

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 09 năm 2022

Số: 73/2022/CV- HoREA

“V/v Góp ý về các trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)”

Kính gửi: Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Chính phủ vừa kính gửi Quốc hội “Tờ trình Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)” số 307/TTr-CP ngày 07/09/2022 (sau đây xin gọi là “Tờ trình”) kèm theo Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), trong đó có 05 vấn đề xin ý kiến Quốc hội, trong đó có “các trường hợp Nhà nước thu hồi đất” tại Mục 1 Phần VII “Tờ trình” theo nội dung Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi).

Hiệp hội đã nghiên cứu và xin được góp ý, như sau:

1/- Đề nghị quy định trường hợp Nhà nước thu hồi đất đối với “dự án khu đô thị, nhà ở thương mại” tại Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), đồng thời quy định cho phép “thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội” tại Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), để thực hiện đúng chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng:

1.1)- Nội dung Mục 1 Phần VII Tờ trình số 307/TTr-CP của Chính phủ:

“1. Về các trường hợp Nhà nước thu hồi đất

Về thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, (Điều 70). Trong quá trình thảo luận nội dung nêu trên còn có hai loại ý kiến:

- Loại ý kiến thứ nhất: đa số đồng ý với dự thảo. Vì theo Nghị quyết số 18-NQ/TW thì Nhà nước chủ yếu thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất; do đó, cần phải quy định cụ thể các trường hợp thu hồi đất để thực hiện đấu giá, đấu thầu nhằm hạn chế tiếp cận đất đai không thông qua đấu giá, đấu thầu.

- Loại ý kiến thứ hai: có ý kiến đề nghị cân nhắc việc thực hiện thu hồi đất để xây dựng dự án đô thị, nhà ở thương mại, việc thu hồi đất trong trường hợp này cần phải đánh giá, cân nhắc kỹ lưỡng để bảo đảm quyền lợi của người sử dụng đất. Đối với trường hợp này có thể giao chủ đầu tư được thỏa thuận với người sử dụng đất trong việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; nên hạn chế thực hiện việc thu hồi đất để tránh khiếu kiện về đất đai”.

1.2)- Nhận xét:

(1) Hiệp hội nhận thấy, ngoài các trường hợp thu hồi đất đã quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 2013 tiếp tục được giữ lại (trong đó có dự án khu đô thị, dự án khu dân cư nông thôn) thì điểm h khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã mở rộng thêm 07 trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng (trong đó có “dự án khu nhà ở thương mại”) là rất cần thiết để vừa tạo quỹ đất thực hiện dự án đầu tư công; vừa tạo quỹ đất tái định cư cho người có đất bị thu hồi; vừa tạo quỹ đất phục vụ đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng

đất, để phát huy vai trò của “*Tổ chức phát triển quỹ đất*”, “*Quỹ phát triển đất*” để tạo lập quỹ đất thực hiện dự án đầu tư công vừa tạo quỹ đất phục vụ tái định cư cho người có đất bị thu hồi; vừa tạo quỹ đất phục vụ đầu tư, phát triển kinh tế thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư.

(2) Hiệp hội nhận thấy trên thực tế thì thường phát sinh khiếu kiện, thậm chí có trường hợp khiếu kiện đông người, gay gắt kéo dài đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

Còn đối với các dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội do tổ chức kinh tế (doanh nghiệp tư nhân) tự thỏa thuận với người dân, “thuận mua vừa bán” để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thường không phát sinh khiếu kiện. Nhưng cũng đã có phát sinh một số trường hợp dự án đền bù “*dở dang, da beo*” đối với các phần diện tích đất còn lại cuối cùng trong khu vực dự án do các thửa đất này thường thuộc về giới “*đầu nậu*”, giới “*đầu cơ*” đất đai “*đứng đằng sau*” người sử dụng đất.

(3) Hiệp hội nhận thấy, Điểm h khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) có quan hệ hữu cơ với khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) mà Hiệp hội đã có Văn bản số 72/2022/CV-HoREA ngày 09/09/2022 đề nghị cho phép “*tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội*”, để đảm bảo phù hợp với Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 06/06/2022 đã chủ trương thực hiện 02 phương thức tạo lập quỹ đất để lựa chọn nhà đầu tư dự án đô thị, nhà ở thương mại nên cần phải được “*thể chế hoá*” đầy đủ trong Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*): (i) Một là, “*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; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; bảo đảm công khai, minh bạch*”; (ii) Hai là, “*tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đô thị, nhà ở thương mại*”.

