

Phụ lục - Bảng Góp Ý Dự Thảo Luật Đất Đai<sup>1</sup>

*The Comments on the Draft of Land Law ( the Draft Land Law)*

Ngày/Dated: 15 March 2023

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
1.	<p><b>Điều 1. Phạm vi Điều chỉnh</b> <i>Article 1. Governing scope</i></p> <p>Luật này quy định về chế độ sở hữu đất đai, quyền hạn và trách nhiệm của Nhà nước đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và thống nhất quản lý về đất đai, việc quản lý đất đai và chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của công dân, người sử dụng đất đối với đất đai thuộc lãnh thổ của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.</p> <p><i>This Law regulates the regime for ownership of land, the powers and responsibilities of the State as representative of the ownership of land by the entire people, uniform administration of land, the administration of land và regime for land use, and the rights and obligations of citizens, land users in respect of land within the territory of the Socialist Republic of Vietnam.</i></p>	<p>Đối với Điều 1 Dự thảo về phạm vi điều chỉnh, để làm rõ phạm vi điều chỉnh,</p> <p><i>Regarding to Article 1 of the Draft Land Law on governing scope, to clarify the scope,</i></p> <p>- Đề nghị Dự thảo bổ sung khái niệm để làm rõ thế nào là “Đất”. Ví dụ, lòng đất có được gọi “Đất” không? Mặt hồ, mặt sông, mặt biển có là “Đất” không? Đáy hồ, đáy sông, đáy biển có là “Đất” không? Hiện tại nếu không làm rõ nội dung định nghĩa “đất đai” được nêu tại Điều 1 Dự thảo Luật Đất đai, thì sẽ không xác định được phạm vi điều chỉnh cụ thể của Dự thảo Luật Đất đai này.</p> <p><i>- It is proposed that the Draft should supplement the definition of “Land”. For instance, whether the subsurface is called “Land” or not? Whether the lake floor, river bed, or sea floor is considered “Land”? At present, without clarifying the definition of “land” as provided in Article 1 of the Draft Land Law, the specific scope of this Draft will not be determined.</i></p> <p>- Đề nghị làm rõ Dự thảo Luật Đất đai này có điều chỉnh “không gian phía trên” của mặt đất hay không. Nếu có thì cần có quy định</p>

<sup>1</sup> Dự thảo công bố tại: <https://luatdatdai.monre.gov.vn/tai-lieu-du-thao-luat>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>giải thích rõ các khái niệm này.</p> <p><i>- It is requested for clarification whether this Draft Land Law regulates “spaces on the land surface” or not. If so, there should be regulations explaining these concepts.</i></p> <p>- Đề nghị Dự thảo làm rõ các quyền như “quyền bề mặt”, “quyền hưởng dụng” theo quy định của Bộ Luật Dân Sự đối với quyền sử dụng đất hay đất có thuộc phạm vi điều chỉnh của Dự thảo Luật Đất đai này hay không. Nếu không, thì đề nghị phân biệt quyền bề mặt, quyền hưởng dụng so với quyền sử dụng “không gian phía trên” và “không gian ngầm”.</p> <p><i>- It is proposed that the Draft clarify whether the rights such as “surface rights”, and “usufruct” as prescribed in Civil Code with respect to land use rights or land are governed by this Draft Land Law or not. If not, it is requested to distinguish between surface rights, usufruct versus the rights to use “spaces on the land surface” and “underground spaces”.</i></p> <p>- Đề nghị làm rõ ranh giới giữa các luật, cụ thể là phạm vi áp dụng của Luật Đất Đai so với Luật Biển, Luật Tài Nguyên Nước, Luật Lâm Nghiệp có gì trùng lấn hay mâu thuẫn nhau không.</p> <p><i>- It is requested for clarification the boundaries between laws, especially the governing scope of Land Law in comparison with Law on Vietnamese Sea, Law on Water Resources, Law on Forestry whether there is any overlap or conflict with each other.</i></p>
2.	<b>Điều 2. Đối tượng áp dụng</b>	Đối với Khoản 2 Điều 2 Dự thảo Luật Đất đai về đối tượng áp

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><b>Article 2. Applicable entities</b></p> <p>1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.</p> <p><i>1. State agencies exercising rights and discharging responsibilities as a representative of the ownership of land by the entire people and carrying out the task of uniform State administration of land.</i></p> <p>2. Người sử dụng đất.</p> <p><i>2. Land users.</i></p> <p>3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.</p> <p><i>3. Other entities involved in the administration and use of land.</i></p>	<p>dụng, đề nghị làm rõ “người sử dụng đất” là “chủ sở hữu quyền sử dụng đất”, để phù hợp với quy định của Bộ Luật Dân Sự 2015, trong đó quy định “quyền sử dụng đất” là quyền tài sản.</p> <p><i>For Article 2.2 of Draft Land Law on applicable entities, it is requested to clarify that “land users” are “the owners of land use rights” to comply with the provisions of Civil Code 2015, which regulates that “land use rights” is the property rights.</i></p>
3.	<p><b>Điều 3. Giải thích từ ngữ</b></p> <p><b>Article 3. Interpretation terms</b></p> <p>Trong Luật này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:</p> <p><i>In this Law, the following terms are construed as follows:</i></p>	
3.1.	<p>1. <i>Bản đồ địa chính</i> là bản đồ thể hiện các thửa đất và các yếu tố địa lý có liên quan, lập theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.</p> <p><i>1. Cadastral [administrative boundary] map means a map which shows parcels of land and related geographical features and which is drawn on the basis of administrative units being communes, wards or townships and certified by the competent State agency.</i></p>	Không có góp ý/ No comments

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
3.2.	<p>2. Bản đồ hiện trạng sử dụng đất là bản đồ thể hiện sự phân bố các loại đất tại một thời điểm xác định, được lập theo từng đơn vị hành chính.</p> <p>2. <i>Map of land use status means a map which shows the distribution of various types of land at a defined time and is drawn on the basis of each administrative unit.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.3.	<p>3. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất là bản đồ được lập tại thời điểm đầu kỳ quy hoạch, thể hiện sự phân bố các loại đất của thời kỳ quy hoạch.</p> <p>3. <i>Map of land use zoning means a map which is drawn at the beginning of the periodic cycle for zoning and shows the distribution of various types of land at the time of the periodic cycle for zoning.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.4.	<p>4. Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất (sau đây gọi là bồi thường về đất) là việc Nhà nước bồi hoàn cho người sử dụng đất bằng tiền hoặc bằng đất hoặc bằng lợi ích vật chất khác tương ứng với giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thu hồi theo quy định của Luật này.</p> <p>4. <i>Compensation for land upon land resumption by the State (compensation for land) means the State's indemnification for the land user in cash, in land, or in other material benefits corresponding to the value of land use right in respect of the resumed land area according to this Law.</i></p>	<p>Đối với Khoản 4 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất,</p> <p><i>For Article 3.4 of Draft Land Law on the definition of Compensation for land upon land resumption by the State,</i></p> <p>- Đề nghị Dự thảo làm rõ chủ thể nào có quyền quyết định hoặc dựa trên căn cứ nào để xác định “lợi ích vật chất khác”. Nếu không có quy định rõ ràng về việc xác định “lợi ích vật chất khác”, thì đề nghị Dự thảo Luật Đất đai chỉ nên quy định việc bồi hoàn bằng tiền hoặc đất hoặc bất động sản khác có giá trị tương ứng.</p> <p><i>- It is proposed that the Draft should clarify which entity has the right to decide or on what basis to determine “other material benefits”. If there is no clear regulation on the determination of “other material benefits”, it is</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p><i>proposed that the Draft Land Law should only provide for compensation in cash or in land or in other real-estate with the same value.</i></p> <p>- Hiện nay định nghĩa “bồi thường quyền sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất” chưa bao gồm nội dung về bồi thường đối với người sở hữu tài sản gắn liền với đất, ví dụ như chủ sở hữu chung cư cũ thuộc diện phải di dời, xây mới, hoặc trường hợp chủ sở hữu quyền sử dụng đất không phải là chủ sở hữu nhà được xây trên đất. Đề nghị bổ sung nội dung này vào định nghĩa “bồi thường về đất” để có căn cứ đền bù thỏa đáng cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất. Nếu không thể kết hợp trong một định nghĩa, thì có thể cân nhắc bổ sung định nghĩa “bồi thường tài sản gắn liền với đất” trong trường hợp Nhà nước thu hồi đất.</p> <p>- <i>At present, the definition “compensation for land upon land resumption by the State” does not include the compensation for the owners of assets attached to the land. For instance, the owner of the old apartment is subject to relocation, new construction, or the case where the owner of land use right is not the owner of a house built on land. It is proposed to supplement this content to the definition of “compensation for land” in order to have a basis for adequate compensation for owners of assets attached to the land. If it is impossible to combine in one definition, the definition of “compensation for assets attached to land” may be considered in the case of land resumption by the State.</i></p>
3.5.	5. <i>Chi phí đầu tư vào đất còn lại</i> là chi phí hợp lý đã đầu tư trực tiếp vào đất phù hợp với mục đích sử dụng đất, có căn cứ chứng minh đã đầu tư vào đất mà đến thời điểm Nhà nước thu hồi đất	<p>Đối với Khoản 5 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Chi phí đầu tư vào đất còn lại</i>,</p> <p><i>For Article 3.5 of the Draft Land Law on the definition of Remaining</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>còn chưa thu hồi được.</p> <p>5. <i>Remaining investment costs for land are reasonable costs directly invested in land in compliance with land use purposes, which have a basis for proving that such costs have been invested in land and have not yet been resumed as at the time of land resumption by the State.</i></p>	<p><i>investment costs for land,</i></p> <p>- đề nghị thay “chi phí hợp lý” bằng “chi phí hợp pháp”. Tiêu chuẩn và thời điểm nào đánh giá khoản đầu tư là hợp lý rất khó xác định. Nhà đầu tư có thể cho là hợp lý nhưng cơ quan đền bù có thể không coi là hợp lý.</p> <p>- <i>it is requested to replace “reasonable costs” with “legitimate costs”. The criteria and when to judge the investment as reasonable is hard to determine. The investor may consider it reasonable, but the compensation authorities may not consider it as reasonable.</i></p> <p>- đề nghị bỏ từ “trực tiếp” vì khái niệm “trực tiếp vào đất” không rõ ràng, ngoài ra chi phí phát triển dự án, chi phí thuê nhân công, tư vấn để phát triển công trình trên đất cũng cần được tính như chi phí đầu tư vào đất.</p> <p>- <i>it is proposed to remove the word “directly”, because the definition “directly invested in land” is unclear. Besides, project development costs, costs of hiring labor and consulting to develop the works on land should be calculated as land investment costs.</i></p> <p>- đề nghị bỏ cụm từ “phù hợp với mục đích sử dụng đất” và chỉ yêu cầu xác định chi phí phát sinh là hợp pháp. Trên thực tế, có thể phát sinh trường hợp có khoản đầu tư không phù hợp với “mục đích sử dụng đất” nhưng vẫn hợp pháp thì, về lý, chủ sở hữu vẫn cần được đền bù.</p> <p>- <i>it is proposed to remove the phrase “in compliance with land use</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p><i>purposes” and only ask to determine the incurred costs as legitimate. In fact, it may arise that there is an investment being unsuitable for the “land use purpose” but still legal, then, in principle, the owner still needs to be compensated.</i></p>
3.6.	<p>6. <i>Chiếm đất</i> là việc sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp sau đây:</p> <p>6. <i>Land occupation means the using land in one of the following cases:</i></p> <p>a) Tự ý sử dụng đất do Nhà nước đã quản lý theo quy định của pháp luật đất đai mà không được cơ quan có thẩm quyền quyền cho phép;</p> <p><i>a) Arbitrarily using land managed by the State in accordance with the land law without permission from a competent authority;</i></p> <p>b) Tự ý sử dụng đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của tổ chức, cá nhân khác mà không được tổ chức, cá nhân đó cho phép;</p> <p><i>b) Arbitrarily using land under the lawful use right of another organization or individual without the permission of such organization or individual;</i></p> <p>c) Sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã hết thời hạn sử dụng mà không được Nhà nước gia hạn sử dụng đất và đã có quyết định thu hồi đất được công bố, tổ chức thực hiện nhưng người sử dụng đất không chấp hành (trừ trường hợp cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp).</p> <p><i>c) Using land allocated or leased by the State, which has expired but the land use term is not extended by the State and a decision on land</i></p>	<p>Đối với Khoản 6 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Chiếm đất</i>,</p> <p><i>For Article 3.6 of the Draft Land Law on the definition of Land occupation,</i></p> <p>- Đề nghị bổ sung trường hợp “không cho người sử dụng đất hợp pháp được tiếp cận hay sử dụng đất của mình” cũng là hành vi “chiếm đất”;</p> <p><i>- It is proposed to supplement the case of “not allowing the lawful land users to access or use their land” which is also an act of “land occupation”;</i></p> <p>- Đề nghị bổ sung việc mượn đất hoặc tài sản gắn liền với đất mà không trả lại chủ sở hữu quyền sử dụng đất, tài sản cũng bị coi là chiếm đất.</p> <p><i>- It is proposed to supplement the borrowing of land or assets attached to land without returning the owner of land use right, the property is also considered as occupying the land.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>resumption has been announced and implemented but the land user does not comply (except for the case of individuals directly engaged in agricultural production using agricultural land).</i></p>	
3.7.	<p>7. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp là sự thoả thuận giữa các cá nhân, theo đó các bên chuyển giao đất và đổi quyền sử dụng đất cho nhau theo hợp đồng hoặc theo phương án dồn điền đổi thửa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p><i>7. Transfer of agricultural land use rights means the agreement between individuals, whereby the parties transfer and exchange land use rights to each other under a contract or under the plan of consolidation and exchange of parcels approved by a competent authority.</i></p>	<p>Đối với Khoản 7 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp</i>,</p> <p><i>For Article 3.7 of the Draft Land Law on the definition of Transfer of agricultural land use right,</i></p> <p>- đề nghị thay “<i>sự thoả thuận giữa các cá nhân</i>” thành “<i>sự thoả thuận giữa những người sử dụng đất hợp pháp</i>”, vì chủ thể sử dụng đất nông nghiệp có thể có cả hộ gia đình hoặc tổ chức sử dụng đất nông nghiệp (ví dụ: lập các doanh nghiệp để thu hút đầu tư canh tác trên quy mô lớn)</p> <p>- <i>it is proposed to replace “the agreement between individuals” with “the agreement between the lawful land users”, because agricultural land users may be a family household or an organization using agricultural land (e.g. establishing enterprises to attract large-scale farming investment)</i></p> <p>- đề nghị bỏ cụm từ “<i>hoặc theo phương án dồn điền đổi thửa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt</i>”, vì trong Dự thảo không có định nghĩa “<i>phương án dồn điền đổi thửa</i>”, không quy định rõ thẩm quyền xây dựng và phê duyệt phương án dồn điền đổi thửa này, và không rõ người sử dụng có liên quan không đồng ý với phương án thì có phải thực hiện hay không. Về nguyên tắc, việc chuyển đổi phải được các chủ sử dụng đất có liên quan đồng</p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>ý.</p> <p>- it is proposed to remove the word “or according to the plan of consolidation and exchange of parcels approved by a competent authority”, because in the Draft there is no definition of “the plan of consolidation and exchange of plots”, does not specify the authority to set-up and approve the plan of consolidation and exchange of parcels, and it is not clear whether the relevant users do not agree with the plan, it must be implemented or not. In principle, the transfer must be approved by the relevant land users.</p>
3.8.	<p>8. Chuyển mục đích sử dụng đất là việc người sử dụng đất được thay đổi từ mục đích đất đang được quyền sử dụng sang sử dụng vào mục đích đất khác theo quy định của Luật này.</p> <p><i>8. Land use purpose conversion means the change of land use purpose by a land user from the land purpose currently being used for another land purpose in accordance with this Law.</i></p>	<p>Đối với Khoản 8 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Chuyển mục đích sử dụng đất</i>, đề nghị bổ sung định nghĩa “<i>mục đích sử dụng đất</i>” vì đây là một nội hàm rất quan trọng của quyền sử dụng đất.</p> <p>For Article 3.8 of the Draft Land Law on the definition of <i>Land use purpose conversion</i>, it is proposed to supplement the definition of “<i>land use purposes</i>” because this is a significant content of land use rights.</p>
3.9.	<p>9. Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.</p> <p><i>9. Transfer of land use rights means the transfer of a land use right from one person to another in the form of assignment, inheritance, giving as a gift or capital contribution by [using] the land use right.</i></p>	<p>Đối với Khoản 9 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Chuyển quyền sử dụng đất</i>,</p> <p>For Article 3.9 of the Draft Land Law on the definition of <i>Transfer of land use right</i>,</p> <p>- Đề nghị bổ sung cụm từ “<i>và các hình thức chuyển quyền sở hữu tài sản khác theo quy định của pháp luật</i>” vào cuối định nghĩa “<i>chuyển quyền sử dụng đất</i>”. Bởi vì “<i>Quyền sử dụng đất</i>” là một loại quyền</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>tài sản theo quy định của Bộ Luật Dân Sự 2015, do vậy người sử dụng đất cũng phải có quyền chuyển quyền sở hữu với “quyền sử dụng đất” theo pháp luật mà không chỉ hạn chế ở những hình thức liệt kê ở khái niệm này. Ngoài ra, việc “chuyển đổi” quyền sử dụng đất về bản chất cũng là chuyển quyền sử dụng đất và cần được nêu rõ trong khái niệm này.</p> <p><i>- It is proposed to supplement the phrase “and other forms of transfer of asset ownership as prescribed by laws” at the end of the definition of “transfer of land use right”. Because “Land use right” is a type of property right following Civil Code 2015, land users must have the right to transfer ownership with “land use right” in accordance with laws without being limited to the forms listed in this concept. Besides, “conversion” of land use rights is a transfer of land use rights in nature and should be clearly stated in this concept.</i></p> <p>- Đề nghị bổ sung cả trường hợp “cho thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao” do về bản chất đây cũng là một hình thức chuyển quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư hạ tầng sang bên thuê lại đất và bên thuê lại đất được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng.</p> <p><i>- It is recommended to supplement the case of “sub-lease of land in an industrial zone, industrial group, high tech zone because this is essentially a form of transfer of land use rights from an infrastructure investor to a sub-lessee and the sub-lessee shall be granted a separate certificate of land use right by the State.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
3.10.	<p>10. Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ.</p> <p>10. <i>Communities of citizens comprising communities of Vietnamese living in the same hamlet, village, mountainous village or highland village, residential group and similar residential areas with the same habits and customs or of the same [family] line.</i></p>	<p>Đối với Khoản 10 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Cộng đồng dân cư, đề nghị đổi “người Việt Nam” thành “ cá nhân có quốc tịch Việt Nam”.</p> <p><i>For Article 3.10 of the Draft Land Law on the definition of Communities of citizens, it is proposed to replace “Vietnamese” with “individuals with Vietnamese nationality”.</i></p>
3.11.	<p>11. Cơ sở dữ liệu đất đai là tập hợp các dữ liệu đất đai được sắp xếp, tổ chức để truy cập, khai thác, quản lý và cập nhật thông qua phương tiện điện tử.</p> <p>11. <i>Land database means a compilation of land data arranged and organized for access, exploitation, management and updating via electronic means.</i></p>	<p>Không có góp ý/ <i>No comments</i></p>
3.12.	<p>12. Dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp là việc sắp xếp lại các thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ, phân tán thành các thửa đất mới có quy mô lớn hơn thông qua chuyển đổi quyền sử dụng đất gắn với quy hoạch lại giao thông, thủy lợi nội đồng nhằm tạo thuận lợi cho việc tổ chức sản xuất, áp dụng cơ giới hóa trong nông nghiệp.</p> <p>12. <i>Consolidation and exchange of agricultural parcels mean the rearrangement of small agricultural parcels, dispersing into new larger-scale land parcels through conversion of land use rights associated with re-planning traffic and in-field irrigation in order to facilitate the organization of production and application of mechanization in</i></p>	<p>Không có góp ý/ <i>No comments</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<i>agriculture.</i>	
3.13.	<p>13. <i>Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất</i> là việc người sử dụng đất, người sở hữu tài sản, người được giao quản lý đất kê khai quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ghi nhận theo quy định của Luật này.</p> <p>13. <i>Registration of land and other assets attached to the land means the declaration of land use rights, ownership of assets attached to the land by land users, property owners, persons assigned to administer land and recording by the competent authorities in accordance with this Law.</i></p>	<p>Đối với Khoản 13 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất</i>, đề nghị làm rõ việc “<i>đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất</i>” là việc đăng ký ghi nhận quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.</p> <p><i>For Article 3.13 of the Draft Land Law on the definition of Registration of land and other assets attached to the land, it is proposed to specify that “Registration of land and other assets attached to the land” means registration to record the land use rights, ownership of assets attached to the land.</i></p>
3.14.	<p>14. <i>Đất để xây dựng công trình ngầm</i> là phần đất để xây dựng công trình trong lòng đất mà công trình này không phải là phần ngầm của công trình xây dựng trên mặt đất.</p> <p>14. <i>Land for construction of underground facilities means a portion of land [reserved] for construction of underground works which is not the underground section of works built on land.</i></p>	<p>Đối với Khoản 14 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Đất để xây dựng công trình ngầm</i>, đề nghị làm rõ đất đến độ sâu bao nhiêu thì thuộc quyền của người sử dụng mặt đất. Ví dụ nếu nhà nước/doanh nghiệp xây 1 đường tàu điện ngầm chạy dưới 1 khu phố thì nhà nước có phải đền bù hay được sự đồng ý của các chủ nhà trên con phố đó hay không.</p> <p><i>For Article 3.14 of the Draft Land Law on the definition of Land for the construction of underground facilities, it is proposed to clarify how much the soil depth is at the discretion of the ground users. For example, if the state/enterprise builds a subway line running under a block, does the state have to compensate or obtain the consent of the landlords on that street.</i></p>
3.15.	15. <i>Đất chưa giao, chưa cho thuê</i> là đất, quỹ đất chưa sử dụng hoặc đất được phát triển theo các dự án của Nhà nước, được giao cho	Không có góp ý/ No comments

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>các tổ chức quản lý để phục vụ việc giao đất, cho thuê đất cho các tổ chức cá nhân theo quy định.</p> <p><i>15. Unallocated and un-leased land means unused land, land fund or land developed under State projects, which is assigned to the administering organization to serve the allocation or lease of land to organizations, individuals according to regulations.</i></p>	
3.16.	<p>16. Đất có mặt nước ven biển là đất có mặt nước tính từ đường mép nước biển thấp nhất trung bình trong nhiều năm (đường triều kiệt) đến đường sáu (06) hải lý theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>16. Coastal water surfaces mean land with water surface measured from the lowest mean sea level in many years (low tide line) to the six (06) nautical mile line as prescribed by laws.</i></p>	<p>Đối với Khoản 16 Điều 3.16 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Đất có mặt nước ven biển, đề nghị làm rõ người sử dụng đất có mặt nước ven biển sẽ có quyền với cả mặt biển và khối nước biển hay không. Ngoài ra, đề nghị Dự thảo làm rõ tính phù hợp với Luật Biển.</p> <p><i>For Article 3.16 of the Draft Land Law on the definition of Coastal water surfaces, it is proposed to clarify whether the user of coastal water surfaces has the right to both sea surfaces and seawater mass. In addition, it is recommended that the Draft clarify its compliance with Law on Vietnamese Sea.</i></p>
