**GÓP Ý VÀO DỰ THẢO LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013 SỬA ĐỔI**

**------------------------------**

**PGS.TS. Nguyễn Quang Tuyến - Trường Đại học Luật Hà Nội**

 Sau khi nghiên cứu Dự thảo Luật Đất đai năm 2013 sửa đổi (sau đây gọi là Dự thảo luật) do Bộ Tài nguyên và Môi trường công bố lấy ý kiến góp ý của nhân dân; tôi có một số ý kiến góp vào bản Dự thảo luật này như sau:

 **I. Về Chương 1. Quy định chung**

 ***1. Về Điều 3. Giải thích từ ngữ***

 *Một là,* về khoản 23 giải thích về giá đất. Dự thảo luật quy định: *“Gía đất là giá trị bằng tiền Việt Nam tính trên một m2 đất với thời hạn sử dụng đất đã được xác định”*, Giải thích này chỉ giải thích về mặt ngữ nghĩa của thuật ngữ giá đất chứ chưa đi vào giải mã bản chất của giá đất. Đó là giá đất được hình thành từ phương thức nào?

 Như chúng ta đều biết, Điều 4 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này”.* Pháp luật không cho phép mua bán đất đai mà chỉ cho phép người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất[[1]](#footnote-1). Vậy đất đai không được phép mua bán, chuyển nhượng thì việc xác định giá đất sẽ căn cứ vào những tiêu chí gì, đành rằng Điều 129 quy định nguyên tắc, phương pháp xác định giá đất.

 *Hai là,* khoản 30 Điều 3 sử dụng đơn vị sự nghiệp công. Đề nghị sửa lại là tổ chức sự nghiệp công để tương thích với thuật ngữ được sử dụng tại khoản 1 Điều 6 và đảm bảo sự chuẩn xác về tiêu chí, yêu cầu chuyên môn của việc giải thích từ ngữ.

 *Ba là,* bổ sung vào Điều 3 giải thích hiểu như thế nào là tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất được quy đinh tại Điều 6 để có cách hiểu thống nhất và tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao đất cho các đối tượng này đúng mục đích sử dụng.

 *Bốn là,* bổ sung vào Điều 3 giải thích về thanh tra chuyên ngành đất đai, kiểm tra chuyên ngành đất đai tại khoản 1 và 2 của Điều 225 để đảm bảo tính lô gic, khoa học.

 *Năm là,* Điều 6 Dự thảo Luật quy định một trong những người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân. Hộ gia đình không phải là chủ thể của tất cả các quan hệ pháp luật dân sự. Hộ gia đình là chủ thể trong các quan hệ pháp luật dân sự về đất đai. Trên thực tế việc xác định ai là thành viên trong hộ gia đình là người đồng sử dụng đối với đất giao cho hộ gia đình là điều không hề đơn giản. Có trường hợp quan niệm hộ gia đình sử dụng đất là các thành viên của hộ gia đình có mối quan hệ hôn nhân, quan hệ huyết thống, quan hệ nuôi dưỡng; có trường hợp quan niệm hộ gia đình sử dụng đất là những người có tên trong sổ hộ khẩu (trước đây). Trước đây, có nhiều trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình sử dụng đất ghi tên các thành viên theo sổ hộ khẩu. Những quan niệm này về người sử dụng đất là hộ gia đình đều không chính xác và hợp lý. Vì vậy, trên thực tế khi thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất của hộ gia đình có không ít cơ quan công chứng, văn phòng công chứng yêu cầu tất cả các thành viên đã thành niên (thành viên từ đủ 18 tuổi trở nên)[[2]](#footnote-2) phải ký vào hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất (cho dù một số người này không có liên quan đến việc sử dụng đất) nhằm ngăn ngừa những tiềm ẩn, rủi ro có thể xảy ra. Hay nói cách khác, yêu cần này thể hiện sự né tránh trách nhiệm của công chứng viên trong việc chứng thực tính tự nguyện xác lập giao dịch về quyền sử dụng đất của các bên; tính hợp pháp của giao dịch quyền sử dụng đất. Điều này gây khó khăn, phiền toái cho người sử dụng đất và thân nhân của họ khi thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất của hộ gia đình. Do đó, Luật Đất đai năm 2013 đã giải thích khái niệm hộ gia đình sử dụng đất tại khoản 29 Điều 3: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”.* Dự thảo Luật giữ nguyên nội dung giải thích về hộ gia đình sử dụng đất tại khoản 33 Điều 3. Với cách giải thích hộ gia đình sử dụng đất như trên không cho phép chúng ta xác định những thành viên nào của hộ gia đình là người đồng sử dụng đất. Cần sửa đổi, bổ sung về cách giải thích khái niệm hộ gia đình sử dụng đất như sau: *“Hộ gia đình sử dụng đất là những người* ***thành niên*** *có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”* đảm bảo sự tương thích, thống nhất với quy định tại Điều 20, Điều 21 của Bộ luật dân sự năm 2015*.*