1.3)- Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Quốc hội xem xét chấp thuận và dung hòa cả 02 loại ý kiến tại Mục 1 Phần VII Tờ trình số 307/TTr-CP của Chính phủ. Theo đó, vừa quy định Nhà nước thu hồi đất đối với trường hợp “*dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại*” tại điểm c khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) theo chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW về việc “*Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất chủ yếu thực hiện việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất; hạn chế và quy định chặt chẽ các trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất*”.

Đồng thời, vừa quy định Nhà nước cho phép nhà đầu tư được thỏa thuận với người sử dụng đất trong việc nhận chuyển nhượng, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện “*dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại*” theo hướng hạn chế thực hiện việc thu hồi đất để tránh khiếu kiện về đất đai và cũng để đảm bảo thực hiện chủ trương của Nghị quyết số 18-NQ/TW về việc “*Tiếp tục thực hiện cơ chế tự thỏa thuận giữa người dân và doanh nghiệp trong chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đô thị, nhà ở thương mại*”. Do vậy, Hiệp hội đề nghị hoàn thiện khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất, như sau:

“Điều 68. Sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

1. Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 69 và Điều 70 của Luật này mà không thuộc trường hợp dự

án đô thị, nhà ở thương mại, **nhà ở xã hội** và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì ~~chủ đầu tư~~ **nhà đầu tư** là người đang sử dụng đất hoặc là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

2/-Góp ý nội dung Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi):

2.1)- Nhận xét:

Ngoài các trường hợp thu hồi đất đã quy định tại Điều 62 Luật Đất đai 2013 tiếp tục được giữ lại, trong đó có dự án **khu đô thị**, dự án **khu dân cư nông thôn** thì nay, Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **mở rộng thêm 07 trường hợp** Nhà nước **thu hồi đất**, bao gồm: (i) **Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công - tư PPP**; (ii) **Dự án tạo quỹ đất theo hướng tuyến giao thông và các điểm kết nối giao thông**; (iii) **Dự án khu nhà ở thương mại**; (iv) **Dự án không sử dụng vốn đầu tư công thuộc đối tượng ưu đãi đầu tư đặc biệt**; (v) **Dự án lấn biển**; (vi) **Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách từ dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất**; (vii) **Các dự án khác được trên 80% người dân có đất thu hồi đồng ý**”.

Phạm vi điều chỉnh của khoản 3 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) đã **mở rộng thêm 07 trường hợp thu hồi đất (trên đây)** là rất cần thiết để vừa **tạo quỹ đất thực hiện dự án đầu tư công**; vừa **tạo quỹ đất tái định cư** cho người có đất bị thu hồi; vừa **tạo quỹ đất phục vụ đầu tư** thông qua **đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất**.

Các quy định trên đây còn nhằm để **phát huy vai trò của “Tổ chức phát triển quỹ đất”, “Quỹ phát triển đất”** để **tạo lập quỹ đất thực hiện dự án đầu tư công** vừa **tạo quỹ đất phục vụ tái định cư** cho người có đất bị thu hồi; vừa **tạo quỹ đất phục vụ đầu tư, phát triển kinh tế** thông qua **đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất** để lựa chọn nhà đầu tư.

Hiệp hội nghiên cứu và đề nghị **bổ sung thêm** các trường hợp thu hồi đất sau đây:

(1) Đề nghị **bổ sung** trường hợp thu hồi đất **“để đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất”** tại **điểm a khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**, như sau:

“a) **Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích công cộng; thu hồi đất để đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất**”.

(2) Đề nghị **bổ sung** trường hợp thu hồi đất **“các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Thủ tướng Chính phủ”** tại **điểm b khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**, để đảm bảo sự **phù hợp** với Điều 31 **Luật Đầu tư 2020**, như sau:

“b) **Các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ**”.