3.17.	<p>17. Điều chỉnh thời hạn sử dụng đất là việc người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn sử dụng đất trong quá trình sử dụng đất.</p> <p><i>17. Adjustment of land use duration means that a land user is permitted by a competent authority to change the land use duration during the land use process.</i></p>	Không có góp ý/ No comments
3.18.	<p>18. Gia hạn sử dụng đất là việc người sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tiếp tục sử dụng đất sau khi</p>	Không có góp ý/ No comments

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>hết thời hạn theo mục đích đang sử dụng theo quy định của Luật này.</p> <p><i>18. Extension of land use term means that a land user is permitted by a competent authority to continue using land after the expiration of the term according to the current use purpose as prescribed in this Law.</i></p>	
3.19.	<p>19. Giá đất là giá trị của quyền sử dụng đất tính bằng tiền trên một đơn vị diện tích đất.</p> <p><i>19. Land price means the value of a land use right calculated in cash on one land area unit.</i></p>	<p>Đối với Khoản 19 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Giá đất</i>, đề nghị bổ sung thêm “loại đất với thời hạn sử dụng đã được xác định” cho phù hợp với khái niệm “Giá trị quyền sử dụng đất”.</p> <p><i>For Article 3.19 of the Draft Land Law on the definition of Land price, it is proposed to supplement “types of land and defined land use duration” for being consistent with the definition of “the value of land use right”.</i></p>
3.20.	<p>20. Giá trị quyền sử dụng đất là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất, loại đất với thời hạn sử dụng đã được xác định.</p> <p><i>20. The value of land use rights means the monetary value of the land use rights to a land area or types of land with the defined use duration.</i></p>	Không có góp ý/ No comments
3.21.	<p>21. Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp một số tiền cụ thể tính bằng tỷ lệ % số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.</p> <p><i>21. Reduction of land use fees and land rent means that State exempts a land user from paying a specific amount, which is calculated as a percentage of the payable land use fees or land rent.</i></p>	<p>Đối với Khoản 21 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất</i>, đề nghị bỏ cụm từ “số tiền cụ thể tính bằng tỷ lệ %” để cho phép các hình thức giảm tiền sử dụng đất khác mà pháp luật có thể cho phép.</p> <p><i>For Article 3.21 of the Draft Land Law on the definition of Reduction of land use fees and land rent, it is proposed to remove the phrase “a specific amount, which is calculated as a percentage” to allow other forms of</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<i>reduction of land use fees as may be permitted by laws.</i>
3.22.	<p>22. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p>22. <i>Certificate of land use right and ownership of residential house and other assets on land [literally attached to the land] ["single land Certificate"] means a legal certificate [or deed] on which the State certifies the lawful land use right and ownership of residential house and other assets attached to the land of the person who has such land use right and ownership of residential house and other assets attached to the land</i></p>	<p>Đối với Khoản 22 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đề nghị thay “chứng thư pháp lý” bằng “văn bản có giá trị pháp lý cao nhất”. “Chứng thư pháp lý” không được định nghĩa trong pháp luật Việt Nam. Ngoài ra, đề nghị làm rõ nội hàm của “quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất”.</p> <p><i>For Article 3.22 of the Draft Land Law on the definition of Certificate of land use right and ownership of residential house and other assets on land, it is proposed to replace “a legal certificate” with “a document with the highest legal value”. “A legal certificate” is not defined according to Vietnamese laws. Besides, it is proposed to clarify the content of “the ownership of land use right”.</i></p>
3.23.	<p>23. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên về chuyển quyền sử dụng đất thông qua việc góp quyền sử dụng đất để tạo thành giá trị tài sản trong vốn điều lệ của doanh nghiệp, bao gồm góp vốn để thành lập doanh nghiệp hoặc góp thêm vốn điều lệ của doanh nghiệp đã được thành lập.</p> <p>20. <i>Capital contribution by [using] the land use right means an agreement between parties on the transfer of land use rights through the contribution of land use rights to form the asset value in the charter capital of the enterprise, including capital contribution to establish the enterprise or contribute additional charter capital of already established enterprises.</i></p>	<p>Đối với Khoản 23 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, đề nghị sửa thành là việc “dùng quyền sử dụng đất để góp vốn vào doanh nghiệp theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Luật Đầu Tư”. Lý do là vì khái niệm “Góp vốn” vào doanh nghiệp đã được định nghĩa tại Khoản 18 Điều 4 Luật Doanh Nghiệp 2020, Luật Đất Đai không nên đưa ra những định nghĩa đã được quy định tại Luật khác. Để phân biệt với hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất thì cần quy định sau khi góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì doanh nghiệp nhận vốn góp trở thành chủ sở hữu của quyền sử dụng đất.</p> <p><i>For Article 3.23 of the Draft Land Law on the definition of Capital</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p><i>contribution by [using] the land use right, it is proposed to change it into "using land use rights to contribute capital to enterprises in accordance with Law on Enterprises and Law on Investment". The reason is that the concept of "Capital contribution" to an enterprise has been defined in Clause 18 Article 4 of Enterprise Law 2020, Land Law should not give the definitions prescribed in other Laws. To distinguish it from cooperation in production and business by using land use rights, it is necessary to stipulate that after contributing capital with land use rights, the enterprise receiving the contributed capital becomes the owner of the land use rights.</i></p>
3.24.	<p>24. Hệ thống thông tin đất đai là hệ thống tổng hợp các yếu tố hạ tầng kỹ thuật công nghệ thông tin, phần mềm, dữ liệu và quy trình, thủ tục được xây dựng để thu thập, lưu trữ, cập nhật, xử lý, phân tích, tổng hợp và truy xuất thông tin đất đai.</p> <p><i>24. Land information system means a system gathering information technology infrastructure features, software, data and sequence and procedures which is set up in order to collect, store, update, process, analyse, gather and access information about land.</i></p>	Không có góp ý/ No comments
3.25.	<p>25. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất là chính sách của Nhà nước nhằm trợ giúp cho người có đất thu hồi để ổn định đời sống, sản xuất và phát triển ngoài các khoản đã bồi thường theo quy định của Luật này.</p> <p><i>25. Assistance upon land resumption by the State means the State's policy to provide assistance to the person from whom land is resumed in order to stabilize living conditions, production and development besides</i></p>	Không có góp ý/ No comments



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<i>the amounts' having been compensated according to this Law.</i>	
3.26.	<p>26. Cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là cá nhân trực tiếp sản xuất và có thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối, không được hưởng lương từ ngân sách nhà nước, tổ chức kinh tế, chính trị xã hội khác.</p> <p>26. <i>Individuals directly engaged in agricultural production are individuals who directly produce and have stable incomes from agricultural production, forestry, aquaculture, salt production, and are not entitled to a salary from the state budget or other economic, political and social organizations.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.27.	<p>27. Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, chủ thể khác mà không làm thay đổi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.</p> <p>27. <i>Business or production co-operation by [using] land use rights is an agreement between parties, whereby a land user uses his/her land use right to cooperate in production and business with organizations, individuals or other entities without changing the land use rights of the land users.</i></p>	<p>Đối với Khoản 27 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Hợp tác sản xuất, kinh doanh bằng quyền sử dụng đất</i>, đề nghị sửa “<i>theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, chủ thể khác</i>” thành “<i>theo đó người sử dụng đất dùng quyền sử dụng đất của mình để hợp tác (bao gồm cả hợp tác kinh doanh) theo pháp luật về dân sự và đầu tư</i>”. Lý do vì là khái niệm “hợp tác” đã được định nghĩa tại Điều 504 Bộ Luật Dân Sự 2015 và hợp tác kinh doanh được định nghĩa tại Khoản 14 Điều 3 Luật Đầu Tư 2020. Luật Đất Đai không nên đưa ra những định nghĩa đã được quy định tại Luật khác.</p> <p><i>For Article 3.27 of the Draft Land Law on the definition of “Business or production co-operation by [using] land use rights”, it is proposed to replace “whereby a land user uses his/her land use right to cooperate in production and business with organizations, individuals or other</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p><i>entities” with “whereby a land user uses his/her land use right to cooperate (including business cooperation) in accordance with civil and investment laws”. The reason is that the definition of “cooperation” is defined in Article 504 of Civil Code 2015 and business cooperation is defined in Clause 14 Article 3 of Investment Law 2020. Land Law should not provide the definitions regulated in other Laws.</i></p>
3.28.	<p>28. <i>Hủy hoại đất</i> là hành vi làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất theo mục đích đã được xác định.</p> <p>28. <i>Land destruction means an act to deform the topography, to decrease land quality or pollute land, thereby causing loss or reduction of the ability to use the land for determined purposes.</i></p>	<p>Đối với Khoản 28 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Hủy hoại đất</i>, đề nghị bổ sung thêm cụm từ “<i>đến mức độ không thể khắc phục được hoặc một mức độ khác theo quy định của pháp luật</i>” vào cuối câu. Lý do là vì bất kỳ mọi hoạt động sản xuất kinh doanh trên đất đều có tiềm năng “<i>làm biến dạng địa hình, làm suy giảm chất lượng đất, gây ô nhiễm đất, làm mất hoặc giảm khả năng sử dụng đất</i>”. Vì vậy chỉ nên bị coi là hủy hoại đất nếu tác động tiêu cực vượt quá một ngưỡng nhất định.</p> <p><i>For Article 3.28 of the Draft Land Law on the definition of Land destruction, it is proposed to supplement the phrase “to the extent that it is irreparable or to another extent as may be required by laws” at the end of the sentence. The reason is that any production and business activities on land have the potential to “deform the topography, to decrease land quality or to pollute land, thereby causing loss or reduction of the ability to use the land”. Therefore, it should only be considered as land destruction if the negative impact exceeds a certain threshold.</i></p>
3.29.	<p>29. <i>Kế hoạch sử dụng đất</i> là việc phân kỳ quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện.</p> <p>29. <i>Land use planning means dividing land use zoning on a periodic</i></p>	<p>Không có góp ý/ No comments</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<i>basis for implementation in a periodic cycle for land use zoning.</i>	
3.30.	<p>30. Khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất là khu vực không được thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, khu bảo tồn thiên nhiên, khu di sản thiên nhiên, đất trồng lúa 02 vụ trở lên, đất quốc phòng, đất an ninh cần bảo vệ trừ những trường hợp đặc biệt quan trọng cần thu hồi đất để sử dụng vào mục đích công trình quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định và các công trình hạ tầng phục vụ quản lý chặt chẽ các khu vực này.</p> <p><i>30. Areas under strict administration of land use purpose conversion are areas where land use purposes cannot be converted, including specialized use forest land, protective forest land, forest land for production being natural forests, and nature conservation areas, natural heritage areas, land for rice cultivation with two or more crops, national defense land, and security land that need to be protected, except for special important cases where land needs to be resumed to use for national important construction purposes decided by the National Assembly and the infrastructure works to strictly administer these areas.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.31.	<p>31. Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất là khu vực hạn chế thay đổi mục đích sử dụng đất, gồm: đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu chế xuất, khu dân cư tại đô thị và nông thôn, khu di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh, công trình hạ tầng quốc gia.</p>	<p>Đối với Khoản 31 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất</i>, đề nghị bỏ “<i>đất khu công nghiệp, đất cụm công nghiệp, đất khu công nghệ cao, đất khu chế xuất, khu dân cư tại đô thị và nông thôn</i>” ra khỏi “<i>Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất</i>” mà thay bằng “<i>các khu vực hạn chế khác do Chính Phủ quy định</i>”. Lý do là vì các khu đất sử dụng cho khu công</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>31. <i>Areas restricted from land use purposes conversion are areas where land use purposes are restricted to convert, including: land of industrial zones, industrial group, hi-tech zones, export processing zones, land in urban and rural residential zones, land containing historical-cultural and scenic beauty sites, national infrastructure facilities.</i></p>	<p>nghiệp có thể thay đổi để kinh doanh dịch vụ hoặc chuyển thành đất ở, các khu đất dân cư có thể được dùng để sản xuất hoặc kinh doanh thương mại dịch vụ.</p> <p><i>For Article 3.31 of the Draft Land Law on the definition of Areas restricted from land use purposes conversion, it is proposed to remove “land of industrial zones, industrial group, hi-tech zones, export processing zones, land in urban and rural residential zones” from “Areas restricted from land use purposes conversion” and replace it with “other restricted areas prescribed by the Government”. The reason is that the land used for industrial zones can be changed to provide services or converted into residential land, land in residential zones can be used for production or commercial and service business.</i></p>
3.32.	<p>32. <i>Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất là khu vực cho phép thay đổi mục đích sử dụng đất để phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo quốc phòng, an ninh theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.</i></p> <p><i>32. Areas permitted for land use purposes conversion mean areas that allow conversion of land use purposes for socio-economic development, national defense and security assurance according to land use zoning, land use planning already approved by the competent authority.</i></p>	<p>Đối với Khoản 32 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất</i>, đề nghị định nghĩa làm rõ mối liên hệ giữa “<i>Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất</i>”, “<i>Khu vực hạn chế chuyển mục đích sử dụng đất</i>”, và “<i>Khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích sử dụng đất</i>”. Nếu phù hợp, đề nghị định nghĩa <i>Khu vực được chuyển mục đích sử dụng đất</i> là khu vực không phải là <i>Khu vực hạn chế chuyển mục đích</i>, hoặc <i>khu vực quản lý nghiêm ngặt chuyển mục đích</i>.</p> <p><i>For Article 3.32 of the Draft Land Law on the definition of Areas permitted for land use purposes conversion, it is proposed to clarify the relationship between “Areas permitted for land use purposes conversion”, “Areas restricted from land use purposes conversion”, and “Areas under strict administration of land use purpose conversion”. If applicable,</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<i>please define Areas permitted for land use purposes conversion as an area that is not a Restricted Conversion Area, or a strict administration area for conversion.</i>
3.33.	<p>33. <i>Kiểm kê đất đai</i> là việc Nhà nước tổ chức điều tra, tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính và trên thực địa về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm kiểm kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần kiểm kê.</p> <p><i>33. Land stocktaking means the investigation, review and evaluation based on cadastral files and on-site by the State of the land use status at the time of stocktaking and of changes to land in between two stocktakes.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.34.	<p>34. <i>Lấn đất</i> là việc người sử dụng đất chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất sử dụng mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép hoặc không được người sử dụng hợp pháp diện tích đất bị lấn đó cho phép.</p> <p><i>34. Land encroachment means the move by a land user of the markers or the land boundaries to expand the used land area without the permission of the administrative authority in charge of land or without the permission of the lawful user of the encroached land area.</i></p>	<p>Đối với Khoản 34 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Lấn đất</i>, vì “lấn đất” và “chiếm đất” có cùng bản chất pháp lý:</p> <p><i>For Article 3.34 of the Draft Land Law on the definition of Land encroachment, because “land encroachment” and “Land occupation” have the same legal nature:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- đề nghị bỏ định nghĩa này hoặc gộp vào khái niệm “chiếm đất” vì Lấn đất và Chiếm đất có cùng bản chất pháp lý; hoặc</li> <li>- <i>it is proposed to remove this definition and combine it into the definition of “land occupation” because Land encroachment and Land occupation have the same legal nature.</i></li> <li>- làm rõ mối quan hệ giữa “chiếm đất” và “lấn đất”. Ví dụ: “lấn</li> </ul>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>đất" là hành vi "chiếm đất" của người sử dụng đất liền kề.</p> <p>- to clarify the relationship between "land occupation" and "land encroachment". For example, "land encroachment" is an act of "land occupation" by adjacent land users.</p>
3.35.	<p>35. Miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là việc Nhà nước cho phép người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho toàn bộ thời gian sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.</p> <p><i>35. Exemption of land use fees or land rent means the State allows land users to not have to pay land use fees or land rent for the entire land use period when the State allocates land with the collection of land use fees, leases land, permits conversion of land use purpose, recognizes land use rights.</i></p>	Không có góp ý/ No comments
3.36.	<p>36. Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước cho thuê đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định cho thuê quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.</p> <p><i>36. Land use right lease by the State (hereinafter referred to as land lease by the State) means that the competent authority issues a decision to lease land use right to an entity with requirements for land use.</i></p>	<p>Đối với Khoản 36 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất,</p> <p><i>For Article 3.36 of the Draft Land Law on the definition of Land use right lease by the State,</i></p> <p>- đề nghị đổi "Nhà nước cho thuê quyền sử dụng đất" thành "nhà nước cho thuê đất". Lý do là vì "quyền sử dụng đất" là quyền của người sử dụng đất, và về lý thuyết chỉ phát sinh sau khi người sử dụng đất được cho thuê hoặc giao đất. Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất thì có quyền cho thuê đất hoặc quyền giao đất;</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>- it is requested to replace “Land use right lease by the State” with “Land lease by the State”. The reason is that “land use right” is the right of land user, and theoretically arises only after the land user are leased or allocated land. The State, being the representative of land owner, has the right to lease or allocate land;</p> <p>- đề nghị bổ sung trường hợp nhà nước cho thuê đất dựa trên căn cứ là “hợp đồng thuê đất”.</p> <p>- it is proposed to supplement the case where the State leases land on the basis of “land lease contract”.</p> <p><u>Ngoài ra, Điều 54.2 của Hiến Pháp quy định “Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất”. Như vậy việc đưa ra khái niệm cho thuê quyền sử dụng đất hay giao quyền sử dụng đất là trái với Hiến Pháp.</u></p> <p><u>Additionally, Article 54.2 of the Constitution regulated that “Organizations and individuals that are allocated or leased land by the State”. Thus, providing the concept of leasing land use rights or allocating land use rights is contrary to the Constitution.</u></p>
3.37.	<p>37. Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho người đang sử dụng đất ổn định đối với thửa đất xác định theo quy định của Luật này.</p> <p>37. Recognition by the State of land use right means the competent authority’s the issuance of an initial certificate of land use right and</p>	Không có góp ý/ No comments

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>ownership of house and other assets on the land ["single land Certificate"] to a person currently using land stably in respect of the specified parcel of land.</i></p>	
3.38.	<p>38. Nhà nước giao đất để quản lý là việc Nhà nước giao trách nhiệm cho các tổ chức trong nước quản lý quỹ đất thông qua quy định của pháp luật hoặc quyết định hành chính.</p> <p>38. Land allocation by the State for administration means the State assigns the responsibility of administration of land fund to the domestic organization through the provisions of laws or administrative decisions.</p>	<p>Đối với Khoản 38 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Nhà nước giao đất để quản lý,</p> <p><i>For Article 3.38 of the Draft Land Law on the definition of Land allocation by the State for administration,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- đề nghị quy định rõ rằng các “tổ chức trong nước” được giao quản lý quỹ đất chỉ bao gồm các tổ chức nêu tại Điều 8 của Dự thảo Luật Đất Đai.</li> <li>- <i>it is proposed to clearly that “domestic organizations” assigned to administer the land fund include organizations as prescribed in Article 8 of the Draft Land Law.</i></li> <li>- đề nghị làm rõ điểm giống và khác nhau giữa “quyền quản lý” quỹ đất và “quyền sử dụng” đất. Ví dụ: một mảnh đất có thể vừa được giao để quản lý và giao để sử dụng cho 2 tổ chức khác nhau được hay không?</li> <li>- <i>it is proposed to clarify the same and different points between “administration rights” of land fund and “land use right”. For example, can a plot be allocated for management and allocated for use by 2 different organizations?</i></li> <li>- nếu phù hợp, đề nghị bỏ khái niệm “quản lý” đất, nếu không thì đề nghị quy định rõ rằng “giao đất để quản lý” cũng là một</li> </ul>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>trường hợp nhà nước giao quyền sử dụng đất. Trách nhiệm quản lý đất là trách nhiệm của Nhà nước và không nên được chuyển giao cho các tổ chức khác đặc biệt là các tổ chức không phải là cơ quan nhà nước.</p> <p><i>- if applicable, it is requested to remove the definition “land administration”. If not, it is proposed to clarify that “Land allocation for administration” should be a case that the State assigns the land use right. The responsibility of administration of land is the State’s responsibility and should not be assigned to other organizations, typically the organization not being the authority.</i></p>
3.39.	<p>39. Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Nhà nước giao đất) là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.</p> <p><i>39. Land use right allocation by the State (hereinafter referred to as land allocation by the State) means the competent authority issues a decision allocating land to an entity with requirements for land use.</i></p>	<p>Đối với Khoản 39 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Nhà nước giao quyền sử dụng đất,</p> <p><i>For Article 3.39 of the Draft Land Law on the definition of Land use right allocation by the State,</i></p> <p>- tương tự với nhận định về khái niệm cho thuê quyền sử dụng đất ở trên, đề nghị đổi thành “nhà nước giao đất”. Lý do là quyền sử dụng đất chỉ phát sinh “sau” khi nhà nước giao đất;</p> <p><i>- similar to the comment on the concept of leasing land use rights above, it is proposed to change to “land allocation by the state”. The reason is that land use rights arise only “after” when the state allocates land;</i></p> <p>- đề nghị làm rõ sự khác nhau giữa “giao đất” và “thuê đất”, nếu không có sự khác biệt thì đề xuất bỏ hoặc thu hẹp phạm vi của khái niệm “giao đất”. Có thể cân nhắc chỉ dùng khái niệm “giao</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>đất” với “đất ở” vì thời hạn sử dụng đất lâu dài, còn lại đối với các loại đất khác sẽ áp dụng hình thức cho thuê đất.</p> <p><i>- it is proposed to clearly distinguish between “land allocation” and “land lease”, if there is no difference, suggest removing or narrowing the scope of the concept of “land allocation”. It is possible to consider only using the concept of “land allocation” with “residential land” because of the long term of land use, the rest for other types of land will apply the form of land lease.</i></p>
