Doanh nghiệp: "Căn cứ vào quy định của Luật này, Chính phủ quy định chi tiết việc tổ chức quản lý và hoạt động của *doanh nghiệp trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh* hoặc *kết hợp kinh tế với quốc phòng, an ninh* là *doanh nghiệp nhà nước* và *công ty trách nhiệm hữu hạn do doanh nghiệp nhà nước* quy định tại khoản 2 Điều 88 của Luật này nắm giữ 100% vốn điều lệ".

Theo quy định tại Nghị định số 16/2023/NĐ-CP ngày 25/4/2023 của Chính phủ về tổ chức quản lý và hoạt động của doanh nghiệp trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh và doanh nghiệp kết hợp kinh tế với quốc phòng, an ninh; sửa đổi quy định tại điểm g khoản 1 Điều 23 Nghị định số 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp *(sau đây gọi là Nghị định số 16/2023/NĐ-CP)*, *doanh nghiệp trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh* và *doanh nghiệp kết hợp kinh tế với quốc phòng, an ninh* được công nhận, công nhận lại theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo đề nghị của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an và thẩm định của Bộ Kế hoạch và Đầu tư định kỳ 05 năm.

*Doanh nghiệp kết hợp kinh tế với quốc phòng, an ninh* được: *(1)* Hưởng ưu đãi về tiền thuê đất, tiền sử dụng đất và thuế sử dụng đất đối với diện tích đất được giao quản lý, sử dụng *phục vụ nhiệm vụ quốc phòng, an ninh* theo quy định pháp luật về đất đai, thuế và pháp luật có liên quan; *(2)* Tính vào chi phí được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và văn bản hướng dẫn *đối với các khoản chi phí hoạt động của doanh nghiệp, các khoản chi phục vụ quân sự quốc phòng, an ninh, quan hệ quân dân theo kế hoạch, nhiệm vụ do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an trực tiếp hoặc thông qua cơ quan chuyên môn, đơn vị đầu mối trực thuộc giao nhiệm vụ.*

Tiếp thu ý kiến của đồng chí Phó Chủ tịch Quốc hội Trần Quang Phương, trên cơ sở ý kiến tại buổi họp ngày 26/12/2023, ý kiến của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an, điểm b khoản 1 Điều 201 được chỉnh lý như sau: *"b) Doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý"*.

***b) Về quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp quân đội, công an khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế (điểm h khoản 3 Điều 201)***

Về cơ sở chính trị, tại Kết luận số 59-KL/TW ngày 16/9/2019, Bộ Chính trị đã thống nhất chủ trương *"Các doanh nghiệp quân đội trực tiếp làm nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, các đơn vị, các tập đoàn kinh tế - quốc phòng được phép sử dụng đất quốc phòng vào nhiệm vụ lao động sản xuất, xây dựng kinh tế kết hợp với nhiệm vụ quân sự, quốc phòng. Bộ Quốc phòng chịu trách nhiệm trực tiếp, toàn diện trước Bộ Chính trị, Quốc hội, Chính phủ trong quản lý đất quốc phòng, không để lãng phí, tiêu cực. Thực hiện nghiêm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng đã được phê duyệt, rà soát, phân loại đất quốc phòng để quản lý chặt chẽ, sử dụng đúng mục đích, hiệu quả, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ quân sự, quốc phòng và tham gia phát triển kinh tế - xã hội"* và *"Đồng ý về chủ trương sửa đổi Luật Đất đai năm 2013, trong đó bổ sung quy định đất quốc phòng sử dụng vào hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Quân đội..."*.

Như vậy, việc quy định quyền và nghĩa vụ của doanh nghiệp quân đội, công an đối với tài sản gắn liền với đất khi sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế, trong đó chỉ cho phép thực hiện chuyển giao tài sản gắn liền với đất quốc phòng, an ninh trong nội bộ các công ty quốc phòng, công an là thể chế hóa chủ trương của Bộ Chính trị tại Kết luận số 59-KL/TW ngày 16/9/2019.

Về pháp lý, Luật Doanh nghiệp và Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp cho phép doanh nghiệp nhà nước trong đó có doanh nghiệp quân đội, công an được phép thế chấp, cho thuê, góp vốn bằng tài sản trên cơ sở được sự phê duyệt của cơ quan đại diện chủ sở hữu (Bộ Quốc phòng, Bộ Công an). Do vậy để đảm bảo sự thống nhất của hệ thống pháp luật, cần thiết phải có quy định về quyền này trong Luật Đất đai (sửa đổi).