 *Sáu là,* bổ sung quy định về giải thích khái niệm “đất giáp ranh giữa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương” trong Điều 3. Giải thích từ ngữ của Dự thảo Luật để có cách hiểu thống nhất; tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai thực hiện khi Dự thảo Luật được Quốc hội thông qua và có hiệu lực thi hành.

 ***2. Về Điều 11. Phân loại đất***

 *Một là,* điểm a khoản 1 Quy định: *“Đất trồng lúa gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại”.* Đề nghị Tổ biên tập cần viết cụ thể đất trồng lúa còn lại trong khoản này là những loại đất cụ thể nào để có cách hiểu thống nhất.

 *Hai là,* điểm b khoản 1 quy định: *“Đất trồng cây nông nghiệp khác (gồm đất trồng cây hàng năm và đất trồng câu lâu năm)”.* Đề nghị tổ biên tập cần quy định cụ thể những loại đất cụ thể nào được xác định là đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm tránh tình trạng Luật Đất đai có hiệu lực thi hành nhưng phải chờ các văn bản hướng dẫn thi hành mới triển khai thực hiện được trên thực tế.

 **II. Về Chương 2. Quyền và trách nhiệm của nhà nước, công dân đối với đất đai**

 *Thứ nhất,* Điều 5 Dự thảo Luật quy định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện chủ sở hữu và thống nhất quản lý. Chương II Dự thảo Luật quy định về quyền và trách nhiệm của nhà nước với tư cách đại diện chủ sở hữu. Tuy nhiên, quyền của chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai lại chưa được quy định. Vì vậy, đề nghị tổ biên tập bổ sung các quy định về quyền của chủ sở hữu toàn dân đối với đất đai. Bởi quy định quyền và trách nhiệm của nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai không thể “che lấp”, “phủ trùm” thay cho quyền và trách nhiệm của chủ sở hữu toàn dân về đất đai. Tôi cho rằng việc không quy định quyền của chủ sở hữu toàn dân về đất đai trong Dự thảo Luật chưa cụ thể hóa Điều 53 của Hiến pháp năm 2013.

 *Thứ hai,* Dự thảo Luật bổ sung Mục 3. Quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai bao gồm 02 điều (Điều 29. Quyền của công dân đối với đất đai và Điều 30. Nghĩa vụ của công dân đối với đất đai). Nghiên cứu các quy định này cho thấy có một số nội dung trùng với quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất quy định tại Điều 190. Quyền của người sử dụng đất, Điều 192. Nhận quyền sử dụng đất và Điều 193. Nghĩa vụ của người sử dụng đất. Đề nghị tổ biên tập rà soát, tinh chỉnh về nội dung của Mục 3 để tránh trùng lặp về nội dung trong các Điều luật nêu trên. Mặt khác, cần cần nhắc bổ sung quy định về vấn đề đảm bảo thực hiện quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai; bởi lẽ, nếu chỉ quy định về quyền và nghĩa vụ của công dân đối với đất đai mà thiếu cơ chế đảm bảo thực thi thì khi những quy định này có hiệu lực thi hành sẽ khó đi vào cuộc sống.