3.40.	<p>40. Nhà nước thu hồi đất là việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất hoặc thu lại đất của người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai hoặc thu hồi đất được Nhà nước giao quản lý.</p> <p><i>40. Land resumption by the State means the State makes a decision to resume the land use right from the person to whom the State granted the land use right or resume land from the land user who committed a breach of the law on land or resuming land assigned to administer by State.</i></p>	<p>Đối với Khoản 40 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Nhà nước thu hồi đất, đề nghị sửa “việc Nhà nước quyết định thu lại quyền sử dụng đất của người được Nhà nước trao quyền sử dụng đất” thành “việc Nhà nước thu lại một thửa đất và hủy bỏ quyền sử dụng đất gắn liền với thửa đất đó”. Mô tả này để làm rõ việc thu hồi đất bao gồm cả việc thu lại “thửa đất” trên thực tế chứ không chỉ thu lại “quyền sử dụng” thửa đất đó.</p> <p><i>For Article 3.40 of the Draft Land Law on the definition of Land resumption by the State, it is proposed to replace “the State makes a decision resuming the land use right from the person to whom the State granted the land use right” with “the State resumes a land parcel and cancels land use rights attached to that land parcel”. This description is intended to make it clear that land resumption includes the actual resumption of the “land parcel” and not just the resumption of the “use right” of the land parcel.</i></p>
3.41.	41. Quy hoạch sử dụng đất là việc phân bổ và khoanh vùng đất đai	Không có góp ý/ No comments

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>theo không gian sử dụng cho các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, bảo vệ môi trường và thích ứng biến đổi khí hậu trên cơ sở tiềm năng đất đai và nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực đối với từng vùng kinh tế - xã hội và đơn vị hành chính trong một khoảng thời gian xác định.</p> <p><i>41. Land use zoning means distributing and designating land in accordance with spaces used for objectives of socio-economic development, national defence and security, environmental protection and climate change adaption on the basis of such land's potential and land use requirements of industries and sectors with respect to each socio-economic area and in accordance with each administrative unit during any one specified period.</i></p>	
3.42.	<p>42. Tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng và các tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>42. Assets attached to the land include the house, construction work attached to land, perennial plants, production forests being planted forests and other assets attached to land in accordance with laws.</i></p>	<p>Đối với Khoản 42 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa Tài sản gắn liền với đất, đề nghị bỏ cụm từ “theo quy định của pháp luật”. Lý do là vì đã có khái niệm “tài sản” theo Bộ Luật Dân Sự 2015, và việc sử dụng cụm từ này có thể dẫn tới cách hiểu là chỉ những tài sản được quy định trong pháp luật mới được coi là tài sản gắn liền với đất.</p> <p><i>For Article 3.43 of the Draft Land Law on the definition of Assets attached to the land, it is proposed to remove the phrase “in accordance with laws”. The reason is that there is a definition of “assets” following Civil Code 2015, and using this phrase may lead to the interpretation that only assets specified in the laws are considered property assets attached to the land.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
3.43.	<p>43. Tập trung đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp để tổ chức sản xuất thông qua phương thức hợp tác, chuyển đổi hoặc thuê quyền sử dụng đất của người khác mà không làm mất đi quyền sử dụng đất của người sử dụng đất.</p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.44.	<p>44. Thống kê đất đai là việc Nhà nước tổng hợp, đánh giá trên hồ sơ địa chính về hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm thống kê và tình hình biến động đất đai giữa hai lần thống kê.</p> <p><i>44. Land statistics means the review and evaluation based on cadastral files by the State of the land use status at the time of taking statistics and of changes to land in between two occasions of taking statistics.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.45.	<p>45. Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.</p> <p><i>45. Parcel of land means a part of a land area the boundary of which is determined on site or described in the file.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.46.	<p>46. Thửa đất chuẩn là thửa đất có các đặc tính về diện tích, hình thể, kích thước mang tính đại diện cho các thửa đất trong vùng giá trị, được chọn làm thửa đất chuẩn để định giá cho các thửa đất khác trong vùng giá trị.</p> <p><i>46. Standard parcel of land means a land parcel with characteristics of area, shape and size that are representative of land parcel in the value area, selected as a standard land parcel for evaluating other land plots in the value area.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
3.47.	<p>47. Tích tụ đất nông nghiệp là việc tăng diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất để tổ chức sản xuất thông qua phương thức nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà có thực hiện chuyển quyền sử dụng đất.</p> <p><i>47. Amass agricultural land means an increase in the agricultural land area of a land user to organize production through the method of receiving the transfer, receiving capital contribution with land use rights but transferring the land use right.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.48.	<p>48. Tiền sử dụng đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất.</p> <p><i>48. Land use fee means the amount of money payable by the land user to the State when the State allocates the land with collection of land use fees [or] permits conversion of land use purpose [or] recognizes the land use right.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.49.	<p>49. Tiền thuê đất là số tiền mà người sử dụng đất phải trả cho Nhà nước khi được Nhà nước cho thuê đất.</p> <p><i>49. Land rent means the amount of money payable by the land user to the State when the State leases the land.</i></p>	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
3.50.	<p>50. Tranh chấp đất đai là tranh chấp về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất giữa hai hoặc nhiều bên trong quan hệ đất đai.</p> <p><i>50. Land dispute means a dispute involving the rights and/or obligations of land users between two or more parties in a land</i></p>	Đối với Khoản 50 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai về định nghĩa <i>Tranh chấp đất đai</i> , đề nghị làm rõ các tranh chấp về đất đai chỉ bao gồm các tranh chấp liên quan đến việc xác lập quyền sử dụng đất và các loại hợp đồng về chuyển quyền sử dụng đất quy định trong Luật Đất đai. Tranh chấp về đất đai không bao gồm các hợp đồng

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>relationship.</i></p>	<p>liên quan đến tài sản gắn liền với đất hoặc các hợp đồng không phải là hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì chỉ cần tuân thủ các quy định về giải quyết tranh chấp đã có sẵn là Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự và Luật Trọng Tài Thương Mại. Việc định nghĩa “tranh chấp đất đai” quá rộng có thể dẫn đến việc mâu thuẫn và chồng chéo giữa các quy định giải quyết tranh chấp.</p> <p><i>For Article 3.50 of the Draft Land law on the definition of Land dispute, it is proposed to clarify the land disputes only including disputes related to the establishment of land use rights and types of contracts on the transfer of land use rights specified in the Land Law. Disputes over land, excluding contracts related to assets attached to land or contracts that are not land use right transfer contracts, only need to comply with existing dispute resolution provisions of Civil Procedure Code and the Law on Commercial Arbitration. The definition of “land dispute” is too broad, which can lead to contradictions and overlaps between dispute settlement provisions.</i></p>
3.51.	<p>51. <i>Vùng giá trị</i> là khu vực các thửa đất liền kề nhau, có cùng mục đích sử dụng và có các yếu tố tương đồng về vị trí, khả năng sinh lợi, điều kiện kết cấu hạ tầng và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất.</p> <p><i>51. Value area is an area of adjacent land parcels, having the same use purpose and having similar factors in terms of location, profitability, infrastructure conditions and other factors affecting the value of land.</i></p>	<p>Không có góp ý/ <i>No comments</i></p>
3.52.	<p>52. <i>Vùng phụ cận</i> là vùng đất tiếp giáp với các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p>	<p>Không có góp ý/ <i>No comments</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	52. <i>Adjacent area is the land adjacent to technical infrastructure works according to land use zoning, land use planning.</i>	
4.	<p><b>Điều 4. Áp dụng pháp luật</b> <i>Article 4. Application of laws</i></p> <p>1. Quản lý và sử dụng đất đai phải thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các luật khác có liên quan. Trường hợp có quy định khác nhau giữa Luật Đất đai và Luật khác thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, trừ các trường hợp sau đây:</p> <p><i>1. Land administration and use must comply with the provisions of Land Law and other relevant laws. In case there are different regulations between Land Law and other Laws, the provisions of Land Law will be applied, except for the following cases:</i></p> <p>a) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.</p> <p><i>a) The implementation of order and procedures for auction of land use rights in accordance with the Law on Property Auction.</i></p> <p>b) Việc thực hiện trình tự, thủ tục đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của Luật Đấu thầu.</p> <p><i>b) The implementation of order and procedures for bidding for projects using land in accordance with the Law on Bidding.</i></p> <p>c) Trường hợp đất đai được giao, cho thuê cho cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập thì việc quản lý, sử dụng áp dụng theo quy định của pháp</p>	<p>Đối với Khoản 1 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai về áp dụng pháp luật, đề nghị đổi “Trường hợp có quy định <u>khác nhau</u> giữa” thành “Trường hợp có quy định <u>mâu thuẫn</u> giữa”. Trong trường hợp có quy định khác nhau nhưng không mâu thuẫn thì vẫn cần tuân thủ cả Luật Đất Đai và Luật khác.</p> <p><i>For Article 4.1 of the Draft Land Law on the application of laws, it is requested to replace “In case there are <u>different</u> regulations between “ with “In case there are regulations conflicting between”. In case there are different but not conflicting regulations, both Land law and other Laws need to be complied with.</i></p> <p>Đối với Khoản 1 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai về các trường hợp ngoại lệ:</p> <p><i>For Article 4.1 of the Draft Land Law on the exceptions:</i></p> <p>- đề nghị quy định rõ ràng các trường hợp ngoại lệ này thì Luật Đất đai vẫn áp dụng và chỉ không áp dụng nếu quy định của Luật Đất đai “mâu thuẫn với” các Luật được liệt kê dưới đây.</p> <p><i>- it is requested to clearly regulate these exceptions, Land Law still applies and only if the provisions of the Land Law “contradict” the Laws listed below.</i></p> <p>- đề nghị cần giải quyết và làm rõ mối quan hệ giữa Luật Đất đai với Luật Lâm nghiệp quy định về rừng, Luật Biển/Tài nguyên</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>luật về quản lý, sử dụng tài sản công.</p> <p><i>c) In case the land is allocated or leased to state agencies, units of the people's armed forces, political organizations, socio-political organizations, socio-occupational-political organizations, public non-business units, the administration and use shall comply with the provisions of laws on management and use of public property.</i></p> <p>Việc sắp xếp lại, xử lý đất và các tài sản khác gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công. Trường hợp sau khi sắp xếp, xử lý tài sản công mà đất đai được xử lý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân để sử dụng thì việc quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này.</p> <p><i>The rearrangement and handling of land and other properties attached to land are public property in accordance with the law on management and use of public property. In case, after the arrangement and handling of public property, the processed land transfers the land use rights to organizations or individuals for use, the management and use shall comply with the provisions of this Law.</i></p> <p>2. Trường hợp Luật khác ban hành sau ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành cần quy định đặc thù về quản lý, sử dụng đất khác với quy định tại Luật Đất đai thì phải xác định cụ thể nội dung thực hiện hoặc không thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, nội dung thực hiện theo quy định của Luật khác đó; trường hợp Luật khác không xác định cụ thể thì áp dụng quy định của Luật Đất đai.</p>	<p>biển, Luật Tài nguyên nước.</p> <p><i>- it is requested to clearly settle and clarify the relationship between Land Law and Law on Forestry regarding forest, Law on Vietnamese Sea, Law on Water Resources.</i></p> <p>Đối với Điểm a Khoản 1 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai về mối quan hệ với Luật Đấu giá, đề nghị sửa đổi luôn quy định về “đấu giá quyền sử dụng đất” trong Luật Đấu giá và bổ sung trong một điều khoản của chương cuối cùng của Dự thảo Luật Đất đai. Việc này là để bảo đảm tính đồng bộ của pháp luật và để tránh việc lạm dụng cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất hiện tại để “thổi giá” đất.</p> <p><i>For Article 4.1(a) of the Draft Land Law regarding the relationship with the Law on Auction, it is proposed to amend the provisions on "auction of land use rights" in the Law on Auction and supplement in a provision of the final chapter of the Draft Land Law. This is to ensure the uniformity of the laws and to avoid abusing the current land use right auction mechanism to "inflate" land prices.</i></p> <p>Đối với Khoản 3 Điều 4 Dự thảo Luật Đất đai, quy định này không rõ ràng. Về đầu là “giải quyết các quan hệ pháp luật đất đai” không tương quan với về sau là “hành vi quản lý và sử dụng đất đai”; vì quan hệ pháp luật đất đai rộng hơn và bao gồm cả quyền sở hữu, việc phát sinh và tồn tại quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất đai.</p> <p><i>For Article 4.3 of the Draft Land Law, this provision is not clear. The first part is "the settlement of legal relations on land" which is not</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. <i>In case other Laws promulgated after the effective date of the Land Law need specific provisions on land management and use different from those in the Land Law, it must specify the contents of implementation or non-implementation according to the provisions of the Land Law, the contents of implementation in accordance with the provisions of that other Law; in case other Laws do not specify it, the provisions of the Land Law shall apply.</i></p> <p>3. Việc giải quyết các quan hệ pháp luật về đất đai phải căn cứ vào chính sách, pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra hành vi quản lý và sử dụng đất đai.</p> <p>3. <i>The settlement of legal relations on land must be based on policies and laws on land at the time of the act of land management and use.</i></p>	<p><i>correlated with the second part which is "acts of land management and use"; because the land law relationship is broader and includes ownership, the arising and existence of ownership rights to land use rights.</i></p> <p>Hơn nữa, việc giải quyết quan hệ pháp luật về đất đai phải tuân thủ cả quy định của bộ luật dân sự và các luật khác. Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã có quy định về áp dụng văn bản pháp luật trong đó quy định "Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. "</p> <p><i>Moreover, the settlement of legal relations on land must comply with both the provisions of the civil code and other laws. The Law on Promulgation of Legislative Documents has provisions on the application of legislative documents, which stipulates that "Legislative documents are applicable to acts occurring at the time when such documents are in force."</i></p> <p>Nếu ban soạn thảo không thể xây dựng quy định rõ ràng cụ thể hơn về nguyên tắc áp dụng pháp luật đất đai so với nguyên tắc chung về áp dụng văn bản quy phạm pháp luật thì đề nghị không luật hóa thành quy định của luật đất đai, có thể dẫn tới chồng chéo khó diễn giải quy định pháp luật.</p> <p><i>If the drafting committee cannot develop clearer and more specific regulations on the principle of application of the land law than the general principle on the application of legislative documents, it is proposed not to legislate into a regulation of the land law, which can lead</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<i>to overlapping and difficult to interpret legal regulations.</i>
5.	<p><b>Điều 5. Người sử dụng đất</b> <i>Article 5. Land users</i></p> <p>Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất; thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao theo quy định của Luật này, bao gồm:</p> <p><i>Land users to whom the State allocates or leases land or for whom the State recognizes land use rights, who receive transfers of land use rights, who sub-leases land in the industrial zones, industrial group, hi-tech zones in accordance with this Law, comprise:</i></p> <p>1. Tổ chức trong nước gồm:</p> <p><i>1. Domestic organizations include:</i></p> <p>a) Cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, đơn vị sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự;</p> <p><i>a) State agencies, units of people’s armed forces, political and socio-political organizations, socio-political-professional organizations, social organizations and socio-professional organizations, public service organizations and other organizations prescribed in the civil laws;</i></p> <p>b) Tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ</p>	<p>Đối với Điểm b Khoản 1 Điều 5 Dự thảo Luật Đất đai về Người sử dụng đất, có lỗi kỹ thuật khi dẫn chiếu các trường hợp ngoại lệ, nội dung này phải được dẫn chiếu đến “khoản 7 Điều này” chứ không phải “khoản 6 Điều này”.</p> <p><i>For Article 5.1(b) of the Draft Land Law on Land users, there is a technical error when citing exceptions, this content must be referred to “clause 7 of this Article” and not “clause 6 of this Article”.</i></p> <p>Đối với Khoản 7 Điều 5 Dự thảo Luật Đất đai về Người sử dụng đất, đề nghị các tổ chức ở khoản 7 chỉ bao gồm các tổ chức kinh tế được quy định tại Khoản 1 Điều 23 của Luật Đầu Tư (tức là các tổ chức có sở hữu nước ngoài trên 50% vốn điều lệ). Lý do là vì nếu tỷ lệ sở hữu nước ngoài dưới 50% thì theo Luật Đầu Tư 2020 tổ chức kinh tế được coi là nhà đầu tư trong nước.</p> <p><i>Regarding Article 5.7 of the Draft Land Law on Land users, it is recommended that organizations in clause 7 include only economic organizations specified in Clause 1, Article 23 of the Investment Law (i.e. organizations with foreign ownership of more than 50% of charter capital). The reason is that if the foreign ownership rate is less than 50%, under the Investment Law 2020, economic organizations are considered as domestic investors.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>trường hợp quy định tại khoản 6 Điều này;</p> <p><i>b) Economic organizations in accordance with the investment laws, except for the provision in Clause 6 of this Article;</i></p> <p>c) Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng đất (sau đây gọi chung là tổ chức tôn giáo).</p> <p><i>c) Religious organizations, affiliated religious organizations using lands (hereinafter referred to as religious organizations).</i></p> <p>2. Hộ gia đình sử dụng đất gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, có quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành (sau đây gọi là hộ gia đình).</p> <p><i>2. Family households using lands including people who are related by marriage, blood ties, or raising relationships in accordance with the law on marriage and family and have the right to use land before the effective date of this Law (hereinafter referred to as family households).</i></p> <p>3. Cá nhân trong nước (sau đây gọi là cá nhân).</p> <p><i>3. Domestic individuals (hereinafter referred to as individuals).</i></p> <p>4. Cộng đồng dân cư.</p> <p><i>4. Communities of citizens.</i></p> <p>5. Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ.</p> <p>5. <i>Foreign organizations with diplomatic functions comprising diplomatic representative agencies, consulates and other foreign representative agencies with diplomatic functions recognized by the Government of Vietnam; representative agencies of United Nations organizations; intergovernmental agencies and organizations, and representative agencies of inter-governmental organizations;</i></p> <p>6. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch.</p> <p>6. <i>Vietnamese residing overseas prescribed in the law on nationalities;</i></p> <p>7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.</p> <p>7. <i>Economic organizations with foreign investment capital.</i></p>	
6.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
7.	<p><b>Điều 7. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất</b></p> <p><i>Article 7. People responsible to the State for land use</i></p> <p>1. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đối với việc sử dụng đất của tổ chức mình.</p> <p>1. <i>Legal representatives of domestic organizations, foreign organizations with diplomatic functions and economic organizations with foreign investment capital are responsible for the use of land by</i></p>	<p>Đối với Khoản 1 Điều 7 Dự thảo Luật Đất đai về Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất, đề nghị xem xét lại quy định này trong tương quan với Bộ luật Dân sự và Luật Doanh nghiệp. Đối với những tổ chức có tư cách pháp nhân thì tổ chức ấy phải chịu trách nhiệm về việc sử dụng đất của mình. Người đại diện theo pháp luật của tổ chức chỉ chịu trách nhiệm đối với tổ chức ấy theo luật dân sự và luật liên quan (ví dụ luật doanh nghiệp). Ngoài ra, quy định này có thể dẫn đến hình sự hóa người đại diện theo pháp luật của Công ty.</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>their organizations.</i></p> <p>2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn đối với việc sử dụng đất nông nghiệp vào mục đích công ích; đất phi nông nghiệp đã giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) để sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở Ủy ban nhân dân, các công trình công cộng phục vụ hoạt động văn hóa, giáo dục, y tế, thể dục thể thao, vui chơi, giải trí, chợ, nghĩa trang, nghĩa địa và công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn.</p> <p>2. Chairmen of people's committees of communes, wards or townships are responsible for the use of agricultural land for public purposes; and for the use of non-agricultural land allocated to people's committees of communes, wards or townships (hereinafter referred to as commune people's committee) for use to construct the headquarters of the people's committee, public works serving cultural, educational, health, sporting, physical recreational and entertainment activities, markets, cemeteries and other public works of communes, wards or townships.</p> <p>3. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là trưởng thôn, làng, ấp, bản, buôn, bon, phum, sóc, tổ dân phố hoặc người được cộng đồng dân cư thỏa thuận cử ra đối với việc sử dụng đất đã giao, công nhận cho cộng đồng dân cư.</p> <p>3. Representatives of communities of citizens being heads of hamlets, villages, mountainous villages or highland villages or residential groups or persons appointed by communities of citizens are responsible for use of land allocated to such communities or recognized for such</p>	<p><i>For Article 7.1 of the Draft Land Law on People responsible to the State for land use, it is proposed to review this provision in relation to Civil Code and Enterprise Law. For legal entities, such organizations must be responsible for the use of their land. The legal representative of the organization is only liable to the organization in accordance with civil code and relevant law (e.g enterprises law). In addition, this provision may lead to criminalization of the legal representative of the Company.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>communities.</i></p> <p>4. Người đại diện tổ chức tôn giáo đối với việc sử dụng đất của tổ chức tôn giáo.</p> <p><i>4. Representatives of religious organizations are responsible for use of land of religious organizations.</i></p> <p>5. Cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đối với việc sử dụng đất của mình.</p> <p><i>5. Individuals and Vietnamese residing overseas are responsible for their land use.</i></p> <p>6. Người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất đối với việc sử dụng đất đó.</p> <p><i>6. Persons sharing a land use right or persons representing groups of persons sharing a land use right are responsible for the land use.</i></p>	