Khi thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất doanh nghiệp quân đội, công an phải căn cứ vào nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh được giao, phải xây dựng phương án trình Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an xem xét, phê duyệt. Đồng thời, việc cho phép này là *"có mở, có khoanh"* vì việc xử lý tài sản trên đất trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp, góp vốn chỉ được thực hiện trong nội bộ các doanh nghiệp quân đội hoặc doanh nghiệp công an. Không được bán cho các doanh nghiệp ngoài quân đội, công an.

Việc quy định như dự thảo luật hiện nay mới chỉ là điều kiện cần để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp. Điều kiện đủ để được thế chấp, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất quốc phòng, an ninh còn phải tuân theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp và pháp luật về quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp, pháp luật về hoạt động của tổ chức tín dụng, ngân hàng; tuân theo quy định về ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp, tuân theo quy định tại Điều lệ tổ chức hoạt động của doanh nghiệp và chế độ sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất kinh doanh xây dựng kinh tế và nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh.

Việc quy định rõ trong luật *"trường hợp chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, xử lý tài sản thế chấp, tài sản góp vốn thì chỉ được thực hiện trong nội bộ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an theo phương án được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an phê duyệt"* là cần thiết thể hiện tính công khai, minh bạch để bên nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn có đầy đủ thông tin pháp lý khi tham gia vào các quan hệ kinh tế với các doanh nghiệp quân đội, công an.

Về thực tiễn, hiện nay đối với các doanh nghiệp quốc phòng, an ninh (Viettel, Tân Cảng Sài Gòn, Trực thăng Việt Nam, Lũng Lô, 319,...) đều có ngành nghề kinh doanh là kho bãi, logictic, cho thuê tài sản gắn liền với đất, nếu không quy định quyền này cụ thể trong Luật Đất đai thì sẽ dừng hoạt động kinh doanh hợp pháp của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, do đặc điểm yêu cầu nhiệm vụ quân sự, quốc phòng, an ninh nên doanh nghiệp quốc phòng, an ninh trong một số trường hợp cụ thể phải hợp tác sản xuất kinh doanh đối với các đối tác trong và ngoài nước để sản xuất, bảo dưỡng, sửa chữa vũ khí, trang thiết bị kỹ thuật quân sự, do đó phải được sử dụng tài sản gắn liền với đất để thực hiện các hoạt động hợp tác theo phương án được cơ quan đại diện chủ sở hữu (Bộ Quốc phòng, Bộ Công an...) phê duyệt là hết sức cần thiết.

Đây cũng là phương án Chủ tịch Quốc hội đã kết luận tại phiên họp Ủy ban Thường vụ Quốc hội giữa hai đợt họp của Kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV.

***c) Về nội dung phương pháp định giá đất và trường hợp, điều kiện áp dụng từng phương pháp (Điều 158)***

Chính phủ dự thảo phương án thiết kế khoản 5 và khoản 6 Điều 158 quy định chi tiết về các phương pháp định giá đất và điều kiện áp dụng của từng phương pháp trong dự thảo Luật như sau:

*"5. Các phương pháp định giá đất bao gồm:*

*a) Phương pháp so sánh được thực hiện bằng cách điều chỉnh mức giá của các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất đã chuyển nhượng trên thị trường,*

*trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá thông qua việc phân tích, so sánh các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất sau khi đã loại trừ giá trị tài sản gắn liền với đất (nếu có) để xác định giá của thửa đất cần định giá;*

*b) Phương pháp thu nhập được thực hiện bằng cách lấy thu nhập ròng bình quân năm trên một diện tích đất chia cho lãi suất tiền gửi tiết kiệm bình quân của loại tiền gửi bằng Việt Nam Đồng (VND) kỳ hạn 12 tháng tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ trên địa bàn cấp tỉnh của 03 năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá;*

*c) Phương pháp thặng dư được thực hiện bằng cách lấy tổng doanh thu phát triển ước tính trừ đi tổng chi phí phát triển ước tính của thửa đất, khu đất trên cơ sở sử dụng đất có hiệu quả cao nhất (hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, số tầng cao tối đa của công trình) theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;*

*d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất là phương pháp định giá đất được thực hiện bằng cách lấy giá đất trong bảng giá đất nhân với hệ số điều chỉnh giá đất. Hệ số điều chỉnh giá đất được xác định thông qua việc so sánh giá đất trong bảng giá đất với giá đất thị trường;*

*đ) Chính phủ quy định phương pháp định giá đất mới chưa được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này sau khi được sự đồng ý của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.*