 **III. Về Chương 4. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất**

 ***1. Về Điều 37. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

 Đề nghị bổ sung nguyên tắc quy hoạch sử dụng đất phải đảm bảo tính đặc thù của từng địa phương và đảm bảo tính liên kết giữa các địa phương, vùng, miền. Điều này nhằm khắc phục tình trạng quy hoạch sử dụng đất giống nhau giữa các địa phương mà chưa chú trọng đến việc phát huy tiềm năng, thế mạnh của từng tỉnh, huyện trọng nội dung quy hoạch sử dụng đất. Hơn nữa, nếu không đảm bảo tính liên kết giữa các địa phương trong lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất sẽ dẫn đến hiện tượng chồng chéo, phân tán nguồn lực, tiềm ẩn sự canh tranh không lành mạnh giữa các địa phương trong thu hút đầu tư, phát huy tiềm năng, thế mạnh của đất đai.

 ***2. Về Điều 39. Kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

 Điều 38 quy định hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất bao gồm: *Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất an ninh*. Trong khi đó, Điều 39 quy định: *“Kỳ quy hoạch sử dụng đất là 10 năm. Tầm nhìn của quy hoạch sử dụng đất quốc gia từ 30 năm đến 50 năm; quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh và cấp huyện từ 20 năm đến 30 năm”* (khoản 1). Vậy quy hoạch sử dụng đất quốc phòng và quy hoạch sử dụng đất an ninh có xác định tầm nhìn về mặt thời gian không? Lý do? Nếu chỉ quy định như khoản 1 Điều 39 thì có đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về tầm nhìn trong hệ thống quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ở nước ta không? Đề nghị Tổ biên tập lưu ý về vấn đề này.

 ***3. Về Điều 45. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất***

 Điều luật này quy định về trách nhiệm của cơ quan nhà nước tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; trách nhiệm của cơ quan nhà nước sau khi tổ chức lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; việc lấy ý kiến đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh. Tuy nhiên, Dự thảo Luật không quy định cụ thể đối với trường hợp người dân không đồng thuận với dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất có thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất không? Trách nhiệm giải trình của cơ quan có thẩm quyền lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với những ý kiến góp ý không đồng thuận của người dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện như thế nào. Tỷ lệ bao nhiêu% ý kiến của người dân được hỏi ý kiến được coi là đồng thuận hay không đồng thuận với phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất … Nếu những vấn đề này không được quy định trong Dự thảo Luật thì việc lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chỉ mang tính hình thức và khó khuyến khích được nhân dân đóng góp ý kiến về vấn đề này. Đề nghị Tổ biên tập lưu ý đến những nội dung nêu trên để xem xét, bổ sung quy định về lấy ý kiến đóng góp của nhân dân về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trong Dự thảo Luật hay quy định cụ thể trong Nghị định hướng dẫn thi hành khi Dự thảo Luật được Quốc hội thông qua và có hiệu lực thi hành.

 **IV. Về Chương 9. Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

 Điều 122 Dự thảo Luật quy định về cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất: *“1. Tài sản gắn liền với đất được cấp giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng không phải là nhà ở, rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm có tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Trường hợp sau khi cấp giấy chứng nhận mà tài sản bị tiêu hủy, phá dỡ thì việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản không còn hiệu lực pháp lý; 2. Việc cấp giấy chứng nhận đối với tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của Chính phủ”.*

 Tôi có góp ý về nội dung Điều luật này như sau:

 *Một là,* bỏ thuật ngữ *“công trình xây dựng không phải là nhà ở”* mà sử dụng thuật ngữ *“công trình xây dựng”* đảm bảo đúng với nội dung giải thích từ ngữ về tài sản gắn liền với đất tại khoản 19 Điều 3 của Dự thảo Luật.