8.	<p><b>Điều 8. Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý</b></p> <p><i>Article 8. People responsible to the State for land assigned for administration</i></p> <p>1. Người đại diện của tổ chức chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất trong các trường hợp sau đây:</p> <p><i>1. The representative of an organization is responsible for administration of land in the following cases:</i></p> <p>a) Tổ chức trong nước được giao quản lý công trình công cộng,</p>	<p>Đối với Điều 8 Dự thảo Luật Đất đai về Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý, tương tự như góp ý tại Khoản 38 Điều 3 Dự thảo Luật Đất đai, cụ thể như sau:</p> <p><i>For Article 8 of the Draft Land Law on People responsible to the State for land assigned for administration, similar to comments in Clause 38 Article 3 of the Draft Land Law, typically as follows:</i></p> <p>- đề nghị quy định rõ rằng các “tổ chức trong nước” được giao quản lý quỹ đất chỉ bao gồm các tổ chức nêu tại Điều 8 của Dự thảo Luật Đất Đai.</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>gồm công trình giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống công trình thủy lợi, công trình phòng, chống thiên tai, đê điều; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm; hành lang an toàn các công trình theo quy định của pháp luật;</p> <p><i>a) The domestic organization is assigned to administer public works comprising traffic road works, water supply and water discharge systems, systems of irrigation works, works for natural disaster prevention and control, dykes; city squares, statues and memorials; safety corridors of works as prescribed by law;</i></p> <p>b) Tổ chức kinh tế được giao quản lý diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật;</p> <p><i>b) The economic organization is assigned to administer a land area for implementing an investment project in accordance with the law;</i></p> <p>c) Tổ chức trong nước được giao quản lý đất có mặt nước của các sông và đất có mặt nước chuyên dùng;</p> <p><i>c) The domestic organization is assigned to administer land containing water surface of rivers and land containing specialized use water surface;</i></p> <p>d) Tổ chức trong nước được giao quản lý quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p><i>d) The domestic organization is assigned to administer a fund of resumed land pursuant to decisions of competent State agencies.</i></p> <p>2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã chịu</p>	<p><i>- it is proposed to clearly regulate that “the domestic organization” assigned to administer land funds only includes organizations as prescribed in Article 8 of the Draft Land Law.</i></p> <p>- đề nghị làm rõ điểm giống và khác nhau giữa “quyền quản lý” quỹ đất và “quyền sử dụng” đất. Ví dụ: một mảnh đất có thể vừa được giao để quản lý và giao để sử dụng cho 2 tổ chức khác nhau được hay không?</p> <p><i>- it is proposed to distinguish between “rights to administration” of land funds and “rights to use” lands. For instance, can a plot be allocated for management and allocated for use by 2 different organizations?</i></p> <p>- nếu phù hợp, đề nghị bỏ khái niệm “quản lý” đất, nếu không thì đề nghị quy định rõ rằng “giao đất để quản lý” cũng là một trường hợp nhà nước giao quyền sử dụng đất. Trách nhiệm quản lý đất là trách nhiệm của Nhà nước và không nên được chuyển giao cho các tổ chức khác đặc biệt là các tổ chức không phải là cơ quan nhà nước.</p> <p><i>- if applicable, it is requested to remove the definition “land administration”. If not, it is proposed to clarify that “Land allocation for administration” should be a case that the State assigns the land use right. The responsibility of administration of land is the State’s responsibility and should not be assigned to other organizations, typically the organization not being the authority.</i></p> <p>Do vậy cần xem xét làm rõ chế định “giao đất để quản lý” là gì có quan hệ như thế nào với chế định “cho thuê đất” hoặc “giao đất”</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>trách nhiệm đối với việc quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng được giao để quản lý, đất chưa giao, đất chưa cho thuê tại địa phương.</p> <p>2. Chairmen of commune people's committees, Chairmen of district people's committees where commune-level administrative units are not established, are responsible for the administration of land used for public purposes which was allocated for administration, and of unallocated land and un-leased land in their localities.</p> <p>3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương chịu trách nhiệm đối với việc quản lý đất chưa sử dụng tại các đảo chưa giao cho đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã quản lý.</p> <p>3. Chairmen of people's committees in provinces or cities under central authority are responsible for the administration of unused land on islands that have not yet been assigned to administrative units at district or commune levels for administration.</p> <p>4. Người đại diện cho cộng đồng dân cư là người chịu trách nhiệm đối với đất được giao cho cộng đồng dân cư quản lý.</p> <p>4. Representatives of communities of citizens are responsible for land allocated to such communities for administration.</p>	<p>như bình thường.</p> <p><i>Therefore, it is necessary to consider and clarify what the regulation of "land allocation for administration" is and how it is related to the "land lease" or "land allocation" as usual.</i></p> <p>Đối với Điểm b Khoản 1 Điều 8 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bỏ điểm này. Để thực hiện dự án đầu tư thì nhà đầu tư được nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất. Do vậy không rõ ý nghĩa của việc quy định tổ chức kinh tế được giao quản lý đất để thực hiện dự án đầu tư.</p> <p><i>For Article 8.1(b) of the Draft Land Law, this point is proposed to be removed. In order to implement an investment project, the investor may be leased land or allocated land by the State or receive the transfer of land use right. Therefore, it is not clear what is the meaning of the regulation that economic organizations are assigned to administer land to implement investment projects.</i></p>
9.	[•]	Không có góp ý/ No comments
10.	<p><b>Điều 10. Phân loại đất</b> <i>Article 10. Classification of land</i></p>	<p>Đối với Điều 10 Dự thảo Luật Đất đai về Phân loại đất,</p> <p><i>For Article 10 of the Draft Land Law on Classification of land,</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>Căn cứ vào mục đích sử dụng, đất đai được phân loại như sau:</p> <p><i>Depending on the use purpose, land is classified into the following categories:</i></p> <p>1. Nhóm đất nông nghiệp bao gồm các loại đất như sau:</p> <p><i>1. Agricultural land category, comprising the following types of land:</i></p> <p>a) Đất trồng cây hàng năm gồm đất chuyên trồng lúa, đất trồng lúa còn lại và đất trồng cây hàng năm khác;</p> <p><i>a) Land for planting annual crops comprising land specialized in rice cultivation, the remaining land for rice cultivation and land for planting other annual crops;</i></p> <p>b) Đất trồng cây lâu năm;</p> <p><i>b) Land for planting perennial crops;</i></p> <p>c) Đất lâm nghiệp gồm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng;</p> <p><i>c) Forest land including forest land for production, protective forest land and specialized use forest land;</i></p> <p>d) Đất chăn nuôi tập trung;</p> <p><i>d) Land for concentrated livestock;</i></p> <p>đ) Đất nuôi trồng thủy sản;</p> <p><i>dd) Land for aquaculture;</i></p> <p>e) Đất làm ruộng muối (sau đây gọi là đất làm muối);</p>	<p>1 - Đề nghị đổi tiêu đề của điều này thành “Mục đích sử dụng đất”.</p> <p><i>1 – It is proposed to replace this article’s title with “Land use purposes”.</i></p> <p>2 – Đề nghị gán mã số cho mỗi một mục đích sử dụng đất để dễ theo dõi và đảm bảo ghi chính xác.</p> <p><i>2 - It is recommended to assign a code to each land use purpose for easy tracking and to ensure accurate recording.</i></p> <p>3 – Đề nghị quy định việc ghi mục đích sử dụng đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải ghi đúng theo các Mục đích sử dụng đất tại Điều 10 này (có thể cho phép ghi mục đích chung rồi bổ sung mục đích cụ thể (giống cách ghi ngành nghề đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp)).</p> <p><i>3 – It is proposed to stipulate that the recording of land use purposes in the Land Use Right Certificates must comply with the land use purposes in this Article 10 (it is possible to write general purposes and then add specific purposes) (in same way of recording business lines of enterprises)).</i></p> <p>4 – Đề nghị nêu rõ việc một thửa đất có thể sử dụng cho nhiều mục đích hay không, hoặc một mục đích có thể nằm trong một mục đích khác hay không. Ví dụ:</p> <p><i>4 – It is proposed to specify whether a parcel of land can be used for more than one purpose, or if one purpose can be included in another. For</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>e) Land for salt farming (hereinafter referred to as land for salt production);</p> <p>g) Đất nông nghiệp khác gồm đất sử dụng để xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất; đất trồng trọt, chăn nuôi, nuôi trồng thủy sản cho mục đích học tập, nghiên cứu thí nghiệm, thực nghiệm; đất ươm tạo cây giống, con giống và đất trồng hoa, cây cảnh; nhà nghỉ, lán, trại cho người lao động trong cơ sở sản xuất nông nghiệp; đất xây dựng kho và nhà để chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ gắn liền với khu sản xuất nông nghiệp và đất công trình khác trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp mà không nhằm mục đích phi nông nghiệp.</p> <p>e) Other agricultural land comprising land used for building glasshouses and other buildings serving plant cultivation, including indirect forms of plant cultivation on land; land used for plant growing, husbandry and aquaculture for purposes of study, testing, and experimenting; land used for growing seeds and saplings, and flowers and pot [ornamental] plants; rest houses and sheds for protection of workers at agricultural production establishments; land for construction of warehouses and storage facilities for agricultural products, for plant protection agents, for fertilizer, machinery and tools attached to agricultural production zones and other construction lands directly serving agricultural production, but not for non-agricultural purposes.</p> <p>2. Nhóm đất phi nông nghiệp bao gồm các loại đất như sau:</p>	<p>example:</p> <p>(1) có thể dùng “đất trồng cây hàng năm khác” để trồng lúa mà không phải ghi rõ mục đích trồng lúa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</p> <p>(1) “land for planting other annual crops” may be used to grow rice without clearly stating the purpose of rice cultivation in the Land Use Right Certificate.</p> <p>(2) có thể dùng “đất ở” để cho hoạt động sản xuất kinh doanh khác mà không phải đổi mục đích sử dụng đất miễn là phù hợp với quy hoạch và các quy định về môi trường.</p> <p>(2) Residential land can be used other production and business activities without having to change the land use purpose as long as it complies with the [land use] zoning and environmental regulations.</p> <p>Đối với Điểm đ Điều 10 Dự thảo Luật Đất đai về Phân loại đất, For Article 10.1(dd) of the Draft Land Law on Classification of land,</p> <p>- Đề nghị có quy định cho phép giấy chứng nhận được ghi mục đích sử dụng theo mục đích thực hiện dự án đầu tư được ghi nhận trong chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.</p> <p>- It is proposed to have regulations allowing the certificate to be recorded with the purpose of use according to the purpose of implementing the investment project recorded in the approval of investment policy or the</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. <i>Non-agricultural land category comprising the following types of land:</i></p> <p>a) Đất ở gồm đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị;</p> <p><i>a) Residential land comprising residential land in rural areas and residential land in urban areas;</i></p> <p>b) Đất xây dựng trụ sở cơ quan;</p> <p><i>b) Land for construction of headquarters [offices] of agencies;</i></p> <p>c) Đất sử dụng cho mục đích quốc phòng, an ninh (sau đây gọi là đất quốc phòng, đất an ninh);</p> <p><i>c) Land used for national defence and security purposes (hereinafter referred to as national defense land, and security land);</i></p> <p>d) Đất xây dựng công trình sự nghiệp gồm đất xây dựng trụ sở của tổ chức sự nghiệp; đất xây dựng cơ sở văn hóa, xã hội, y tế, giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao, khoa học và công nghệ, môi trường, khí tượng thủy văn, ngoại giao và công trình sự nghiệp khác;</p> <p><i>d) Land for construction of works of professional institutions including land for construction of headquarters of such professional institutions; and land for construction of cultural, social, health, education and training, sporting and physical recreational, science and technology establishments, environment, hydrometeorology, diplomacy and other works;</i></p> <p>đ) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp gồm đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất; đất thương mại, dịch vụ;</p>	<p><i>certificate of investment registration.</i></p> <p>- Đề nghị sửa lại khái niệm “đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp” thành “đất công nghiệp” hoặc “đất sản xuất, dịch vụ công nghiệp”. Điều này là do trong khu công nghiệp có thể có nhiều loại đất được sử dụng cho các mục đích khác nhau. Ví dụ: Đất xây dựng hạ tầng, đất trồng cây xanh, đất xây dựng nhà ở cho công nhân – các loại đất này thuộc khu công nghiệp nhưng không dùng cho sản xuất công nghiệp. Do đó, mỗi một loại đất trong khu công nghiệp nên được phân loại với mục đích/chế độ sử dụng đất riêng biệt.</p> <p><i>- It is proposed to revise the concept of “land of industrial zones, industrial clusters” to “industrial land” or “land for industrial production and services”, because in an industrial zone there can be many types of land used for different purposes. For example: Land for infrastructure construction, land for planting trees, land for construction of houses for workers – these types of land belong to industrial zones but are not used for industrial production. Therefore, each type of land in the industrial zone should be classified with a separate land use purpose/mode.</i></p> <p>- Đề nghị bỏ cụm từ “khu chế xuất” trong luật này do theo quy định của Nghị Định 35/2022, khu chế xuất là một loại hình “khu công nghiệp”. Như vậy, khái niệm “khu công nghiệp” trong luật đất đai cũng có thể được dùng để chỉ chung cho cả khu chế xuất.</p> <p><i>- It is proposed to remove the phrase “export processing zones” in this law because according to the provisions of Decree 35/2022, export</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản;</p> <p><i>dd) Land for non-agricultural production [farming] and business comprising land for industrial zones and industrial groups; for export processing zones; for commerce and services; land with establishments of non-agricultural producers; land used for mineral operations;</i></p> <p>e) Đất sử dụng vào mục đích công cộng gồm đất công trình giao thông (gồm cảng hàng không, sân bay, cảng đường thủy nội địa, cảng hàng hải, đường sắt, đường bộ và công trình giao thông khác); công trình thủy lợi; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất có di tích lịch sử - văn hóa, di sản thiên nhiên, danh lam thắng cảnh; đất sinh hoạt cộng đồng, khu vui chơi, giải trí công cộng; đất công trình năng lượng; đất công trình bưu chính, viễn thông; đất chợ; đất cảng cá, khu neo đậu tránh trú bão cho tàu cá, đất bãi thải, xử lý chất thải và đất công trình công cộng khác;</p> <p><i>e) Land used for public purposes comprising land for traffic works (including airports, inland waterways, marine ports, railway, road and other traffic works); irrigation works; land for natural disaster prevention and control works; land containing historical-cultural and scenic beauty sites; land for community events; public entertainment areas; land for energy works; land for post and telecom works; land for markets; fishing port land, storm shelter for fishing vessels, dumping grounds, waste treatment areas and land for construction of other public works;</i></p> <p>g) Đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng (sau đây gọi</p>	<p><i>processing zones are a type of "industrial parks". Thus, the concept of "industrial park" in the land law can also be used to refer to the whole export processing zone.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>là đất tôn giáo, đất tín ngưỡng);</p> <p><i>g) Land used for religious and belief activities (hereinafter referred to as religious land or sacred land [for temples and shrines]);</i></p> <p>h) Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng; bảo quản lưu trữ tro cốt.</p> <p><i>h) Land used for cemeteries, graves, funeral homes, crematoria and ashes storage facilities;</i></p> <p>i) Đất có mặt nước chuyên dùng;</p> <p><i>i) Land containing specialized water surfaces;</i></p> <p>k) Đất phi nông nghiệp khác.</p> <p><i>k) Other non-agricultural lands.</i></p> <p>3. Nhóm đất chưa sử dụng là đất chưa giao, chưa cho thuê gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi, núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây; đất có mặt nước nội địa; đất có mặt nước ven biển; đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối chưa sử dụng và các loại đất chưa xác định mục đích sử dụng.</p> <p><i>3. Unused land category is land that has not been allocated or leased comprising unused land, unused hilly land, mountains, rocky mountains without forests; land with inland water surface; land with coastal water surface; unused rivers, streams, channels, canals and streams and other types of land with unspecified uses and land for which a use purpose has not yet been determined.</i></p>	
11.	<b>Điều 11. Căn cứ để xác định loại đất</b>	Đối với Khoản 1 Điều 11 Dự thảo Luật Đất đai về Căn cứ để xác

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><b>Article 11. Grounds for determining types of land</b></p> <p>1. Việc xác định loại đất dựa theo một trong các căn cứ sau đây:</p> <p><i>1. Determination of types of land shall be based on one of the following:</i></p> <p>a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đã được cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;</p> <p><i>a) Certificate of land use right, Certificate of ownership of residential house and right to use the residential land issued prior to 10 December 2009; and Certificate of land use right, ownership of residential house and of other assets on the land ["single land Certificate"];</i></p> <p>b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 135 của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này;</p> <p><i>b) Documents on land use right stipulated in Article 135 of this Law in a case where one of the Certificates stipulated in point a of this clause has not yet been issued;</i></p> <p>c) Quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản này.</p> <p><i>c) Decision of a competent State agency allocating or leasing land or recognizing land use rights or permitting to convert land use purpose in a case where one of the certificates stipulated in point</i></p>	<p>định loại đất, đề nghị làm rõ ý nghĩa của điều này, và làm rõ khái niệm cũng như ý nghĩa của khái niệm “loại đất”. Nếu mục đích của điều này là để xác định các tài liệu có thể dùng làm căn cứ để xác định mục đích sử dụng đất của thửa đất thì cần quy định rõ ràng như vậy.</p> <p><i>For Article 11.1 of the Draft Land Law on Grounds for determining types of land, it is suggested to clarify the meaning of this article, and clarify the concept as well as the meaning of the concept of "type of land". If the purpose of this article is to identify documents that can serve as the basis for determining the land use purpose of the parcel, it should be clearly stated as such.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>a of this clause has not yet been issued.</p> <p>2. Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và trường hợp loại đất xác định trên giấy tờ đã cấp khác với phân loại đất theo quy định của Luật này hoặc khác với hiện trạng sử dụng đất thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định của Chính phủ</p> <p><i>2. In a case where the documents prescribed in clauses 1 of this article are unavailable, the types of land determined on the granted documents are different from the land classifications prescribed in this Law or with the current land use status, the determination of the type of land shall be made in accordance with Government regulations.</i></p>	
12.	<p><b>Điều 12. Những hành vi bị nghiêm cấm</b> <i>Article 12. Prohibited conduct</i></p> <p>1. Lấn, chiếm, hủy hoại đất đai. <i>1. Encroaching on, illegally occupying or destroying land.</i></p> <p>2. Thực hiện không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố. <i>2. Breaching proclaimed land use zoning or planning.</i></p> <p>3. Không đưa đất vào sử dụng, sử dụng đất không đúng mục đích. <i>3. Failing to use land [for the correct purpose] or using land for an incorrect purpose.</i></p> <p>4. Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện</p>	<p>Đối với Điều 12 Dự thảo Luật Đất đai về Những hành vi bị nghiêm cấm, đề nghị làm rõ chủ thể của những hành vi bị cấm này. Quy định không có chủ ngữ sẽ gây khó khăn trong quá trình áp dụng vì không biết quy định này áp dụng cho tất cả mọi đối tượng hay chỉ một số đối tượng nhất định phù hợp với từng hành vi.</p> <p><i>For Article 12 of the Draft Land Law on Prohibited conduct, it is proposed to clarify the subject of these prohibited conduct. Regulations without a subject will cause difficulties in the application process because it is not known whether this regulation applies to all subjects or only certain subjects suitable for each act.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>quyền của người sử dụng đất.</p> <p>4. <i>Failing to comply with the law when exercising the rights of a land user.</i></p> <p>5. Nhận chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật.</p> <p>5. <i>Receiving transfer of land use right in contravention of the laws.</i></p> <p>7. Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p>7. <i>Using land or conducting any transaction regarding a land use right without registering with a competent State agency.</i></p> <p>8. Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.</p> <p>8. <i>Failing to perform or to perform fully financial obligations to the State.</i></p> <p>9. Làm trái quy định về quản lý, sử dụng đất đai.</p> <p>9. <i>Violating regulations on land administration and use.</i></p> <p>10. Không ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đất đai để xảy ra hậu quả nghiêm trọng.</p> <p>10. <i>Failing to prevent and handle violations of the land law to cause serious consequences.</i></p> <p>11. Không cung cấp hoặc cung cấp thông tin về đất đai không chính xác theo quy định của pháp luật.</p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>11. <i>Failing to provide information about land in accordance with law or providing incorrect information about land.</i></p> <p>12. Cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.</p> <p>12. <i>Interfering or causing difficulties for the exercise of rights of a land user as stipulated by law.</i></p> <p>13. Phân biệt đối xử về giới trong hoạt động quản lý, sử dụng đất đai.</p> <p>13. <i>Gender discrimination in land administration and use.</i></p> <p>14. Sử dụng Quỹ phát triển đất không đúng mục đích.</p> <p>14. <i>Using the Land Development Fund for improper purposes.</i></p>	
13.	<p><b>Chương II QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC, CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI</b></p> <p><b>Chapter II. RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF THE STATE AND CITIZENS WITH RESPECT TO LAND</b></p> <p><b>Mục 1. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ NƯỚC LÀ ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỀ ĐẤT ĐAI</b></p> <p><b>Section 1. RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF THE STATE AS REPRESENTATIVE OF THE OWNERSHIP WITH RESPECT TO LAND</b></p> <p><b>Điều 13. Sở hữu đất đai</b></p> <p><b>Article 13. Ownership of land</b></p>	<p>Đối với Điều 13 Dự thảo Luật Đất đai về Sở hữu đất đai,</p> <p><i>For Article 13 of the Draft Land Law on Ownership of land</i></p> <p>- đề nghị sửa câu “Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo quy định của Luật này” thành “Nhà nước trao đất cho người sử dụng đất theo các hình thức được quy định trong Luật này và công nhận, bảo hộ quyền sử dụng đất của người người sử dụng đất đối với thửa đất được trao”.</p> <p>- <i>it is proposed to change the sentence “The State grants land use rights to land users in accordance with this Law” to “The State grants land to land users according to the forms prescribed in this Law and recognizes and protects the land use right of the land user to the allocated land</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>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. Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được pháp luật bảo hộ.</p> <p><i>Land belongs to the entire people with the State as the representative owner and is under uniform management by the State. The State grants land use rights to land users in accordance with this Law. Land use right is a special type of property and goods but not an ownership right; land use rights and land-attached assets are protected by laws.</i></p>	<p><i>parcel”.</i></p> <p>- đề nghị sửa “Quyền sử dụng đất là một loại tài sản và hàng hóa đặc biệt nhưng không phải là quyền sở hữu” thành “Người sử dụng đất có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất nhưng không có quyền sở hữu với đất”. Quy định này để cho phù hợp với logic là “quyền sử dụng đất là tài sản” và có quyền sở hữu với tài sản này.</p> <p>- it is proposed to change “Land use right is a special type of property and goods but not an ownership right” to “Land user has ownership rights to land use rights but no ownership rights to land”. This regulation is in line with the logic that “land use right is property” and has ownership rights to this property.</p>