*6. Trường hợp, điều kiện áp dụng phương pháp định giá đất như sau:*

*a) Phương pháp so sánh được áp dụng để định giá đối với trường hợp có tối thiểu 03 thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, tương đồng nhất định về các yếu tố có ảnh hưởng đến giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường, trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quyết định trúng đấu giá;*

*b) Phương pháp thu nhập được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh nhưng xác định được các khoản thu nhập, chi phí từ việc sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất được đưa ra định giá;*

*c) Phương pháp thặng dư được áp dụng để định giá đối với trường hợp thửa đất, khu đất để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện áp dụng phương pháp so sánh, phương pháp thu nhập nhưng ước tính được tổng doanh thu phát triển và tổng chi phí phát triển của dự án;*

*d) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất được áp dụng để định giá cụ thể tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp thu hồi nhiều*

*thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và đã được quy định giá đất trong bảng giá đất mà không đủ điều kiện để áp dụng phương pháp so sánh hoặc để đối chiếu với kết quả xác định giá đất bằng các phương pháp quy định tại các điểm a, b và c khoản này".*

Đồng thời, Chính phủ đề nghị các nội dung quy định về trình tự, thủ tục thực hiện định giá đất theo từng phương pháp, lựa chọn phương pháp định giá sẽ được quy định chi tiết tại Nghị định hướng dẫn thi hành (khoản 7 Điều 158 đã quy định *"7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này"*).

**4. Chính phủ đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét một số nội dung sau:**

***a) Về Quỹ phát triển đất (Điều 114)***

Tại Báo cáo số 598/BC-CP, Chính phủ đã nêu quan điểm: Quỹ phát triển đất không phải là một chính sách mới mà đã được quy định từ Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, theo đó Quỹ phát triển đất có chức năng nhận vốn từ nguồn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thu từ đấu giá quyền sử dụng đất và huy động các nguồn khác theo quy định để ứng vốn và chi hỗ trợ trong lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; tạo quỹ đất và phát triển quỹ đất phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Thực tế thời gian qua, Quỹ phát triển đất là nguồn tài chính quan trọng để Nhà nước chủ động thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, xây dựng các khu tái định cư, phát triển quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo việc tiếp cận đất đai kịp thời, minh bạch, khách quan, hạn chế tiêu cực và tăng thu ngân sách. Nếu bỏ quỹ phát triển đất sẽ dẫn đến các dự án đầu tư phát triển quỹ đất do Tổ chức phát triển quỹ đất đề xuất phải chờ bố trí vốn theo kế hoạch bố trí vốn của pháp luật về đầu tư công sẽ dẫn đến thiếu linh hoạt, chủ động trong việc tạo quỹ đất, xây dựng các khu tái định cư, các dự án sẽ phải kéo dài trong khâu giải phóng mặt bằng làm chậm tiến độ trong giải ngân vốn đầu tư công, không khả thi trong việc đấu giá quyền sử dụng đất. Như vậy, việc phải có Quỹ phát triển đất là góp phần thực hiện thể chế đầy đủ quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW về *"Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất", "Hoàn thiện tổ chức, bộ máy, cơ chế hoạt động, cơ chế tài chính của các tổ chức phát triển quỹ đất, bảo đảm tinh gọn, hoạt động hiệu quả, đủ năng lực tạo lập, quản lý, khai thác quỹ đất, thực hiện tốt nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất".*

Mặt khác, việc tiếp tục quy định về Quỹ phát triển đất nhằm đảm bảo kế thừa quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã dành một Điều quy định về Quỹ phát triển đất (Điều 111) đã ổn định và phát huy tác dụng, để đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ với Luật Nhà ở vừa được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 6 (Đã có 03 điều đề cập đến Quỹ phát triển đất gồm 63, 113 và 115).

Chính phủ đề nghị giữ Điều 114 quy định về Quỹ phát triển đất, cụ thể như sau:

*"**Điều 114. Quỹ phát triển đất***

*1. Quỹ phát triển đất của địa phương là Quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập để tiếp nhận và ứng vốn phục vụ các nhiệm vụ thuộc chức năng của Tổ chức phát triển quỹ đất quy định tại Luật này, thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.*

*2. Nguồn tài chính của Quỹ phát triển đất được phân bổ từ ngân sách nhà nước và huy động các nguồn khác theo quy định của pháp luật.*

*3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định phân bổ nguồn thu từ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất hằng năm của địa phương cho Quỹ phát triển đất.*

*4. Chính phủ quy định cơ cấu, tổ chức, chức năng nhiệm vụ, và cơ chế hoạt động của Quỹ phát triển đất."*