 *Hai là,* quy định về tài sản gắn liền với đất tại khoản 1 Điều 122 chưa tương thích với nội dung giải thích từ ngữ tài sản gắn liền với đất tại khoản 19 Điều 3 Dự thảo Luật. Đề nghị Tổ biên tập rà soát, tinh chỉnh khoản 1 Điều 122 đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ với nội dung khoản 19 Điều 3 Dự thảo Luật.

 **V. Chương 10. Tài chính về đất đai, giá đất**

 Nghị quyết số 18-NQ/TW Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương khóa XIII về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao ngày 16/06/2022 (sau đây gọi tắt là Nghị quyết số 18-NQ/TW) chỉ rõ: *“Bỏ khung giá đất, có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường, quy định chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của cơ quan có nhiệm vụ xác định giá đất. Trung ương xây dựng tiêu chí và quy trình kiểm tra, giám sát các địa phương trong việc xây dựng bảng giá đất. Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định và kiểm tra, giám sát việc thực hiện giá đất. Có cơ chế hữu hiệu để nâng cao chất lượng công tác định giá đất, bảo đảm tính độc lập* *của hội đồng thẩm định giá đất, năng lực của tổ chức tư vấn xác định giá đất, năng lực và đạo đức của các định giá viên. Bổ sung, hoàn thiện các quy định bảo đảm công khai, minh bạch như: Công khai giá đất, bắt buộc giao dịch qua các sàn giao dịch, thanh toán qua ngân hàng, không dùng tiền mặt; xử lý nghiêm các vi phạm*...”. Đối chiếu nội dung của Nghị quyết này với các điều luật tại Mục 2. Giá đất của Dự thảo Luật, chúng tôi có một số bình luận, góp ý như sau:

 **1. Về Điều 129. Nguyên tắc, phương pháp định giá đất**

 Nghị quyết số 18-NQ/TW khẳng định: “*có cơ chế, phương pháp xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường”.* Trong khi đó, Điều 129 Dự thảo Luật quy định: *“1. Việc định giá đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây: a) Theo mục đích sử dụng đất định giá; b) theo thời hạn sử dụng đất; c) Phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường; d) Tuân thủ đúng quy chuẩn, phương pháp, trình tự, thủ tục định giá đất theo quy định của pháp luật; đ) Bảo đảm tính độc lập về chuyên môn nghiệp vụ, trung thực, khách quan của kết quả định giá đất giữa cơ quan định giá, cơ quan thẩm định và cơ quan quyết định; 2. Chính phủ quy định cụ thể về quy chuẩn, phương pháp định giá, quy trình kiểm tra, giám sát việc xây dựng bảng giá đất và định giá đất cụ thể”.*

 Nguyên tắc định giá đất *“phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường trong điều kiện bình thường”* cần được hiểu như thế nào:

 Những vấn đề này đã được bàn luận, trao đổi ở nước ta trong một thời gian dài kể từ khi sửa đổi các đạo Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013. Nhưng tiếc thay cho đến khi soạn thảo Dự thảo Luật lần này cũng không đưa được câu trả lời thỏa đáng.

 ***2. Về Điều 131. Giá đất cụ thể***

 Khoản 1 Điều 131 của Dự thảo Luật quy định: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan định giá đất 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 định giá đất cấp tỉnh thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan định giá đất cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.*

 *Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Cơ quan định giá đất cấp tỉnh có trách nhiệm giúp Hội đồng thẩm định giá đất tổ chức thẩm định giá đất. Cơ quan định giá đất được thuê tổ chức có chức năng tư vấn giá đất thực hiện việc thẩm định lại kết quả xác định giá đất cụ thể”.*

 Về nội dung khoản 1 Điều 131 của Dự thảo Luật, chúng tôi có một số bình luận như sau:

 *Thứ nhất,* Dự thảo Luật cần quy định rõ cơ quan định giá đất cấp tỉnh là cơ quan nhà nước cụ thể nào: Phòng định giá đất của Sở Tài nguyên và Môi trường hay Sở Tài chính trong nội dung khoản 1 Điều 131.

