

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 88/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 07 năm 2024

*“V/v Đề nghị sửa đổi, bổ sung một số điều của Dự thảo Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất”*

**KHẨN**

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Bộ Tài nguyên và Môi trường**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) rất hoan nghênh Bộ Tài nguyên Môi trường rất cầu thị, đã tiếp thu nhiều ý kiến góp ý để xây dựng “*Dự thảo Nghị định Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất*” (sau đây gọi là “*Dự thảo Nghị định*”) có tính khả thi, đáp ứng tình hình thực tiễn và Hiệp hội xin được góp ý thêm để hoàn thiện các quy định của “*Dự thảo Nghị định*”, như sau:

**1/- Hiệp hội đề nghị sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 4 “*Dự thảo Nghị định*”, như sau:**

*“b) Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phần chênh lệch, trừ trường hợp số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu thì được hỗ trợ khoản chênh lệch giữa giá trị suất tái định cư tối thiểu và số tiền được bồi thường về đất quy định tại khoản 1 Điều 24 của Nghị định này.”*

**Lý do đề xuất:**

Hiệp hội **tán thành** quy định “*Trường hợp tiền bồi thường, hỗ trợ về đất nhỏ hơn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp khi được giao đất, thuê đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi hoặc tiền mua nhà ở thì người có đất thu hồi phải nộp phần chênh lệch*” tại **điểm b khoản 2 Điều 4 “*Dự thảo Nghị định*”**.

Nhưng, Hiệp hội đề nghị **trừ trường hợp** “*số tiền được bồi thường về đất nhỏ hơn giá trị một suất tái định cư tối thiểu*”, bởi lẽ tại **điểm b khoản 1 Điều 24 “*Dự thảo Nghị định*”** quy định “*b) Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở, nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu tại khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư*”, để **đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất** của các quy định trong Nghị định này.

**2/- Hiệp hội đề nghị bổ sung** một số “*chính sách bồi thường về đất*” ưu đãi hơn đối với “*hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trước ngày 01 tháng 7*”

năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất” tại **Điều 8** “Dự thảo Nghị định”, như sau:

**“Điều 8.** Bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ khoản tiền phải thực hiện nghĩa vụ tài chính như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống mà diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường bằng hạn mức công nhận đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở theo diện tích đất thực tế xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó sau khi đã trừ tiền sử dụng đất phải nộp như khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích đất vượt hạn mức tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích đất thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc bồi thường về đất thực hiện theo quy định như sau:

a) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở bằng hạn mức giao đất ở.

Đối với diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì được bồi thường về đất ở đối với diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

b) Trường hợp thu hồi toàn bộ hoặc một phần thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thu hồi của thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì được bồi thường về đất ở đối với toàn bộ diện tích đất thu hồi.

c) Trường hợp thu hồi diện tích đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì bồi thường theo diện tích thực tế đã sử dụng bị thu hồi; loại đất tính bồi thường được áp dụng như đối với trường hợp đất được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

d) Đối với phần diện tích đất còn lại của thửa đất không được bồi thường đất ở và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được bồi thường theo loại đất nông nghiệp.

4. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật Đất đai đã sử dụng đất ở ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nếu đủ điều kiện được bồi thường quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì được bồi thường về đất ở; diện tích đất ở bồi thường xác định theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này.

**4a. Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định thêm cơ chế, chính sách hỗ trợ khác (nếu có) đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn.**

5. Vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn là **cấp** thôn, xã, huyện theo quy định hoặc quyết định của Chính phủ,

Thủ tướng Chính phủ hoặc người được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao, phân cấp, ủy quyền.”

**Lý do đề xuất:**

(1) Hiệp hội đề nghị **bỏ** từ “**đất ở**” và **bổ sung** cụm từ “**đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống**” vào **tiêu đề** của **Điều 8** “*Dự thảo Nghị định*” cho **đầy đủ ý nghĩa** hơn.

(2) Hiệp hội đề nghị **bổ sung điểm 4a (mới)** vào khoản 1 Điều 8 “*Dự thảo Nghị định*” quy định “**4a. Căn cứ vào tình hình cụ thể của địa phương, Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định thêm cơ chế, chính sách hỗ trợ khác (nếu có) đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn**”, để phân định rõ “**cơ chế, chính sách bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống**” **áp dụng chung cho các địa phương trong cả nước** và “**cơ chế, chính sách bồi thường về đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống**” **áp dụng cho các địa phương “thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn”** là rất cần thiết, thể hiện đầy đủ chính sách của Đảng, Nhà nước đối với các “**vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn**”, nhất là đối với đồng bào dân tộc thiểu số ở Tây nguyên, vùng núi, vùng sâu vùng xa.

(3) Đề nghị **bổ sung** từ “**cấp**” trước cụm từ “*thôn, xã, huyện*” tại khoản 5 Điều 8 “*Dự thảo Nghị định*”, bởi lẽ “*cấp xã, cấp huyện*” đã được xác định trong hệ thống chính quyền các cấp nên cần ghi rõ là “*cấp xã, cấp huyện*”. Riêng “*cấp thôn*” không phải là một cấp chính quyền nhưng lại là một “*thực thể hành chính*” và được thể hiện với nhiều tên gọi theo từng vùng, miền, vùng dân tộc như “*thôn, ấp, làng, bản, phum, sóc*”.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;  
Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Xây dựng;  
Bộ Nông nghiệp & PTNT; Bộ Nội vụ;  
Bộ Giao thông Vận tải; Bộ Công thương;  
Bộ Tài chính; Bộ Thông tin Truyền thông;  
Bộ Quốc phòng; Bộ Công an;  
Ngân hàng Nhà nước;
- 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