***b) Về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ngân sách nhà nước***

Chính phủ đề nghị giữ Điều sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ngân sách nhà nước (đã được Chính phủ trình tại Kỳ họp thứ 5 và Báo cáo số 598/BC-CP) nhằm đảm bảo nguồn vốn cho Quỹ phát triển đất hoạt động từ nguồn ngân sách nhà nước, đồng thời có cơ chế để quỹ phát triển đất bảo toàn vốn đối với trường hợp đã ứng vốn cho Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện chức năng, nhiệm vụ được giao do Luật Ngân sách nhà nước hiện hành quy định không hỗ trợ ngân sách cho các quỹ tài chính ngoài ngân sách, đồng thời quy định tiền sử dụng đất phải nộp vào ngân sách nhà nước mà không khấu trừ chi phí đã phải ứng trước để thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, xây dựng hạ tầng để tạo quỹ đất đấu giá làm tê liệt hoạt động của Quỹ phát triển đất do không được cấp vốn và không có cơ chế hoàn vốn để bảo toàn vốn, đảm bảo tính khả thi của các quy định liên quan đến Quỹ phát triển đất tại Luật Nhà ở vừa được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 6. Đồng thời, quy định này nhằm đảm bảo tính thống nhất trong hệ thống pháp luật khi bổ sung Điều 114 về Quỹ phát triển đất, cụ thể như sau:

*"**Điều 254. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ngân sách nhà nước***

*1. Sửa đổi, bổ sung khoản 11 Điều 8 như sau:*

*"11. Ngân sách nhà nước không hỗ trợ kinh phí hoạt động cho các quỹ tài chính nhà nước ngoài ngân sách, trừ Quỹ phát triển đất theo quy định của Luật Đất đai. Trường hợp được ngân sách nhà nước hỗ trợ vốn điều lệ theo quy định của pháp luật thì phải phù hợp với khả năng của ngân sách nhà nước và chỉ thực*

*hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: được thành lập và hoạt động theo đúng quy định của pháp luật; có khả năng tài chính độc lập; có nguồn thu, nhiệm vụ chi không trùng với nguồn thu, nhiệm vụ chi của ngân sách nhà nước."*

*2. Sửa đổi, bổ sung điểm đ khoản 1 Điều 37 như sau:*

*"đ) Tiền sử dụng đất, trừ thu tiền sử dụng đất tại điểm k khoản 1 Điều 35 của Luật này. Đối với tiền sử dụng đất thu từ các dự án phát triển quỹ đất do Tổ chức phát triển quỹ đất tạo lập thì phải khấu trừ chi phí đã ứng vốn từ Quỹ phát triển đất".*

***c) Về người sử dụng đất là người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không có quốc tịch Việt Nam***

Luật Quốc tịch Việt Nam quy định người Việt Nam định cư ở nước ngoài bao gồm người có quốc tịch Việt Nam và người gốc Việt Nam không có quốc tịch Việt Nam đang cư trú sinh sống lâu dài ở nước ngoài, do đó tại Báo cáo số 598/BC-CP, Chính phủ đã đề xuất sử dụng thuật ngữ *"người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài"* đúng như quy định tại khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam. Thuật ngữ này đã được thể hiện trong Báo cáo của Đảng Đoàn Quốc hội xin ý kiến Bộ Chính trị.

Tuy nhiên, tại Luật Kinh doanh bất động sản vừa được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 6 sử dụng thuật ngữ *"Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch"*; trong khi đó tại Luật Nhà ở cũng được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 6 sử dụng thuật ngữ *"Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch"* (Theo Luật Quốc tịch Việt Nam thì không có thuật ngữ người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam[4]).

Ủy ban Kinh tế đề nghị sử dụng sử dụng thuật ngữ *"Người Việt Nam định cư ở nước ngoài mà không phải là công dân Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch"* trong dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) để thống nhất với thuật ngữ đã sử dụng trong Luật Kinh doanh bất động sản.

Chính phủ đề nghị thống nhất sử dụng thuật ngữ *"người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài"* như đề xuất tại Báo cáo số 598/BC-CP để đảm bảo thống nhất với Luật Quốc tịch Việt Nam.