14.	[•]	Không có góp ý / No comments
15.	[•]	Không có góp ý / No comments
16.	[•]	Không có góp ý / No comments
17.	[•]	Không có góp ý / No comments
18.	<p><b>Điều 18. Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất</b> <i>Article 18. Guarantees of the State to land users</i></p> <p>1. Bảo hộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người sử dụng đất.</p> <p><i>1. [The State guarantees] to protect the legitimate use right of land and</i></p>	<p>Đối với Khoản 1 Điều 18 Dự thảo Luật Đất đai về Bảo đảm của Nhà nước đối với người sử dụng đất, đề nghị bổ sung chủ ngữ “Nhà nước” vào câu này cho rõ ràng.</p> <p><i>For Article 18.1 of the Draft Land Law on Guarantees of the State to land users, it is proposed to supplement the subject – “The State” to this</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>assets attached to land of land users.</i></p> <p>2. Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.</p> <p><i>2. The State does not recognize any claim to land which was allocated in accordance with State regulations to other users during the implementation process of the land policies of the State of the Democratic Republic of Vietnam, the Provisional Revolutionary Government of the Republic of South Vietnam, and the State of the Socialist Republic of Vietnam.</i></p>	<p><i>sentence for clarity.</i></p>
19.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
20.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
21.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
22.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
23.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
	<p><b>Mục 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÔNG DÂN ĐỐI VỚI ĐẤT ĐAI</b></p> <p><b><i>Section 3. RIGHTS AND RESPONSIBILITIES OF THE CITIZENS WITH RESPECT TO LAND</i></b></p>	<p>Đối với tổ chức cũng cần có các quyền này. Nếu chỉ để là “công dân” thì chỉ có cá nhân có các quyền này.</p> <p><i>These rights are also required for organizations. If only to be “citizens”, then only individuals have these rights.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
24.	<p><b>Điều 24. Quyền của công dân đối với đất đai</b> <i>Article 24. Rights of citizens with respect to land</i></p> <p>1. Tham gia xây dựng chính sách pháp luật về đất đai theo quy định của pháp luật. <i>1. Participating in the formulation of legal policies on land in accordance with the laws.</i></p> <p>2. Tham gia góp ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. <i>2. Contributing opinions on land use zoning or planning.</i></p> <p>3. Tham gia góp ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. <i>3. Contributing comments on compensation, assistance and resettlement plans.</i></p> <p>4. Giám sát việc tổ chức thực hiện chính sách pháp luật về đất đai. <i>4. Supervising the organization and implementation of policies and laws on land.</i></p> <p>5. Tham gia quản lý nhà nước, thảo luận và kiến nghị với cơ quan nhà nước về công tác quản lý, sử dụng đất đai. <i>5. Participating in state administration, discussing and making recommendations to state agencies on land administration and use.</i></p> <p>6. Quyền về bình đẳng, bình đẳng giới trong quản lý, sử dụng đất đai. <i>6. The right to equality and gender equality in land administration and</i></p>	<p>Đối với Điều 24 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền của công dân đối với đất đai, đề nghị làm rõ các quyền này là áp dụng cho mọi đối tượng, để tránh hiểu lầm rằng nội dung này chỉ áp dụng đối với người có quyền sử dụng đất.</p> <p><i>For Article 24 of the Draft Land Law on Rights of citizens with respect to land, it is recommended to clarify that these rights are applicable to all subjects, in order to avoid the confusion that this content only applies to land users.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>use.</i></p> <p>7. Tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; tham gia đấu thầu dự án có sử dụng đất; đề nghị Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>7. Participating in the auction of land use rights; participating in bidding for projects using land; requesting the State to allocate or lease land without auctioning land use rights or bidding for projects using land in accordance with laws.</i></p> <p>8. Nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất; mua, bán, nhận chuyển nhượng cổ phần, phần vốn góp là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>8. Receiving transfer, donation, inheritance, capital contribution or lease of land use rights; buy, sell, receive the transfer of shares, the contributed capital is the value of land use rights as prescribed by laws.</i></p> <p>9. Thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.</p> <p><i>9. Exercising the rights of land users in accordance with this Law.</i></p>	
25.	<p><b>Điều 25. Quyền tiếp cận thông tin đất đai</b> <i>Article 25. Rights to access a land information system</i></p> <p>Công dân được quyền tiếp cận các thông tin đất đai sau đây: <i>Citizens has rights to access the following land information:</i></p>	<p>Đối với Điều 25 Dự thảo Luật Đất đai Quyền tiếp cận thông tin đất đai, đề nghị bổ sung chủ thể tiếp cận là tổ chức, mà không chỉ giới hạn ở công dân.</p> <p><i>For Article 25 of the Draft Land Law on Rights to access a land information system, it is proposed to add that the subject of access is an</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>1. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, các quy hoạch có sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt; kết quả thống kê, kiểm kê đất đai; bảng giá đất đã được công bố; phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; kết quả thanh tra, kiểm tra, giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai, kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai.</p> <p><i>1. Information on land use zoning and planning, plans on land use already decided and approved by competent state agencies; land statistics and inventory results; announced land price list; the plan for compensation, assistance and resettlement when resumed by the State, approved by a competent state agency; results of inspection, examination and settlement of disputes, complaints and denunciations about land, results of handling of violations of the land law.</i></p> <p>2. Thông tin về các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.</p> <p><i>2. Information on administrative procedures in the land sector.</i></p> <p>3. Văn bản quy phạm pháp luật về đất đai.</p> <p><i>3. Legislative documents regarding land.</i></p> <p>4. Việc tiếp cận thông tin đất đai theo quy định của Luật này và pháp luật về tiếp cận thông tin.</p> <p><i>4. Access to the land information shall comply with the provisions of this Law and laws on access to information.</i></p>	<p><i>organization, not limited to citizens.</i></p>
26.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
27.	<p><b>Điều 27. Quyền chung của người sử dụng đất</b> <i>Article 27. General rights of land users</i></p> <p>1. Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p><i>1. Being granted a certificate of land use rights, ownership of houses and other land-attached assets.</i></p> <p>2. Hưởng thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất.</p> <p><i>2. Enjoying the results of labor and investment on the land.</i></p> <p>3. Hưởng các lợi ích do công trình của Nhà nước phục vụ việc bảo vệ, cải tạo đất nông nghiệp.</p> <p><i>3. Enjoying the benefits of the State's works for the protection and improvement of agricultural land.</i></p> <p>4. Được Nhà nước hướng dẫn và giúp đỡ trong việc cải tạo, bồi bổ đất nông nghiệp.</p> <p><i>4. Being guided and assisted by the State in the improvement and reclamation of agricultural land.</i></p> <p>5. Được Nhà nước bảo hộ khi người khác xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp về đất đai của mình.</p> <p><i>5. Being protected by the State when other people infringe upon their lawful rights and interests on land.</i></p> <p>6. Được quyền chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật này và pháp luật về đầu tư.</p>	<p>Cần quy định rõ là ngoài các quyền nêu tại Điều 27 người sử dụng đất có các quyền khác theo luật đất đai và các luật khác.</p> <p><i>It should be clearly stated that besides the rights mentioned in Article 27, land users have other rights under the land law and other laws.</i></p> <p>Nếu không có quy định này, có thể hiểu quyền sử dụng đất chỉ bao gồm các quyền nêu tại Điều 27 và các quyền cụ thể khác được nêu từ Điều 32 đến Điều 48. Điều này trái với Điều 54.2 của Hiến pháp. Điều 54.2 của Hiến Pháp quy định “Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật”. Hiến pháp không hạn chế quyền của người sử dụng đất chỉ ở Luật Đất Đai.</p> <p><i>Without this provision, it can be understood that land use rights include only the rights mentioned in Article 27 and other specific rights mentioned in Articles 32 to Article 48. This is contrary to Article 54.2 of the Constitution. Article 54.2 of the Constitution stipulates that “Land users are entitled to transfer land use rights and exercise rights and obligations as prescribed by law”. The Constitution does not limit the rights of land users only to the Land Law.</i></p> <p>Đối với Khoản 6 Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị sửa “pháp luật về đầu tư” thành “pháp luật liên quan”.</p> <p><i>For Article 27.6 of the Draft Land Law, it is proposed to change the “laws on investment” to “relevant laws”.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>6. <i>Having the right to convert the land use purpose according to the provisions of this Law and the law on investment.</i></p> <p>7. Được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật này.</p> <p>7. <i>Being compensated, assisted and resettled when the State resumes land in accordance with this Law.</i></p> <p>8. Khiếu nại, tố cáo, khởi kiện về những hành vi vi phạm quyền sử dụng đất hợp pháp của mình và những hành vi khác vi phạm pháp luật về đất đai.</p> <p>8. <i>Complaints, denunciations and lawsuits about violations of their lawful land use rights and other violations of the land laws.</i></p>	
28.	<p><b>Điều 28. Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất</b></p> <p><i>Article 28. Rights to exchange, assign, lease or sub-lease, bequeath or donate, mortgage or contribute capital using the land use right</i></p> <p>1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này.</p> <p>1. <i>The land user exercises the right to exchange, assign, lease or sub-lease, bequeath or donate, mortgage or contribute capital using the land use right in accordance with the provisions of this Law.</i></p>	<p>Đối với Khoản 3 Điều 28 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, đề nghị quy định rõ việc không yêu cầu công chứng đối với hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất mà không kèm chuyển giao quyền sử dụng đất.</p> <p><i>With regard to Article 28.3 of the Draft Land Law on Rights to exchange, assign, lease or sub-lease, bequeath or donate, mortgage or contribute capital using the land use right, it is proposed to specify that notarization is not required for contracts on transfer of assets attached to land without the transfer of land use rights.</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. Nhóm người sử dụng đất mà có chung quyền sử dụng đất thì có các quyền và nghĩa vụ như sau:</p> <p><i>2. A group of land users who have the joint land use right have the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Nhóm người sử dụng đất gồm thành viên hộ gia đình, cá nhân thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của cá nhân theo quy định của Luật này.</p> <p><i>a) If such group comprises family households and individuals, it shall have the same rights and obligations as applicable to individuals prescribed in this Law.</i></p> <p>Trường hợp trong nhóm người sử dụng đất có thành viên là tổ chức kinh tế thì có quyền và nghĩa vụ như quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế theo quy định của Luật này;</p> <p><i>If a member of the group of land users is an economic organization, it shall have the same rights and obligations as applicable to economic organizations prescribed in this Law;</i></p> <p>b) Trường hợp nhóm người sử dụng đất mà quyền sử dụng đất phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm, nếu từng thành viên của nhóm muốn thực hiện quyền đối với phần quyền sử dụng đất của mình thì phải thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật này.</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>b) If the land use right of the group of land users can be divided into portions for each member in the group and each member wishes to exercise the rights in respect of his/her portion of land use right, then the procedures for separation of the parcel of land as stipulated and the procedures for issuance of a single land certificate must be carried out, and the rights and obligations of the land users shall be exercised and performed in accordance with this Law.</i></p> <p>Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất.</p> <p><i>If the land use right of the land user group cannot be divided into portions, the representative [of the group] shall be authorized to exercise rights and perform obligations of the land user group.</i></p> <p>3. Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau:</p> <p><i>3. The notarization and authentication of a contract or document regarding performance of rights of a land user shall be implemented as follows:</i></p> <p>a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này;</p> <p><i>a) The contract for transfer, donation, mortgage or capital contribution using the land use right or the right to use land and assets attached to</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>land must be notarized or authenticated, except for the case of real estate business prescribed in sub-clause (b) below;</i></p> <p>b) Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng hoặc chứng thực theo yêu cầu của các bên;</p> <p><i>b) The contract for lease or sub-lease of the land use right or the right to use land and assets attached to land, the contract for conversion of agricultural land use right or the contract for transfer of the land use right or the right to use land and assets attached to land in which one or more parties participating in the transaction are organizations conducting real estate business activities must be notarized or authenticated at the request of the parties;</i></p> <p>c) Văn bản về thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về dân sự;</p> <p><i>c) The document on inheritance of the land use right or the right to use land and assets attached to land shall be notarized or authenticated in accordance with the civil law;</i></p> <p>d) Việc công chứng thực hiện tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.</p> <p><i>d) Notarization shall be implemented at notary practising</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<i>organizations; and authentication shall be implemented at commune people's committees.</i>	
29.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
30.	<p><b>Điều 30. Nhận quyền sử dụng đất</b> <i>Article 30. Receipt of land use rights</i></p> <p>1. Người nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau: <i>1. Persons receiving land use rights are regulated as follows:</i></p> <p>a) Cá nhân được nhận chuyển đổi quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 40 của Luật này; <i>a) Individuals are permitted to receive the conversion of land use rights as stipulated in article 40.2(b) of this Law;</i></p> <p>b) Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; <i>b) Economic organizations, individuals, Vietnamese residing overseas are permitted to receive assignment of land use rights;</i></p> <p>c) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; <i>c) Economic organizations with foreign investment capital are permitted to receive assignment of land use rights in industrial zones, industrial clusters, export processing zones, and high-tech zones;</i></p> <p>d) Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận chuyển</p>	<p>Đối với Khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật Đất đai về Nhận quyền sử dụng đất, đề nghị bổ sung các căn cứ nhận quyền sử dụng đất sau:</p> <p><i>For Article 30.1 of the Draft Land Law on Receipt of land use rights, it is proposed to supplement the following grounds for receiving land use rights:</i></p> <p>1. Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm từ nhà nước hoặc từ doanh nghiệp phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp.</p> <p><i>1. Economic organizations, economic organizations with foreign investment capital receive land use rights via purchase of land-attached assets with annual rental payment from the State or from enterprises developing infrastructure of industrial zones or industrial clusters.</i></p> <p>2. Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng dự án đầu tư gắn liền với quyền sử dụng đất (thuê theo hình thức trả tiền hàng năm) theo quy định của pháp luật đầu tư.</p> <p><i>2. Economic organizations, economic organizations with foreign investment capital receive land use rights via receipt of transfer of</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ;</p> <p><i>d) Economic organizations with foreign investment capital are permitted to receive an assignment of investment capital being the value of land use rights in accordance with Government regulations;</i></p> <p>đ) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 35 và điểm e khoản 2 Điều 40 của Luật này, trừ các trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 49 của Luật này;</p> <p><i>dd) Domestic organizations, individuals and communities of citizens are permitted to receive for donation of land use rights in accordance with article 35.2(c) and article 40.2(e) of this Law except for the cases stipulated in article 49.6 of this Law;</i></p> <p>e) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư được nhận thừa kế quyền sử dụng đất;</p> <p><i>e) Domestic organizations, individuals and communities of citizens are permitted to receive for the inheritance of land use rights;</i></p> <p>g) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở được mua, thuê mua, nhận thừa kế, nhận tặng cho nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở hoặc được nhận quyền sử dụng đất ở;</p> <p><i>g) Vietnamese residing overseas who are entitled to own a residential house in Vietnam in accordance with the law on residential housing are permitted to purchase, hire-purchase, receive for inheritance of or</i></p>	<p><i>investment projects associated with land use rights (lease in the form of annual payment) in accordance with the provisions of the investment laws.</i></p> <p>Đối với Điểm c Khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật Đất đai về Nhận quyền sử dụng đất, đề nghị quy định theo hướng tổ chức kinh tế nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất như tổ chức kinh tế trong nước ngoại trừ khu vực có yêu cầu bảo đảm về an ninh và quốc phòng. Lý do là vì tổ chức kinh tế nước ngoài cũng phải được đối xử bình đẳng với tổ chức kinh tế trong nước. Quy định như trên có thể vi phạm các cam kết quốc tế về “đối xử quốc gia” (National Treatment) của Việt Nam trong các hiệp định đầu tư.</p> <p><i>For Article 30.1(c) of the Draft Land Law on Receipt of land use rights, it is proposed to stipulate that economic organizations with foreign investment capital are entitled to receive land use rights like domestic economic organizations, except in areas with security and defense requirements. The reason is that economic organizations with foreign investment capital must also be treated equally with domestic economic organizations. Such regulation may violate Vietnam’s international commitments to “National Treatment” in investment agreements.</i></p> <p>Đối với Điểm d Khoản 1 Điều 30 Dự thảo Luật Đất đai về Nhận quyền sử dụng đất,</p> <p><i>For Article 30.1(d) of the Draft Land Law on Receipt of land use rights,</i></p> <p>1- Đề nghị bỏ quy định này vì khái niệm “vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất” không có trong pháp luật. Nếu điều khoản</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>receive for donation of residential housing in association with residential land use rights, or are permitted to receive residential land use rights;</i></p> <p>h) Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;</p> <p><i>h) Economic organizations, economic organizations with foreign investment capital are permitted to receive capital contribution using land use rights;</i></p> <p>i) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước giao đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;</p> <p><i>i) Domestic organizations, individuals, communities of citizens, religious organizations and Vietnamese residing overseas are permitted to receive land allocation by the State; economic organizations with foreign investment capital are permitted to receive land allocation by the State for implementation of investment projects on construction of residential housing for sale or for sale in association with leasing out;</i></p> <p>k) Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Nhà nước cho thuê đất;</p> <p><i>k) Economic organizations, public service organizations which cover</i></p>	<p>này nhằm quy định việc chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong vốn điều lệ của doanh nghiệp mà phần vốn góp hay cổ phần đó có nguồn gốc là do góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì phải được quy định rõ ràng tường minh.</p> <p>1- <i>It is proposed to remove this regulation because the concept of “investment capital being the value of land use rights” is not regulated by laws. If this provision is intended to stipulate the transfer of contributed capital or shares in the charter capital of an enterprise in which such contributed capital or shares originate from capital contribution with land use rights, it must be stated explicitly.</i></p> <p>2- Kể cả trong trường hợp chuyển nhượng phần vốn góp hay cổ phần có nguồn gốc là do góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì cũng không cần có hạn chế gì ngoại trừ các hạn chế về quốc phòng và an ninh. Hiện trong quy định về luật đầu tư đã có quy định kiểm soát hoạt động mua bán sáp nhập (M&amp;A) của nhà đầu tư nước ngoài tại các doanh nghiệp Việt Nam có đất đai tại vùng ven biển hay có lo ngại về quốc phòng, an ninh.</p> <p>2- <i>Even in the case of transfer of contributed capital or shares originating from capital contribution with land use rights, there should be no restrictions except for those on national defense and security. Currently, in the investment law, there are regulations to control mergers and acquisitions (M&amp;A) activities of foreign investors in Vietnamese enterprises that have land in coastal areas or have concerns about national defense and security</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>their own recurrent and investment expenditures, individuals, Vietnamese residing overseas, economic organizations with foreign investment capital and diplomatic foreign organizations are permitted to land lease by the State;</i></p> <p>l) Tổ chức trong nước, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đang được sử dụng ổn định;</p> <p><i>l) Domestic organizations, individuals, communities of citizens and religious organizations are recognized by the State for land use rights in respect of land which is currently used stably;</i></p> <p>m) Tổ chức trong nước, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với nhóm người có quyền sử dụng đất chung;</p> <p><i>m) Domestic organizations, individuals, Vietnamese residing overseas and economic organizations with foreign investment capital are permitted to receive land use rights in accordance with results of successful mediation of land disputes recognized by the competent</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>people’s committee, agreements in mortgage contracts for dealing with debts, decisions of competent State agencies resolving land disputes, complaints and denunciations; decisions or judgements of people’s courts, judgement enforcement decisions of agencies enforcing court judgements which have been enforced, documents recognizing results of auction of land use rights in compliance with law, and documents on division or separation of land use rights in compliance with law with respect to groups of persons who have joint land use rights;</i></p> <p>n) Cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo được nhận quyền sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;</p> <p><i>m) Communities of citizens and religious organizations are permitted to receive land use rights in accordance with results of successful mediation of land disputes recognized by the competent people’s committee, decisions of competent State agencies resolving land disputes, complaints and denunciations; decisions or judgements of people’s courts, and judgement enforcement decisions of agencies enforcing court judgements which have been enforced.</i></p> <p>o) Tổ chức trong nước là pháp nhân mới được hình thành thông qua việc chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô hình tổ chức theo quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi mô</p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>hình tổ chức của tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi.</p> <p><i>o) Domestic organizations which are legal entities formed from division, separation, consolidation, merger or conversion of the type of the enterprise in accordance with decisions of competent agencies or organizations or documents on division, separation, consolidation, merger or conversion of the type of the enterprise in compliance with law are permitted to receive land use rights from organizations being legal entities which are divided, separated, consolidated, merged or converted.</i></p> <p>2. Tổ chức trong nước, cá nhân được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định không phụ thuộc vào nơi cư trú, nơi đóng trụ sở, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 6 Điều 49 và Điều 52 của Luật này.</p> <p><i>2. Domestic organizations and individuals are permitted to receive assignment of land use rights according to regulations, regardless of addresses of residence or head office, except for the cases stipulated in articles 49.6(c), and 52 of this Law.</i></p> <p>3. Đối với khu vực hạn chế tiếp cận đất đai thì việc nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định của Luật này và quy định của Chính phủ.</p> <p><i>3. For areas with restricted access to land, the receipt of land use rights specified in clauses 1 and 2 of this Article shall comply with the provisions of this Law and the Government's regulations.</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