 *Thứ hai,* với nội dung quy định của khoản 1 Điều 131 thì Dự thảo Luật vẫn chưa có sự đổi mới về cơ chế xác định giá đất cụ thể. Về cơ bản, quy định về xác định giá đất cụ thể vẫn kế thừa khoản 3 Điều 114 của Luật Đất đai năm 2013: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định giá đất cụ thể. 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 cụ thể.*

 *Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.*

 *Hội đồng thẩm định giá đất gồm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất*". Tổng kết thực tiễn gần 10 năm thi hành Luật Đất đai năm 2013 cho thấy quy định về giá đất cụ thể là điểm không thành công của đạo Luật này. Giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được sử dụng làm căn cứ tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai năm 2013 không nhận được sự đồng thuận của nhiều người bị thu hồi đất; tranh chấp, khiếu kiện liên quan đến giá bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vẫn chiếm tỷ lệ cao (khoảng 60% các khiếu nại của người dân) do giá đất cụ thể được xác định thấp hơn giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường. Điều này có nguyên nhân:

 *Một là,* Luật Đất đai năm 2013 trao cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhiều quyền năng như có quyền giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; có quyền chuyển mục đích sử dụng đất; có quyền thu hồi đất và có quyền quyết định giá đất cụ thể làm căn cứ để tính bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho người bị thu hồi đất … Điều này khó tránh khỏi tình trạng “vừa đá bóng, vừa thổi còi” trong thu hồi đất và xác định giá đất cụ thể để bồi thường cho người bị thu hồi đất.

 *Hai là,* Hội đồng thẩm định giá chưa đảm bảo sự độc lập theo như tinh thần của Nghị quyết số 18-NQ/TW. Bởi với quy định như tại khoản 1 Điều 131 của Dự thảo Luật thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh là Chủ tịch Hội đồng thẩm định giá; thành viên là đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất. Nhìn vào thành phần của Hội đồng thẩm định giá cho thấy phần lớn là đại diện của các cơ quan, tổ chức công; chỉ có một cơ quan có hiểu biết chuyên sâu về xác định giá đất là tổ chức tư vấn xác định giá đất. Thông thường, một nguyên tắc chung của bất kỳ lại hội đồng nào là làm việc tập thể, quyết định theo đa số. Vậy với cơ cấu và thành phần nêu trên thì liệu có đảm bảo tính độc lập của Hội đồng thẩm định giá hay không?

 Chúng tôi góp ý sửa đổi nội dung khoản 1 Điều 131 của Dự thảo Luật theo quan điểm của Nghị quyết số 18-NQ/TW như sau: *“Cơ quan quản lý giá đất cấp tỉnh (độc lập với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) quyết định giá đất cụ thể. Cơ quan quản lý giá đất cấp tỉnh được thuê tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất để tư vấn xác định giá đất cụ thể.*

 *Việc xác định giá đất cụ thể phải dựa trên cơ sở điều tra, thu thập thông tin về thửa đất, giá đất thị trường và thông tin về giá đất trong cơ sở dữ liệu đất đai; áp dụng phương pháp định giá đất phù hợp. Căn cứ kết quả tư vấn xác định giá đất, cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh trình Hội đồng thẩm định giá đất xem xét trước khi trình cơ quan quản lý giá đất cùng cấp quyết định.*

 *Hội đồng thẩm định giá đất gồm người đứng đầu cơ quan quản lý giá đất cấp tỉnh làm Chủ tịch và đại diện của cơ quan, tổ chức có liên quan, tổ chức có chức năng tư vấn xác định giá đất*” v.v.

1. Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 [↑](#footnote-ref-1)
2. Khoản 1 Điều 20 Bộ luật Dân sự năm 2015 [↑](#footnote-ref-2)