---

[4] Khoản 3 và khoản 4 Điều 3 Luật Quốc tịch Việt Nam quy định:

*"3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam và người gốc Việt Nam cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài.*

*4. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người Việt Nam đã từng có quốc tịch Việt Nam mà khi sinh ra quốc tịch của họ được xác định theo nguyên tắc huyết thống và con, cháu của họ đang cư trú, sinh sống lâu dài ở nước ngoài."*

*d) Về việc sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 14 Luật Lâm nghiệp (Điều 257)*

Tại khoản 1 Điều 257 dự thảo Luật kèm theo Báo cáo 598/BC-CP đề xuất phương án sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 14 của Luật Lâm nghiệp như sau: *"2. Không chuyển mục đích rừng tự nhiên sang mục đích khác, trừ dự án quan trọng quốc gia; dự án phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia; dự án cấp thiết khác theo tiêu chí do Chính phủ quy định"*. Tuy nhiên tại dự thảo Luật trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ 6 đã sử dụng cụm từ *"dự án đầu tư công"* trong khoản 2 Điều 14 của Luật Lâm nghiệp như sau: *"2. Không chuyển mục đích rừng tự nhiên sang mục đích khác, trừ dự án quan trọng quốc gia; dự án phục vụ quốc phòng, an ninh quốc gia; dự án đầu tư công theo tiêu chí do Chính phủ quy định."*

Với quy định như trên sẽ gây khó khăn cho các dự án đầu tư không phải là đầu tư công mặc dù các dự án này đều đáp ứng tiêu chí do Chính phủ quy định để phát triển kinh tế - xã hội. Chính phủ đề nghị không giới hạn trong phạm vi dự án đầu tư công và giữ các nội dung theo Báo cáo số 598/BC-CP.

***đ) Về quy định hiệu lực sớm***: Chính phủ đề nghị quy định hiệu lực sớm đối với (i) Điều 190 quy định về hoạt động lấn biển tại Luật Đất đai (sửa đổi) để đảm bảo hành lang pháp lý thực hiện đúng Nghị quyết của Quốc hội về việc ban hành Nghị định quy định chi tiết về lấn biển trong năm 2024; (ii) Điều 257 quy định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Lâm nghiệp để tháo gỡ các vướng mắc đang tồn tại trong thực tiễn, thúc đẩy việc triển khai các dự án đầu tư.

## II. VỀ Ý KIẾN ĐỐI VỚI DỰ THẢO BÁO CÁO TIẾP THU GIẢI TRÌNH, CHỈNH LÝ DỰ THẢO LUẬT

Chính phủ cơ bản nhất trí với dự thảo Báo cáo tiếp thu giải trình, chỉnh lý dự thảo luật gửi kèm theo Công văn số 718/UBTHVH15-KT, đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội giao Cơ quan chủ trì thẩm tra và các cơ quan của Quốc hội phối hợp với Cơ quan chủ trì soạn thảo và các Bộ, ngành có liên quan tiếp tục rà soát, hoàn thiện dự thảo Báo cáo để đảm bảo đầy đủ cơ sở chính trị, căn cứ pháp lý, cơ sở thực tiễn, đảm bảo tính thống nhất và tính khả thi, thuận lợi cho triển khai thực hiện.

## III. KIẾN NGHỊ, ĐỀ XUẤT

Chính phủ trân trọng đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội một số nội dung sau:

(1) Nghiên cứu các ý kiến góp ý, đề xuất của Chính phủ để phối hợp hoàn thiện dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) trình Quốc hội xem xét, thông qua tại Kỳ họp bất thường lần thứ 5 (Tháng 1/2024), thực hiện đúng chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW, đảm bảo sự thống nhất của hệ thống pháp luật, kịp thời tháo gỡ các vướng mắc, khơi thông nguồn lực đất đai cho phát triển kinh tế - xã hội.

(2) Xem xét ban hành Nghị quyết tổ chức thi hành Luật Đất đai (sửa đổi) để hướng dẫn triển khai thực hiện đồng bộ một số chính sách trên toàn quốc như: điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn 2020 - 2024 để áp dụng từ 01/01/2025 đến 31/01/2025 song song với chuẩn bị Bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai (sửa đổi); thực hiện giao đất đồng thời với giao khu vực biển để thực hiện các dự án có hoạt động lấn biển; triển khai thí điểm việc tách việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng thành dự án độc lập...

Chính phủ gửi kèm theo Báo cáo này dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã được chỉnh lý, hoàn thiện và dự thảo các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (sửa đổi).

Trân trọng báo cáo Uỷ ban Thường vụ Quốc hội./.

*Nơi nhận:*
- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Hội đồng Dân tộc của Quốc hội;
- Ủy ban Kinh tế của Quốc hội;
- Ủy ban Pháp luật của Quốc hội;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Lưu: VT, PL(40).

TM. CHÍNH PHỦ
TUQ. THỦ TƯỚNG
BỘ TRƯỞNG
BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CHÍNH PHỦ NƯỚC CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM

Đặng Quốc Khánh