31.	<p><b>Điều 31. Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất</b>  <b>Article 31. General obligations of land users</b></p> <p><i>[Land users have the following general obligations:]</i></p> <p>1. Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới thửa đất, đúng quy định về sử dụng độ sâu trong lòng đất và chiều cao trên không, bảo vệ các công trình công cộng trong lòng đất và tuân theo các quy định khác của pháp luật có liên quan.</p> <p>1. To use land for the correct objectives, within the proper land boundaries of the parcel of land, and in compliance with the regulations on land use to a certain depth and to a certain height in space; to protect underground public works, and to comply with other related laws;</p> <p>2. Thực hiện kê khai đăng ký đất đai; làm đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.</p> <p>2. To implement a declaration for registration of land use rights, to carry out all procedures upon exchange, assignment, lease, sub-lease, bequest or donation of land use right and upon mortgage or capital contribution using land use right in accordance with law;</p> <p>3. Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.</p> <p>3. To discharge financial obligations in accordance with law;</p> <p>4. Thực hiện các biện pháp bảo vệ đất.</p> <p>4. To take measures to protect the land;</p>	<p>Đối với Khoản 7 Điều 31 Dự thảo Luật Đất đai về Nghĩa vụ chung của người sử dụng đất, đề nghị làm rõ là nghĩa vụ giao lại đất bao gồm cả nghĩa vụ di dời tài sản trên đất và đưa đất trở về “nguyên trạng” trước khi được giao đất trừ trường hợp Nhà nước miễn cho nghĩa vụ này. Ngoài ra, đề nghị nghiên cứu cơ chế đặt cọc để bảo đảm người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ này (vì chi phí phá dỡ, di dời là cũng đáng kể).</p> <p><i>For Article 31.7 of the Draft Land Law on General Obligations of Land Users, it is proposed to clarify that the obligation to hand over the land includes the obligation to relocate assets on the land and return the land to its “original status” before being allocated land, unless the State exempts this obligation. In addition, it is recommended to study the deposit mechanism to ensure that land users fulfill this obligation (because the cost of demolition and relocation is also considerable).</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>5. Tuân theo các quy định về bảo vệ môi trường, không làm tổn hại đến lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất có liên quan.</p> <p><i>5. To comply with the provisions on environmental protection and not to cause loss to the lawful interests of the land users concerned;</i></p> <p>6. Tuân theo các quy định của pháp luật về việc tìm thấy vật trong lòng đất.</p> <p><i>6. To comply with the provisions of the law upon discovery of objects in the ground;</i></p> <p>7. Giao lại đất khi Nhà nước có quyết định thu hồi đất, khi hết thời hạn sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng.</p> <p><i>7. To hand over the land when the State issues a decision on land resumption or upon expiry of the land use term without an extension of the land use term by the competent State agency.</i></p>	
32.	<p><b>Điều 32. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề</b> <i>Article 32. Restricted use rights with respect to adjoining parcels of land</i></p> <p>1. Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề.</p> <p><i>1. Restricted use rights with respect to adjoining parcels of land comprise rights in respect of easement; water supply and drainage; irrigation and water drainage in cultivation; gas supply; electric</i></p>	<p>Đối với Điều 32 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề, hiện Bộ luật Dân sự có quy định về quyền bề mặt, quyền hưởng dụng với quyền sử dụng đất. Luật Đất Đai cần có các quy định về việc đăng ký hay quản lý các quyền này.</p> <p><i>For Article 32 of the Draft Land Law on Restricted use rights with respect to adjoining parcels of land, currently Civil Code has provisions on surface rights and usufruct with respect to land use rights. Land Law needs regulations about the registration or administration of these rights.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>transmission cables, communication cables and other reasonably necessary needs on such adjoining parcels of land.</i></p> <p>2. Việc xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và phải thực hiện đăng ký theo quy định tại Điều 132 của Luật này.</p> <p><i>2. The creation of restricted use rights with respect to adjoining parcels of land shall be implemented in accordance with civil law and registration must be implemented in accordance with article 132 of this Law.</i></p>	
33.	<p><b>Điều 33. Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất</b> <i>Article 33. Right to select from forms of payment of land rent</i></p> <p>Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập tự chủ tài chính, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nhưng thuộc trường hợp thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Luật này được chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê và phải xác định lại giá đất cụ thể để tính tiền thuê đất tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển sang thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này.</p> <p><i>Economic organizations, public service organizations which are financially autonomous, individuals, Vietnamese residing overseas and economic organizations with foreign investment capital currently leasing land from the State with payment of annual land rent but being in the case of land lease with one-off payment of land rent for the entire</i></p>	<p>Đối với Điều 33 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất, đề nghị làm rõ là việc “thuê đất trả tiền một lần” bao gồm việc trả tiền thuê đất làm nhiều đợt (ví dụ: 50/50) chứ không phải là trả 100% vào 1 lần.</p> <p><i>For Article 33 of the Draft Land Law on the Right to select from forms of payment of land rent, it is proposed to clarify that the “land lease with one-off payment of land rent” includes the payment of land rent in installments (e.g. 50/50) rather than paying 100% at one time.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>lease term as prescribed in this Law, are entitled to convert to the form of land lease with one-off payment of land rent for the entire lease term and must re-determine specific land prices to calculate the land rent at the time of the decision permitting to convert to the form of land lease with one-off payment of land rent for the entire lease term in accordance with this Law.</i></p>	
34.	<p><b>Mục 2. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA TỔ CHỨC TRONG NƯỚC SỬ DỤNG ĐẤT</b></p> <p><i>Section 2. RIGHTS AND OBLIGATIONS OF DOMESTIC ORGANIZATIONS USING LAND</i></p> <p><b>Điều 34. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất</b></p> <p><i>Article 34. Rights and obligations of domestic organizations to which the State allocates land without collection of land use fees</i></p> <p>1. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này.</p> <p><i>1. Domestic organizations to which the State allocates land without collection of land use fees have the general rights and obligations stipulated in articles 27 and 31 of this Law.</i></p> <p>2. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất không có quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; không được bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi</p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 34 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, đề nghị làm rõ quyền đối với tài sản trên đất trong trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất là như thế nào.</p> <p><i>For Article 34.2 of the Draft Land Law on the Rights and obligations of domestic organizations to which the State allocates land without collection of land use fees, it is requested to clarify what are the rights to assets on the land in case the land is allocated without land use fees.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>đất.</p> <p>2. Domestic organizations to which the State allocates land without collection of land use fees do not have the right to exchange, assign, donate or lease the land use right; to mortgage or contribute capital using the land use right; and are not entitled to compensation for land when the State resumes the land.</p>	
35.	<p><b>Điều 35. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê</b></p> <p><i>Article 35. Rights and obligations of domestic organizations to which the State allocates land with collection of land use fees or to which the State leases land with collection of one-off payment of land rent for the entire lease term</i></p> <p>1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này.</p> <p><i>1. Economic organizations to which the State allocates land with collection of land use fees or leases land with collection of one-off payment of land rent for the entire lease term have the general rights and obligations stipulated in Articles 27 and 31 of this Law.</i></p> <p>2. Tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê ngoài quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này còn có các quyền sau đây:</p>	<p>Đối với Điểm a Khoản 2 Điều 35 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đề nghị bỏ cụm từ “thuộc sở hữu của mình” vì có trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải là người sử dụng đất. Nếu không, đề nghị có quy định là việc thực hiện quyền với tài sản gắn liền với đất mà không dẫn đến thay đổi quyền sử dụng đất thì không phải tuân thủ quy định của Luật này mà chỉ cần có thỏa thuận với người sử dụng đất. Ngoài ra, cần làm rõ là “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất <b>hoặc</b> tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất”, cụ thể là dấu “,” thay bằng từ “hoặc”.</p> <p><i>With respect to Article 35.2(a) of the Draft Land Law on Rights and obligations of domestic organizations to which the State allocates land with collection of land use fees or to which the State leases land with collection of one-off payment of land rent for the entire lease term, it is proposed to remove the phrase “owned by them” because there are cases where the owner of assets attached to the land is not the land user. If not, we propose that the exercise of rights to assets attached to land without changing the land use rights does not have to comply with this Law but</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. Economic organizations to which the State allocates land with collection of land use fees or leases land with collection of one-off payment of land rent for the entire lease term shall, in addition to the rights and obligations stipulated in clause 1 of this article, have the following rights:</p> <p>a) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất;</p> <p><i>a) To assign the land use right, assets owned by them attached to the land;</i></p> <p>b) Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê;</p> <p><i>b) To lease the land use right, assets owned by them attached to the land in a case where the State allocates land with collection of land use fees; to sub-lease the land use right and assets owned by them attached to the land in a case where the State leases land with collection of one-off payment of land rent for the entire lease term;</i></p> <p>c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;</p> <p><i>c) To donate the land use right to the State, to donate the land use right</i></p>	<p><i>only needs to have an agreement with the land user. In addition, it should be clarified that "To assign the right to use the land <u>or</u> assets owned by them attached to the land", specifically the sign ",," should be replaced with the word "or".</i></p> <p>Đối với Điểm b Khoản 2 Điều 35 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đề nghị sửa "Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất" thành "Cho thuê quyền sử dụng đất hoặc tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất".</p> <p><i>For Article 35.2(b) of the Draft Land Law on Rights and obligations of domestic organizations to which the State allocates land with collection of land use fees or to which the State leases land with collection of one-off payment of land rent for the entire lease term, we propose to change "To lease the land use right, assets owned by them attached to the land" to "To lease the land use right or assets owned by them attached to the land".</i></p> <p>Đối với Điểm c Khoản 2 Điều 35 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đề nghị bổ sung quyền "tặng cho" quyền sử dụng đất cho các người sử dụng đất khác.</p> <p><i>With regard to Article 35.2(c) of the Draft Land Law on Rights and obligations of domestic organizations to which the State allocates land with collection of land use fees or to which the State leases land with</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>to a community of citizens for construction of works servicing common interests of the community, or to donate charity houses attached to the land in accordance with law;</i></p> <p>d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;</p> <p><i>d) To mortgage the land use right and assets owned by them attached to the land with credit institutions authorized to operate in Vietnam, with other economic organizations or individuals as prescribed in laws;</i></p> <p>đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>dd) To contribute capital using the land use right and assets owned by them attached to the land in order to engage in business or production co-operation with organizations, individuals, Vietnamese residing overseas and economic organizations with foreign investment capital in accordance with laws.</i></p> <p>3. Đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; việc thực hiện các quyền phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p>	<p><i>collection of one-off payment of land rent for the entire lease term, it is proposed to supplement the right to "donate" land use rights to other land users.</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>3. <i>Public service organizations which cover their own recurrent and investment expenditures and to which the State leases land with one-off payment of land rent for the entire lease term which has been paid and is not sourced from the State budget, have the rights and obligations stipulated in clauses 1 and 2 of this Article. The performance of the rights must be approved in writing by the competent State agency.</i></p> <p>Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền thuê đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 34 của Luật này.</p> <p><i>If a public service organization which cover their own recurrent and investment expenditures, is leased land by the State with one-off payment of land rent for the entire lease term which has been paid and was sourced from the State budget, such public service organization has the rights and obligations stipulated in Article 34 of this Law.</i></p> <p>4. Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>4. Where a domestic organization is allocated land by the State with collection of land use fees or leased land by the State with one-off payment of land rent for the entire lease term and is entitled to an exemption or reduction of land use fees or land rent, such organizations has the following rights and obligations:</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>a) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở mà được miễn hoặc giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;</p> <p><i>a) In a case where the domestic organization is allocated land or leased land by the State to implement a project on construction and commercial operation of residential housing and is entitled to an exemption or reduction of land use fees or land rent, such organization has the rights and obligations in accordance with the law on land as applicable to the case of no entitlement to exemption or reduction of land use fees or land rent;</i></p> <p>b) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư vì mục đích lợi nhuận không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai như trường hợp không được miễn hoặc không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất. Trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì khi thực hiện quyền chuyển nhượng, thế chấp bằng quyền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước một khoản tiền tương ứng với thời gian được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p><i>b) In a case where the domestic organization is allocated land or leased land by the State to implement an investment project for profit-making purposes outside the category stipulated in point a of this clause and is entitled to an exemption or reduction of land use fees or land rent, such</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>organization has the rights and obligations stipulated by the law on land as applicable to the case of no entitlement to exemption or reduction of land use fees or land rent. In case of exemption or reduction of land use fees or land rent, when exercising the right to transfer or mortgage land use rights, an amount must be paid to the State corresponding to the period of exemption from land use fees or land rent.</i></p>	
36.	<p><b>Điều 36. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm</b>  <b>Article 36. Rights and obligations of economic organizations and public service organizations using leased land with payment of annual rent</b></p> <p>1. Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>1. Economic organizations to which the State leases land with collection of annual land rent have the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;</p> <p><i>a) The general rights and obligations stipulated in Articles 27 and Article 31 of this Law;</i></p> <p>b) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam;</p> <p><i>b) To mortgage the assets owned by them attached to the leased land and</i></p>	<p>Đối với Điểm b Khoản 1 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm,</p> <p><i>For Article 36.1(b) of the Draft Land Law on Rights and obligations of economic organizations and public service organizations using leased land with payment of annual rent,</i></p> <p>- Đề nghị bỏ khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”. Chỉ cần có quy định là (1) bên nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất có quyền được thay thế bên chuyển nhượng trong hợp đồng thuê, hoặc (2) bên nhận chuyển nhượng tiếp tục là bên thuê đất với nhà nước nếu các bên có thỏa thuận như vậy. Lý do là vì:</p> <p><i>- It is proposed to remove the concept of “lease rights in land lease contract”. It only needs to be provided that (1) the assignee of the assets attached to the land has the right to replace the assignor in the lease contract, or (2) the assignee continues to be the lessee of land with the state if the parties have such an agreement. The reason is because:</i></p> <p>1- Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai không có quy định về “quyền</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>lease rights in land lease contracts at credit institutions authorized to operate in Vietnam;</i></p> <p>c) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 49 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;</p> <p><i>c) To sell or lease assets owned by them attached to the leased land and lease rights in land lease contracts upon satisfaction of the conditions stipulated in Article 49 of this Law; the State shall continue to lease the land for the determined purpose to purchasers of the assets attached to the leased land and lease rights in land lease contracts;</i></p> <p>d) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;</p> <p><i>d) To contribute capital using the assets owned by them attached to the leased land; the State shall continue to lease the land for the determined purpose to receivers of capital contribution using such assets;</i></p> <p>đ) Cho thuê lại quyền sử dụng đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm đối với đất đã được xây dựng xong kết cấu hạ tầng trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao.</p> <p><i>dd) To sub-lease the land use right in the form of payment of annual land rent in respect of land on which infrastructure has been completed</i></p>	<p>thuê trong hợp đồng thuê đất”.</p> <p>1- Article 27 of the Draft Land Law does not regulate on “lease rights in land lease contract”.</p> <p>2- Việc nhà nước cho người sử dụng đất thuê đất về bản chất là quan hệ hành chính, xin cho (vì có quyết định cho thuê đất) và là cơ sở phát sinh “quyền sử dụng đất”. Vì vậy việc cho phép người sử dụng đất thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê” là không logic.</p> <p>2- The State’s land lease to land users is by nature an administrative relationship, asking for (because there is a decision to lease land) and is the basis for arising “land use rights”. Therefore, it is illogical to allow land users to mortgage the “lease rights in the lease contract”.</p> <p>3- Trong hợp đồng thuê không chỉ có quyền mà còn cả nghĩa vụ. Vậy nếu chỉ thế chấp quyền thì sẽ khó xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê sau này.</p> <p>3- In the lease contract there are not only rights but also obligations. So, if only mortgaged the right, it will be difficult to determine the subject performing the obligation in the lease contract in the future.</p> <p>- Đề nghị mở rộng bên nhận thế chấp tài sản trên đất bao gồm toàn bộ tổ chức, cá nhân khác có khả năng nhận chuyển nhượng tài sản trên đất theo Điểm (c). Việc hạn chế chỉ thế chấp cho tổ chức tín dụng ở Việt Nam là hạn chế quyền định đoạt của người sử dụng đất;</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>in a case where they are permitted to invest in, construct and operate infrastructure with respect to land in industrial zones, industrial complexes, export processing zones, or high-tech zones.</i></p> <p>2. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm được Nhà nước miễn tiền thuê đất có trách nhiệm sử dụng đúng mục đích đã được giao phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả; không được tự ý chuyển mục đích sử dụng đất. Việc khai thác sử dụng quỹ đất đã được nhà nước cho thuê đất kết hợp vào mục đích khác thực hiện theo quy định sau đây:</p> <p><i>2. Public service organizations that are leased land with payment of annual rent and are exempted from land rent by the State shall have to use land for the right purposes as allocated in accordance with land use zoning, land use planning; ensure savings and efficiency; not change the land use purpose arbitrarily. The exploitation and utilization of the land fund that has been leased by the State and combined with other purposes shall comply with the following provisions:</i></p> <p>a) Đối với quỹ đất đơn vị sự nghiệp được Nhà nước cho thuê đất được phép chủ động khai thác, sử dụng kết hợp vào mục đích khác nhưng không được làm thay đổi mục đích sử dụng chính của quỹ đất đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất. Việc khai thác, kết hợp phải được hạch toán kinh doanh theo quy định của pháp luật về đơn vị sự nghiệp, pháp luật thuế và pháp luật có liên quan.