(3) Đề nghị **bổ sung mục đích** thu hồi đất để **“đấu thầu dự án có sử dụng đất”** tại **điểm c khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)** để đảm bảo **tính đồng bộ, thống nhất** với **Điều 65 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi)**, như sau:

“c) **Dự án tạo quỹ đất theo hướng tuyến giao thông, và các điểm kết nối giao thông để phát triển các khu đô thị, nhà ở thương mại, khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ để đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất**”.

(4) Đề nghị Nhà nước **không thu hồi đất** đối với trường hợp **“các dự án sử dụng đất vào mục đích xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường ngoài công lập”** nếu các dự án này **không thuộc “các dự án đầu**

tu công” hoặc **không thuộc** trường hợp thu hồi đất để thực hiện **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **đấu giá** quyền sử dụng đất quy định tại **khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 70** Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*). Bởi lẽ, trường hợp “*các dự án xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường*” là “*các dự án đầu tư công*” hoặc để thực hiện **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **đấu giá** quyền sử dụng đất thì mới **thuộc diện Nhà nước thu hồi đất** theo quy định tại khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*).

Trường hợp các dự án này **không phải là “các dự án đầu tư công”** hoặc **không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất** để thực hiện **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **đấu giá** quyền sử dụng đất thì **không thuộc diện Nhà nước thu hồi đất** và do nhà đầu tư **tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** để thực hiện dự án đầu tư. Bởi lẽ, các công trình “*văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường*” trong các năm gần đây cũng trở thành nhu cầu đầu tư kinh doanh của khu vực tư nhân.

Hiệp hội đề nghị **điểm e khoản 2** Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

~~“e) Các dự án sử dụng đất vào mục đích xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường ngoài công lập”.~~

(5) Đề nghị Nhà nước **không thu hồi đất** đối với trường hợp “*xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo*” mà để cho “*tổ chức tôn giáo*” **tự tạo lập quỹ đất** để “*xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo*” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo phương thức **tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất** hoặc do **được tặng** cho quyền sử dụng đất...

Điểm h khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*) quy định **Nhà nước thu hồi đất** đối với trường hợp xây dựng “*chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*” là **chưa thật chính xác**. Bởi lẽ hiện nay, có nhiều doanh nghiệp đầu tư kinh doanh dự án “*chợ; hoa viên nghĩa trang, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*” **không “sử dụng vốn đầu tư công”** hoặc **không thuộc** trường hợp thu hồi đất để thực hiện **đấu thầu** dự án có sử dụng đất, **đấu giá** quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), nên cũng **không thuộc** trường hợp **Nhà nước thu hồi đất**, **mà chỉ có một số ít** trường hợp như dự án “*nhà tang lễ cấp quốc gia, địa phương; nghĩa trang liệt sỹ; nghĩa trang cấp quốc gia, nghĩa trang của địa phương (như nghĩa trang thành phố của thành phố Hồ Chí Minh); đền tưởng niệm liệt sỹ (như Đền Bến Dược Củ Chi), đền tưởng niệm anh hùng dân tộc, danh nhân văn hoá...*” do Nhà nước đầu tư, “*sử dụng vốn đầu tư công*” thì mới **thuộc** trường hợp **Nhà nước thu hồi đất**.

Do vậy, đề nghị Nhà nước **không thu hồi đất** đối với trường hợp xây dựng công trình “*chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*” nhằm **mục đích kinh doanh** mà để cho nhà đầu tư **tự tạo lập quỹ đất** để xây dựng công trình “*chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng*” phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, theo phương thức **tự thỏa thuận nhận chuyển nhượng** quyền sử dụng đất.

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **điểm h khoản 2** Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (*sửa đổi*), như sau:

~~“h) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình của tổ chức tôn giáo; chợ; nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng sử dụng vốn đầu tư công hoặc thuộc trường hợp thu hồi đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất”.~~

(6) Hiệp hội đề nghị thống nhất sử dụng khái niệm “*cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị, khu dân cư nông thôn*” để sử dụng từ ngữ **thống nhất** trong các luật liên quan và

nhất là với Mục 1 Phần II Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị “về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045” đã chỉ đạo “Tập trung hoàn thiện hệ thống pháp luật và ban hành các cơ chế, chính sách có tính đột phá vượt trội cho phát triển đô thị bền vững, thúc đẩy kinh tế khu vực đô thị tăng trưởng nhanh, hiệu quả. Bảo đảm kết hợp đồng bộ và hài hòa giữa cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị với phát triển các đô thị mới...”.