</p> <p><i>a) For the land fund of public service organizations that are leased by the State, public service organizations are allowed to actively exploit</i></p>	<p><i>- It is proposed to expand the mortgage of assets on land including all other organizations and individuals capable of receiving the transfer of assets on land according to Point (c). Restricting mortgages only to credit institutions in Vietnam is to limit the disposal rights of land users;</i></p> <p>- Đề nghị làm rõ là trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp thì Bên nhận thế chấp có thể được tiếp tục thuê đất theo HĐ thuê đất đã ký bởi Bên thế chấp tài sản, hoặc Bên thế chấp vẫn tiếp tục là bên thuê trong Hợp đồng thuê.</p> <p><i>- It is requested to clarify that in case of disposing of the mortgaged assets, the Mortgagee may continue to lease the land according to the land lease contract signed by the Mortgagor, or the Mortgagor will continue to be the lessee in the Lease Contract.</i></p> <p>Đối với Điểm c Khoản 1 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm,</p> <p><i>With regard to Article 36.1(c) of the Draft Land Law on Rights and obligations of economic organizations and public service organizations using leased land with payment of annual rent,</i></p> <p>- Đề nghị bỏ khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”. Chỉ cần có quy định là (1) bên nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất có quyền được thay thế bên chuyển nhượng trong hợp đồng thuê hoặc (2) bên chuyển nhượng tiếp tục là bên thuê đất với nhà nước nếu các bên có thỏa thuận như vậy. Lý do như đã nêu</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>and utilize it in combination with other purposes but must not change the main use purposes of the land fund already allocated, leased by the State. The exploitation and combination must be accounted for business in accordance with the law on public service organizations, tax law and other relevant laws.</i></p> <p>b) Đối với quỹ đất do đơn vị sự nghiệp công lập đang sử dụng có hoạt động liên doanh liên kết với tổ chức kinh tế thì phải xây dựng Phương án khai thác sử dụng quỹ đất kết hợp vào mục đích khác trình cơ quan chủ quản xem xét chấp thuận.</p> <p><i>b) For the land fund currently being used by public service organizations that have joint venture activities in association with economic organizations, a Plan on exploitation and utilization of the combined land fund for other purposes must be developed and submitted to the governing authority for approval.</i></p> <p>3. Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p><i>3. Economic organizations and public service organizations using land leased from organizations and individuals outside industrial zones, industrial complexes and export processing zones have the rights and obligations stipulated by civil law.</i></p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết khoản 2 Điều này.</p> <p><i>4. Government shall detail clause 2 of this Article.</i></p>	<p>tại góp ý đối với Điểm b Khoản 1 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai.</p> <p>- <i>It is proposed to remove the concept of "lease rights in land lease contract". It only needs to be provided that (1) the assignee of the assets attached to the land has the right to replace the assignor in the lease contract, or (2) the assignee continues to be the lessee of land with the state if the parties have such an agreement. The reason is as stated in the comment to Article 36.1(b) of the Draft Land Law.</i></p> <p>- Đối với người mua, đề nghị bổ sung quy định yêu cầu người mua cần phải ký lại hợp đồng thuê với nhà nước hoặc bên bán vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê với nhà nước. Bởi vì, nếu không ký lại hợp đồng thuê với nhà nước thì sẽ khó xác định được chủ thể sẽ phải chịu trách nhiệm về việc thực hiện các nghĩa vụ trong hợp đồng thuê.</p> <p>- <i>For the purchaser, it is proposed to add provisions that require the purchaser to re-sign the lease contract with the state or the seller to continue to perform the lease contract with the state. Because, without re-signing the lease contract with the state, it will be difficult to determine who will be responsible for the performance of the obligations in the lease contract.</i></p> <p>- Đề nghị làm rõ trong trường hợp có nhiều người mua thì tất cả những người mua được thuê đất cho đến hết thời hạn thuê, hay như thế nào?</p> <p>- <i>It is proposed to clarify in case there are many purchasers, all</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p><i>purchasers can lease the land until the end of the lease term, or how?</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đề nghị phải sửa dẫn chiếu đến “Điều 49” sửa thành “Điều 50”.</li> <li>- <i>It is suggested that the reference to “Article 49” be changed to “Article 50”.</i></li> <li>- Đề nghị bổ sung quy định làm rõ trường hợp người mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm mà không phải là tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì:</li> <li>- <i>It is proposed to supplement regulations on clarifying in case the purchaser of assets on land with annual rental payment is not an economic organization, foreign-invested enterprise, then:</i></li> </ul> <p>(1) có cần ký lại hợp đồng thuê đất với nhà nước hay không? và</p> <p>(1) <i>is it necessary to re-sign the lease contract with the state or not? and</i></p> <p>(2) có các quyền tương tự như quy định tại Điều 35.2 và Điều 40.3 hay không?</p> <p>(2) <i>have the same rights as provided in Article 35.2 and Article 40.3?</i></p> <p>Thực tế là có nhiều trường hợp chủ đầu tư bán các bất động sản không phải là nhà ở (như shophouse, nhà xưởng) được xây dựng trên đất thuê trả tiền hàng năm cho các khách hàng là cá nhân</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>(không có dự án đầu tư cụ thể). Không rõ trong trường hợp này thì quyền sử dụng đất của người mua được xử lý như thế nào.</p> <p><i>In fact, there are many cases where investors sell non-residential properties (such as shophouses, factories) built on leased land with annual payments to individual customers (no specific investment project). It is not clear in this case how the land use rights of the purchasers will be handled.</i></p> <p>Đối với Điểm d Khoản 1 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, đề nghị bổ sung thêm khả năng bên góp vốn vẫn là bên thuê trong hợp đồng với nhà nước.</p> <p><i>With regard to Article 36.1(d) of the Draft Land Law on Rights and obligations of economic organizations and public service organizations using leased land with payment of annual rent, it is proposed to add the possibility of the capital contributor is still the lessee in the contract with the state.</i></p> <p>Đối với Điểm b Khoản 2 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị có quy định chuyển tiếp xử lý trường hợp đơn vị công lập đã hoặc đang xin sử dụng đất vào mục đích kinh doanh liên kết.</p> <p><i>For Article 36.2.b of the Draft Land Law, it is proposed to provide for the transition to handling cases where a public unit has or is applying for land use for the purpose of associated business.</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
37.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
38.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
39.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
40.	<p><b>Điều 40. Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất</b>  <i>Article 40. Rights and obligations of households and individuals using land</i></p> <p>1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người; sử dụng đất sản xuất nông nghiệp đối với cá nhân là dân tộc thiểu số thì được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất.</p> <p><i>1. Households and individuals using land allocated by the State without land use levy to implement policies on residential housing and residential land for people with meritorious services to the revolution, for poor households; households and individuals of ethnic minorities living in areas with especially difficult socio-economic conditions, in bordering areas or on islands; using land for social housing construction in accordance with the housing law; residential land for</i></p>	<p>Đối với Điểm b, c Khoản 3 Điều 40 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, đề nghị bỏ khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”, lý do là vì:</p> <p><i>Regarding Article 40.3(b) and Article 40.3(c) of the Draft of Land Law on Rights and obligations of households and individuals using land, we propose to remove the concept of “lease right in land lease contract” because:</i></p> <p>1- Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai không có quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.</p> <p><i>1- Article 27 of the Draft of Land Law does not provide “lease right in land lease contract”.</i></p> <p>2- Việc nhà nước cho người sử dụng đất thuê đất về bản chất là quan hệ hành chính, xin cho (vì có quyết định cho thuê đất) và là cơ sở phát sinh “quyền sử dụng đất”. Vì vậy việc cho phép người sử dụng đất thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê” là không logic</p> <p><i>2- The State’s land lease to land users is essentially an administrative and bureaucratic relationship (because of the land lease decision) and is the basis for arising “land use rights”. Therefore, it is illogical to permit</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>people who have to be relocated when the State recovers land due to the risks threatening human life; using agricultural land by individuals of ethnic minorities may exercise the rights and obligations of the land users.</i></p> <p>2. Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức; đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất; đất nhận chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho, nhận thừa kế thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>2. Individuals using agricultural land allocated by the State within land use quotas; land allocated by the State with land use levy or leased with full one-off rental payment for the entire lease period, having land use rights recognized by the State; acquiring land through exchange, transfer, donation or inheritance, have the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;</p> <p><i>a) The general rights and obligations prescribed in Articles 27 and 31 of this Law;</i></p> <p>b) Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp với cá nhân khác;</p> <p><i>b) To exchange agricultural land use rights with other individuals;</i></p> <p>c) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;</p>	<p><i>land users to mortgage the “lease right in the lease contract”.</i></p> <p>3- Trong hợp đồng thuê không chỉ có quyền mà còn cả nghĩa vụ. Vậy nếu chỉ thế chấp quyền thì sẽ khó xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê sau này.</p> <p><i>3- In the lease contract, there are not only rights but also obligations. Thus, if only mortgaging the right, it will be difficult to determine the subject of the obligation in the lease contract in the future.</i></p> <p>Đối với Điểm d Khoản 3 Điều 40 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, đề nghị bỏ khái niệm “cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”, vì khái niệm này không tồn tại trong luật, và vì các lý do tương tự lý do đề nghị bỏ khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.</p> <p><i>Regarding Article 40.3(d) of the Draft of Land Law on Rights and obligations of households and individuals using land, we propose to remove the concept of “sublease the lease right in a land lease contract” since this concept does not exist in the law and for the same reasons as those in proposal of removing the concept of “lease right in the land lease contract”.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>c) To transfer land use rights in accordance with law;</i></p> <p>d) Cho tổ chức, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư tại Việt Nam thuê quyền sử dụng đất;</p> <p><i>d) To lease land use rights to other organizations, individuals or overseas Vietnamese investing in Vietnam;</i></p> <p>đ) Cá nhân sử dụng đất có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất của mình theo di chúc hoặc theo pháp luật.</p> <p><i>dd) Individuals using land are entitled to bequeath their land use rights in accordance with their will or law.</i></p> <p>Trường hợp người được thừa kế là người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được nhận thừa kế quyền sử dụng đất; nếu không thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này thì được hưởng giá trị của phần thừa kế đó;</p> <p><i>If the heir is an overseas Vietnamese who falls into the category defined in Article 47.1 of this Law, he/she is entitled to inherit the land use rights. Otherwise, he/she is only entitled to receive the value of the inherited land use rights;</i></p> <p>e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này;</p> <p><i>e) To donate land use rights as prescribed in Article 35.2(c) of this Law; to donate land use rights to individuals or overseas Vietnamese who</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>falls into the category defined in Article 47.1 of this Law;</i></p> <p>g) Thế chấp quyền sử dụng đất tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;</p> <p><i>g) To mortgage land use rights at credit institutions licensed to operate in Vietnam, or at other economic organizations or individuals in accordance with law;</i></p> <p>h) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tổ chức, góp quyền sử dụng đất với cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh;</p> <p><i>h) To contribute land use rights as capital to organizations or to contribute land use rights to individuals and overseas Vietnamese for cooperation in production and business;</i></p> <p>i) Trường hợp đất không thuộc diện Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án nhà ở, dự án sản xuất kinh doanh, dịch vụ thì có quyền tự đầu tư trên đất thông qua việc chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư hoặc cho chủ đầu tư dự án thuê quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 128 của Luật này.</p> <p><i>i) In case the land is not subject to recovery by the State for implementation of residential housing projects, production, business and service projects, land users are entitled to invest on land by their own through the change of land use purpose to implement investment projects or to lease land use rights to project investors or to contribute</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>land use rights as capital to project investors for project implementation in accordance with Article 128 of this Law.</i></p> <p>3. Cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm, trừ trường hợp sử dụng đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>3. Individuals leased land by the State with annual rental payment, except for the case of using production forests being natural forests, have the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;</p> <p><i>a) The general rights and obligations prescribed in Article 27 and Article 31 of this Law;</i></p> <p>b) Bán hoặc cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 50 của Luật này; người mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất theo mục đích đã được xác định;</p> <p><i>b) To sell or lease land-attached assets under their ownership and the lease right in the land lease contract when fully meeting the conditions specified in Article 50 of this Law; the buyers of land-attached assets and the lease right in the land lease contract may continue using the land for the determined purpose;</i></p> <p>c) Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất; người nhận</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>thừa kế, người được tặng cho tài sản và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;</p> <p><i>c) To bequeath or donate assets under their ownership attached to leased land and the lease right in the land lease contract; the heir or donee may continue leasing the land from the State for the determined purpose;</i></p> <p>d) Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê, cho thuê lại quyền thuê trong hợp đồng thuê đất;</p> <p><i>d) To lease assets under their ownership attached to the leased land or to sublease the lease right in the land lease contract;</i></p> <p>đ) Thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;</p> <p><i>dd) To mortgage their land-attached assets and the lease right in the land lease contract at credit institutions licensed to operate in Vietnam or at other economic organizations or individuals in accordance with law;</i></p> <p>e) Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.</p> <p><i>e) To contributing assets under their ownership attached to the leased</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>land within the lease term as capital to organizations, individuals or overseas Vietnamese for cooperation in production or business; the recipient of such capital contribution may continue leasing land from the State for the determined purpose.</i></p> <p>4. Cá nhân thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>4. Individuals subleasing land in industrial parks, industrial clusters or export processing zones have the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều này;</p> <p><i>a) In case of leasing or subleasing land with full one-off rental payment for the entire lease period, they have the rights and obligations specified in Clause 1 of this Article;</i></p> <p>b) Trường hợp thuê đất, thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều này.</p> <p><i>b) In case of leasing or subleasing land with annual rental payment, they have the rights and obligations specified in Clause 2 of this Article.</i></p> <p>5. Cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất mà được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ như trường hợp không được miễn, không được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p><i>5. Individuals allocated or leased land by the State and entitled to exemption from or reductions of land use levy or land rental have the</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>same rights and obligations as being not entitled to exemption from or reductions of land use levy or land rental.</i></p> <p>6. Cá nhân sử dụng đất thuê của tổ chức, cá nhân không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này thì có quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về dân sự.</p> <p><i>6. Individuals using leased land from organizations or individuals that do not fall into the case specified in Clause 3 of this Article have the rights and obligations prescribed in the civil law.</i></p>	
41.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
42.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
43.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
44.	<p><b>Điều 44. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam</b></p> <p><i>Article 44. Rights and obligations of overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations using land to implement investment projects in Vietnam</i></p> <p>1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>1. Overseas Vietnamese investing in Vietnam and allocated land by the State of Vietnam with land use levy have the following rights and obligations:</i></p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 44 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam,</p> <p><i>Regarding Article 44.2 of the Draft of Land Law on Rights and obligations of overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations using land to implement investment projects in Vietnam,</i></p> <p>- Như ý kiến ở trên đề nghị điều khoản này chỉ áp dụng với các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại Khoản 1 Điều 23 của Luật Đầu Tư (tức là có trên 50% sở hữu nước ngoài).</p> <p><i>- As the above opinion, we propose this article should only apply to</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;</p> <p><i>a) The general rights and obligations prescribed in Article 27 and Article 31 of this Law;</i></p> <p>b) Quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 35 của Luật này.</p> <p><i>b) The rights and obligations prescribed in Article 35.2 of this Law.</i></p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>2. Overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations leased land by the State of Vietnam with annual rental payment have the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;</p> <p><i>a) The general rights and obligations prescribed in Article 27 and Article 31 of this Law;</i></p> <p>b) Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất, người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước cho thuê đất theo đúng mục đích đã được xác định trong thời hạn còn lại;</p> <p><i>b) To mortgage their land-attached assets and the lease right in the land lease contract at credit institutions licensed to operate in Vietnam; to</i></p>	<p><i>foreign-invested economic organizations specified in Article 23.1 of the Law on Investment (i.e., having more than 50% foreign ownership).</i></p> <p>- Đề nghị bổ sung quyền cho thuê lại đất hàng năm đối với đất đã xây dựng xong kết cấu hạ tầng tại Điều 36.1(đ). Do chủ đầu tư khu công nghiệp cũng có thể là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.</p> <p><i>- We propose to add the right to sublease the land with annual rental payment for the land with which the infrastructure has been built in Article 36.1(d). Because the investor of an industrial park can also be a foreign-invested economic organization.</i></p> <p>Đối với Điểm b Khoản 2 Điều 44 Dự thảo Luật Đất đai,</p> <p><i>Regarding Article 44.2(b) of the Draft of Land Law,</i></p> <p>- đề nghị bỏ khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”, lý do là vì:</p> <p><i>- We propose to remove the concept of “lease right in land lease contract” because:</i></p> <p>1- Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai không có quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.</p> <p><i>1- Article 27 of the Draft does not provide “lease right in land lease contract”.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>contribute their land-attached assets as capital, the recipients of such capital contribution may lease land from the State in accordance with the determined purpose for the remaining term;</i></p> <p>c) Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 50 của Luật này;</p> <p><i>c) To sell their land-attached assets and the lease right in the land lease contract when fully meeting the conditions specified in Article 50 of this Law;</i></p> <p>d) Cho thuê nhà ở trong trường hợp được phép đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở.</p> <p><i>d) To lease residential houses if they are permitted to invest in the construction of and trading in residential houses.</i></p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước Việt Nam giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>3. Overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations leased land by the State of Vietnam with full one-off rental payment for the entire lease period; foreign-invested economic organizations allocated land by the State of Vietnam with land use levy to implement projects have the following rights and obligations:</i></p>	<p>2- Việc nhà nước cho người sử dụng đất thuê đất về bản chất là quan hệ hành chính, xin cho (vì có quyết định cho thuê đất) và là cơ sở phát sinh “quyền sử dụng đất”. Vì vậy việc cho phép người sử dụng đất thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê” là không logic</p> <p><i>2- The State’s land lease to land users is essentially an administrative and bureaucratic relationship (because of the land lease decision) and is the basis for arising “land use rights”. Therefore, it is illogical to permit land users to mortgage the “lease right in the lease contract”.</i></p> <p>3- Trong hợp đồng thuê không chỉ có quyền mà còn cả nghĩa vụ. Vậy nếu chỉ thế chấp quyền thì sẽ khó xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê sau này.</p> <p><i>3- In the lease contract, there are not only rights but also obligations. Thus, if only mortgaging the right, it will be difficult to determine the subject of the obligation in the lease contract in the future.</i></p> <p>- đề nghị mở rộng bên nhận thế chấp tài sản trên đất bao gồm toàn bộ tổ chức, cá nhân khác có khả năng nhận chuyển nhượng tài sản trên đất theo Điểm (c). Việc hạn chế chỉ thế chấp cho tổ chức tín dụng ở Việt Nam là hạn chế quyền định đoạt của người sử dụng đất mà không có lý do hợp lý.</p> <p><i>- We propose to expand the scope of the mortgagee of asset on land, including all other organizations and individuals capable of receiving transfer of asset on land according to Point (c). Restriction of mortgage only to credit institutions in Vietnam is restricting the right to disposal</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>a) Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 27 và Điều 31 của Luật này;</p> <p><i>a) The general rights and obligations prescribed in Article 27 and Article 31 of this Law;</i></p> <p>b) Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;</p> <p><i>b) To transfer land use rights and land-attached assets under their ownership within the land use term;</i></p> <p>c) Cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;</p> <p><i>c) To lease or sublease land use rights and land-attached assets under their ownership within the land use term;</i></p> <p>d) Thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn sử dụng đất;</p> <p><i>d) To mortgage land use rights and land-attached assets under their ownership at credit institutions licensed to operate in Vietnam within the land use term;</i></p> <p>đ) Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh trong thời hạn sử dụng đất.