Bởi lẽ, các Luật hiện nay đang sử dụng khái niệm **không thống nhất**, như điểm d khoản 3 Điều 62 Luật Đất đai 2013 sử dụng khái niệm “**chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn**”; khoản 15a Điều 3 Luật Xây dựng 2014 và Điều 31 Luật Quy hoạch đô thị 2009 cùng sử dụng khái niệm “**cải tạo, chỉnh trang đô thị**”.

Tại khoản 5 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (bản ngày 19/08/2022) quy định: “**5. Dự án chỉnh trang khu đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn...**”, nhưng khái niệm “**dự án chỉnh trang khu đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn**” đã bị thay thế bằng nội dung tại khoản 3 Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) (bản kèm theo Tờ trình số 307/TTr-CP ngày 07/09/2022 của Chính phủ) như sau: “**3. Dự án để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng** và không phù hợp với quy hoạch phải bảo đảm: (...)”.

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **khoản 3** Điều 70 Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“**3. Dự án cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị, khu dân cư nông thôn để cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ; khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng** và không phù hợp với quy hoạch phải bảo đảm: (...)”.

2.2)- Kiến nghị:

Hiệp hội đề nghị hoàn thiện **Điều 70** Dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), như sau:

“**Điều 70. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng**

1. Các dự án đầu tư công, dự án đầu tư theo phương thức đối tác công - tư.

2. Dự án không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này, bao gồm:

a) Thu hồi đất để sử dụng vào mục đích công cộng; **thu hồi đất để đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất;**

b) Các dự án thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ;

c) Dự án tạo quỹ đất theo hướng tuyến giao thông, và các điểm kết nối giao thông để phát triển các khu đô thị, nhà ở thương mại, khu công nghiệp, thương mại, dịch vụ để **đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất;**

d) Dự án lấn biển;

đ) Dự án khai thác khoáng sản được cơ quan có thẩm quyền cấp phép;

e) Các dự án sử dụng đất vào mục đích xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường ngoài công lập;

g) Dự án thuộc đối tượng áp dụng ưu đãi đầu tư đặc biệt theo quy định của pháp luật về đầu tư.

h) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; dự án khu đô thị, khu nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn; dự án tái định cư, nhà ở cho sinh viên, nhà ở xã hội, nhà ở công vụ; xây dựng công trình ~~của tổ chức tôn giáo; chợ;~~ nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, nhà hỏa táng **sử dụng vốn đầu tư công hoặc thuộc trường hợp thu hồi đất để thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất, đấu giá quyền sử dụng đất;**

i) Khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; khu sản xuất nông nghiệp gắn với chế biến; khu nuôi trồng gắn với chế biến thủy sản, hải sản; dự án phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, khu bảo tồn, di sản thiên nhiên.

3. Dự án **cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị, khu dân cư nông thôn để cải tạo,** xây dựng lại chung cư cũ; khu dân cư bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi thiên tai có nguy cơ đe dọa đến tính mạng của người dân; hoặc để di dời các công trình, cơ sở sản xuất kinh doanh thuộc trường hợp phải di dời do ô nhiễm môi trường theo quy định hoặc để bố trí tái định cư; khu dân cư bị xuống cấp nghiêm trọng về hạ tầng và không phù hợp với quy hoạch phải bảo đảm:

a) Phạm vi dự án bao gồm khu đất có các công trình và vùng phụ cận của các công trình theo quy hoạch sử dụng đất;

b) Dự án phải xây dựng đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bảo vệ môi trường, thích ứng với biến đổi khí hậu, tạo quỹ đất và sắp xếp, bố trí lại dân cư theo quy hoạch.

4. Dự án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được tách từ dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều này.

5. Các dự án khác được trên 80% người dân có đất thu hồi đồng ý”.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Quốc hội;
Các Ủy ban của Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tài chính;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com