</p> <p><i>dd) To contribute land use rights and land-attached assets under their ownership as capital for cooperation in production and business within</i></p>	<p><i>of land users without a reasonable reason.</i></p> <p>Đối với Điểm c Khoản 2 Điều 44 Dự thảo Luật Đất đai,</p> <p><i>Regarding Article 44.2(c) of the Draft of Land Law,</i></p> <p>- Đề nghị bỏ khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”, lý do là vì:</p> <p><i>- We propose to remove the concept of “lease right in land lease contract” because:</i></p> <p>1- Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai không có quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.</p> <p><i>1- Article 27 of the Draft of Land Law does not provide “lease right in land lease contract”.</i></p> <p>2- Việc nhà nước cho người sử dụng đất thuê đất về bản chất là quan hệ hành chính, xin cho (vì có quyết định cho thuê đất) và là cơ sở phát sinh “quyền sử dụng đất”. Vì vậy việc cho phép người sử dụng đất thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê” là không logic</p> <p><i>2- The State’s land lease to land users is essentially an administrative and bureaucratic relationship (because of the land lease decision) and is the basis for arising “land use rights”. Therefore, it is illogical to permit land users to mortgage the “lease right in the lease contract”.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>the land use term.</i></p> <p>4. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có sử dụng đất được hình thành do mua cổ phần, phần vốn góp thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này tương ứng với hình thức nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.</p> <p><i>4. Foreign-invested economic organizations using land formed through the purchase of shares or capital contribution portion have the rights and obligations specified in Clause 2 and Clause 3 of this Article, corresponding to the form of payment of land use levy and land rental.</i></p> <p>5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 4 Điều 35 của Luật này.</p> <p><i>5. Overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations using land to implement investment projects in Vietnam allocated or leased land by the State with full one-off rental payment for the whole lease period but entitled to exemption from or reductions of land use levy or land rental have the rights and obligations specified in Article 35.4 of this Law.</i></p>	<p>3- Trong hợp đồng thuê không chỉ có quyền mà còn cả nghĩa vụ. Vậy nếu chỉ thế chấp quyền thì sẽ khó xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê sau này.</p> <p><i>3- In the lease contract, there are not only rights but also obligations. Thus, if only mortgaging the right, it will be difficult to determine the subject of the obligation in the lease contract in the future.</i></p> <p>- Đề nghị cần có quy định làm rõ người trường hợp người mua tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền hàng năm mà không phải là tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì:</p> <p><i>- We propose regulations to clarify the case in which the buyers of assets attached to land with annual rental payment are not foreign-invested economic organizations or enterprises, then:</i></p> <p>1. có cần ký lại hợp đồng thuê đất với nhà nước hay không? Và</p> <p><i>1. Is it necessary to re-sign the land lease contract with the State? and</i></p> <p>2. có các quyền tương tự như quy định tại Điều 35.2 và Điều 40.3 hay không?</p> <p><i>2. Are there the same rights as provided in Article 35.2 and Article 40.3?</i></p> <p>Thực tế là có nhiều trường hợp chủ đầu tư bán các bất động sản không phải là nhà ở (như shophouse, nhà xưởng) được xây dựng trên đất thuê trả tiền hàng năm cho các khách hàng là cá nhân (không có dự án đầu tư cụ thể). Không rõ trong trường hợp này</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p>thì quyền sử dụng đất của người mua được xử lý như thế nào.</p> <p><i>In fact, there are many cases where investors sell non-residential properties (such as shophouses, factories) built on leased land with annual rental payment to individual customers (without specific investment projects) It is not clear in this case how the land use rights of the buyers will be handled.</i></p> <p>Đối với Điểm d Khoản 2 Điều 44 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bổ sung thêm quyền cho thuê tài sản gắn liền với đất thuê khác ngoài nhà ở (trong tự quy định tại Điều 36.1(c)). Ngoài ra cần quy định quyền cho thuê lại tài sản trên đất của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để phù hợp với quy định tại Điều 11.3 của Luật kinh doanh bất động sản 2014.</p> <p><i>Regarding Article 44.2(d) of the Draft of Land Law, we propose to add the right to lease other assets attached to the leased land other than residential houses (similar to Article 36.1(c)). In addition, it is necessary to stipulate the right to sublease assets on land of foreign-invested enterprises for consistency with Article 11.3 of the Law on Real Estate Business 2014.</i></p> <p>Đối với Điểm b,c Khoản 3 Điều 44 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị sửa dấu phẩy “,” thành “hoặc” để làm rõ quyền của người sử dụng đất có thể chuyển nhượng tài sản trên đất mà không chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể nội dung quy định sẽ là:</p> <p><i>Regarding Article 44.3(b) and Article 44.3(c) of the Draft of Land Law, we propose to change the comma “,” to “or” to clarify the right of land</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
		<p><i>users to transfer assets on land without transferring land use rights, specifically the provisions will be:</i></p> <p>“Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoặc tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất”</p> <p><i>“To transfer the land use rights, or the land-attached assets under their ownership within the land use term”</i></p> <p>“Cho thuê, hoặc cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất trong thời hạn sử dụng đất;</p> <p><i>“To lease, or sublease the land use rights and land-attached assets under their ownership within the land use term;</i></p> <p>Đối với Điểm d Khoản 3 Điều 44 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị mở rộng bên nhận thế chấp tài sản trên đất bao gồm toàn bộ tổ chức, cá nhân khác có khả năng nhận chuyển nhượng tài sản trên đất theo Điểm (c) của Khoản này. Việc hạn chế chỉ thế chấp cho tổ chức tín dụng ở Việt Nam là hạn chế quyền định đoạt của người sử dụng đất mà không có lý do hợp lý.</p> <p><i>Regarding Article 44.3(d) of the Draft of Land Law, we propose to expand the scope of mortgagee of asset on land, including all other organizations and individuals capable of receiving asset transfer on land according to Point (c) of this Clause. Restriction of mortgage only to credit institutions in Vietnam is restricting the right to disposal of land users without a reasonable reason.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
45.	<p><b>Điều 45. Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế liên doanh</b></p> <p><i>Article 45. Rights and obligations of joint-venture economic organizations using land through receipt of land use rights as capital; wholly foreign-invested economic organizations converted from joint-venture economic organizations</i></p> <p>1. Tổ chức kinh tế liên doanh giữa tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài với tổ chức kinh tế mà tổ chức kinh tế góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này trong các trường hợp sau đây:</p> <p><i>1. Joint venture economic organizations between foreign organizations, foreign individuals, overseas Vietnamese and economic organizations in which the economic organizations contribute land use rights as capital have the rights and obligations specified in Article 35 of this Law in the following cases:</i></p> <p>a) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước;</p> <p><i>a) The land of which land use rights are contributed by the economic organizations is land allocated with land use levy or leased with full one-off rental payment for the entire lease period by the State, and the</i></p>	<p>Đối với Điều 45 Dự thảo Luật Đất đai về Quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế liên doanh sử dụng đất do nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài được chuyển đổi từ tổ chức kinh tế liên doanh, đề nghị bỏ hoặc làm rõ khái niệm “tổ chức kinh tế liên doanh”. Hiện theo Luật Đầu Tư 2020 không còn khái niệm doanh nghiệp liên doanh nữa. Nếu quy định này áp dụng cho các doanh nghiệp liên doanh thành lập theo Luật đầu tư nước ngoài 2000 hoặc Luật đầu tư 2005 mà chưa đăng ký chuyển đổi sang Luật doanh nghiệp 2020 và Luật đầu tư 2020 thì cần nêu rõ là như vậy.</p> <p><i>Regarding Article 45 of the Draft of Land Law on Rights and obligations of a joint-venture economic organization using land through receipt of land use rights as capital; wholly foreign-invested economic organizations converted from joint-venture economic organizations, we propose to remove or clarify the concept of “joint-venture economic organization”. Currently, according to the Law on Investment 2020, there is no longer a concept of a joint venture enterprise. If this provision applies to joint venture enterprises established under the Law on Foreign Investment 2000 or the Law on Investment 2005 but have not yet registered to convert to the Law on Enterprise 2020 and the Law on Investment 2020, it should be clearly stated.</i></p> <p>Đối với Khoản 3 Điều 45 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bỏ khoản này vì không có khái niệm tổ chức kinh tế liên doanh theo Luật Đầu Tư 2020 nữa. Tùy vào tỷ lệ sở hữu nước ngoài mà tổ chức kinh tế liên doanh sẽ được coi là nhà đầu tư trong nước hoặc được đối xử như nhà đầu tư nước ngoài (xem Điều 23 của Luật Đầu Tư</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>paid amount of land use levy or land rental does not originate from the state budget;</i></p> <p>b) Đất của tổ chức kinh tế góp vốn do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là đất thuê của Nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm mà tiền đã trả cho việc nhận chuyển nhượng không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước.</p> <p><i>b) The land of which land use rights are contributed by the economic organizations through acquisition of land use rights is not the land leased by the State with annual rental payment, and the paid amount for the acquisition of land use rights does not originate from the state budget.</i></p> <p>2. Doanh nghiệp nhà nước được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà được sử dụng giá trị quyền sử dụng đất như ngân sách nhà nước cấp cho doanh nghiệp, không phải ghi nhận nợ và không phải hoàn trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai để góp vốn liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền, nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này. Giá trị quyền sử dụng đất là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào tổ chức kinh tế liên doanh.</p> <p><i>2. In case a state-owned enterprise has leased land from the State before July 1, 2004 and is entitled to contribute the value of land use rights as allocated from the state budget, not as a recorded debt, and does not have to pay land rental in accordance with the land law, as capital to establish a joint-venture economic organization with a foreign organization or individual, that joint-venture economic organization</i></p>	<p>2020).</p> <p><i>Regarding Article 45.3 of the Draft of Land Law, we propose to remove this article since there is no longer a concept of a joint-venture economic organization under the Law on Investment 2020. Subject to the percentage of foreign ownership, the joint-venture economic organization will be considered as a domestic investor or treated as a foreign investor (see Article 23 of the Law on Investment 2020).</i></p> <p>Đối với Khoản 4 Điều 45 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bỏ khoản này vì không có khái niệm tổ chức kinh tế 100% vốn đầu tư nước ngoài theo Luật Đầu Tư 2020.</p> <p><i>Regarding Article 45.4 of the Draft of Land Law, we propose to remove this article since there is no concept of a wholly foreign-invested economic organization under the Law on Investment 2020.</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>has the rights and obligations specified in Article 35 of this Law. The value of land use rights is considered the State's capital contributed to the joint-venture economic organization.</i></p> <p>3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê mà góp vốn bằng quyền sử dụng đất với tư cách là tổ chức kinh tế trong nước vào liên doanh với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì tổ chức kinh tế liên doanh có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này.</p> <p><i>3. In case an overseas Vietnamese who is allocated land with land use levy or leased land with full one-off rental payment for the entire lease period by the State contributes the value of land use rights in the capacity as a domestic economic organization as capital to a joint-venture economic organization with a foreign organization or individual, that joint-venture economic organization has the rights and obligations specified in Article 35 of this Law.</i></p> <p>4. Tổ chức kinh tế liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng quyền sử dụng đất nay chuyển thành tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài thì có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>4. If a joint-venture economic organization in which the Vietnamese party contributes land use rights as capital is converted into a wholly foreign-invested economic organization, it has the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 2 Điều 44 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm theo quy định của Luật này;</p> <p><i>a) The rights and obligations prescribed in Article 44.2 of this Law, for the case in which the contributed land use rights are not used for implementing investment projects on residential houses for sale and the wholly foreign-invested economic organization is leased land by the State with annual rental payment in accordance with this Law;</i></p> <p>b) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó không thuộc trường hợp được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật này;</p> <p><i>b) The rights and obligations prescribed in Article 44.3 of this Law, for the case in which the contributed land use rights are not used for implementing investment projects on residential houses for sale and the wholly foreign-invested economic organization is leased land by the State with full one-off rental payment for the entire lease period in accordance with this Law;</i></p> <p>c) Quyền và nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật này đối với trường hợp quyền sử dụng đất do nhận góp vốn trước đó được sử dụng để thực hiện các dự án đầu tư nhà ở để bán và tổ chức kinh tế có 100% vốn nước ngoài được Nhà nước</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.</p> <p><i>c) The rights and obligations prescribed in Article 44.3 of this Law, for the case in which the contributed land use rights are used for implementing investment projects on residential houses for sale and the wholly foreign-invested economic organization is allocated land by the State with land use levy in accordance with this Law.</i></p>	
46.	<p><b>Điều 46. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao</b></p> <p><i>Article 46. Rights and obligations of overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations using land in industrial parks, industrial clusters, export processing zones and hi-tech zones</i></p> <p>1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao và có quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 35 của Luật này.</p> <p><i>1. Overseas Vietnamese may acquire land use rights in industrial parks, industrial clusters, export processing zones and hi-tech zones and have the rights and obligations prescribed in Article 35 of this Law.</i></p> <p>2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 46 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị có quy định nói rõ rằng người sử dụng đất mà “thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao thì có chế độ sử dụng đất, quyền, và nghĩa vụ tương tự như thuê đất trực tiếp từ nhà nước”. Điều này là bởi ngoài các quyền như liệt kê phía dưới, luật đất đai 2013 và dự thảo hiện không làm rõ các quy định khác liên quan tới điều kiện thực hiện quyền/thủ tục hành chính về đất đai cũng áp dụng tương tự đối với nhóm người sử dụng đất thuê lại đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao.</p> <p><i>Regarding Article 46.2 of the Draft of Land Law, we propose to expressly provide that land users who “sublease land in industrial parks, industrial clusters or hi-tech zones shall have land use regimes, rights, and obligations similar to those of direct lease of land from the State”. This is because in addition to the rights listed below, the Land Law 2013 and the draft do not currently clarify other provisions related to the conditions to exercise land rights/administrative procedures, which also apply to groups of land users who sublease land in industrial parks, economic zones, and hi-tech zones.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. <i>Overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations leasing or subleasing land in industrial parks, industrial clusters, export processing zones and hi-tech zones have the following rights and obligations:</i></p> <p>a) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất một lần cho cả thời gian thuê, thuê lại thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này;</p> <p><i>a) In case of making full one-off rental payment for the land lease or sublease for the whole lease or sublease period, they have the rights and obligations prescribed in Article 35 of this Law;</i></p> <p>b) Trường hợp trả tiền thuê đất, thuê lại đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 36 của Luật này.</p> <p><i>b) In case of making annual rental payment, they have the rights and obligations prescribed in Article 36 of this Law.</i></p>	
47.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
48.	<p><b>Điều 48. Quyền và nghĩa vụ của người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để xây dựng công trình ngầm, công trình trên không</b></p> <p><i>Article 48. Rights and obligations of overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations using land for construction of underground and aerial facilities</i></p> <p>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất để đầu tư xây dựng công trình ngầm, công trình trên không được Nhà nước cho thuê đất có các</p>	<p>Đối với Điều 48 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị có quy định làm rõ việc nhà nước giao/cho thuê đất có bao gồm luôn cả quyền sử dụng không gian ngầm và khoảng không không? Hay với cùng 1 thửa đất, Nhà nước có thể cùng lúc cho thuê đất đối với (i) mặt đất, (ii) không gian ngầm, và (iii) khoảng không cho các chủ thể khác nhau.</p> <p><i>Regarding Article 48 of the Draft of Land Law, we propose to clarify whether the land allocation/lease by the State includes the right to use underground space and aerial space. Or with the same land lot, the State</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>Overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations using land to invest in the construction of underground and aerial facilities without leased land by the State have the following rights and obligations:</i></p> <p>1. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 3 Điều 44 và khoản 4 Điều 35 của Luật này;</p> <p><i>1. In case of leasing land with full one-off rental payment for the entire lease period, they have the rights and obligations prescribed in Article 44.3 and Article 35.4 of this Law;</i></p> <p>2. Trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 44 của Luật này.</p> <p><i>2. In case of leasing land with annual rental payment, they have the rights and obligations prescribed in Article 44.2 of this Law.</i></p>	<p><i>can simultaneously lease land for (i) the ground, (ii) underground space, and (iii) aerial space for different entities.</i></p>
49.	<p><b>Điều 49. Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất</b></p> <p><i>Article 49. Conditions for the exercise of the rights to exchange, transfer, lease, sublease, inherit, donate or mortgage land use rights; to contribute land use rights as capital</i></p> <p>1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có</p>	<p>Đối với Khoản 5 Điều 49 Dự thảo Luật Đất đai về Điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, đề nghị bỏ quy định “thông qua sản giao dịch bất động sản” vì hiện nay theo Luật kinh doanh bất động sản quy định việc bán sản phẩm bất động sản không nhất thiết phải qua sản giao dịch nữa.</p> <p><i>Regarding Article 49.5 of the Draft of Land Law on Conditions for exercising the rights to exchange, transfer, lease, sublease, inherit, donate</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>các điều kiện sau đây:</p> <p>1. Land users may exercise the rights to exchange, transfer, lease, sublease, inherit, donate or mortgage land use rights; contribute land use rights as capital when meeting the following conditions:</p> <p>a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, chuyển đổi đất nông nghiệp khi dồn điền, đổi thửa theo quy định Luật này;</p> <p><i>a) Having the Certificate, except for the case of inheritance of land use rights or exchange of agricultural land upon land consolidation in accordance with this Law;</i></p> <p>b) Đất không có tranh chấp;</p> <p><i>b) The land is dispute-free;</i></p> <p>c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;</p> <p><i>c) The land use rights are not distrained to secure judgment enforcement;</i></p> <p>d) Trong thời hạn sử dụng đất;</p> <p><i>d) Within the land use term;</i></p> <p>đ) Quyền sử dụng đất không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp, tạm thời theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>dd) The land use right is not subject to interim measures as prescribed by law.</i></p> <p>2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng,</p>	<p><i>or mortgage land use rights; contribute land use rights as capital, we propose to remove the regulation "through real estate trading floors" since the current Law on Real Estate Business stipulates that the sale of real estate products is not necessarily through the trading floor anymore.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53 của Luật này.</p> <p><i>2. In addition to the conditions specified in Clause 1 of this Article, when exercising the rights to exchange, transfer, lease, sublease, inherit or donate land use rights; the right to mortgage land use rights or contribute land use rights as capital must also fully satisfy the conditions prescribed in Articles 50, 51, 52 and 53 of this Law.</i></p> <p>3. Việc thực hiện quyền của người nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ được Nhà nước bảo hộ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.</p> <p><i>3. The exercise of rights by the transferee of land use rights is only protected by the State when the transferee is granted the certificate of land use right and ownership of houses and other land-attached assets.</i></p> <p>4. Tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận. Phương án sử dụng đất nông nghiệp phải thể hiện các nội dung sau:</p> <p><i>4. Economic organizations acquiring agricultural land shall have a plan for agricultural land use approved by the Provincial People's Committee. The plan for agricultural land use shall include the following contents:</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>a) Tên tổ chức kinh tế; <i>a) Name of the economic organization;</i></p> <p>b) Địa điểm, diện tích đất sử dụng; <i>b) Location and area of land to be used;</i></p> <p>c) Mục đích sử dụng đất; <i>c) Purpose of land use;</i></p> <p>d) Phương thức sản xuất kinh doanh nông nghiệp (lập dự án đầu tư hay không lập dự án đầu tư); <i>d) Methods of agricultural production and business (making investment projects or not making investment projects);</i></p> <p>đ) Vốn đầu tư; <i>dd) Investment capital;</i></p> <p>e) Thời hạn sử dụng đất mà tổ chức kinh tế đề nghị; <i>e) The land use term proposed by the economic organization;</i></p> <p>g) Tiến độ sử dụng đất. <i>g) Land use schedule.</i></p> <p>5. Việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với các dự án kinh doanh bất động sản thông qua sàn giao dịch bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.</p> <p><i>5. The transfer, lease or sublease of land use rights for real estate</i></p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>business projects shall be conducted through the real estate trading floors in accordance with the law on real estate business.</i></p> <p>6. Các trường hợp không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất:</p> <p><i>6. Cases in which acquisition or donation of land use rights is not permitted:</i></p> <p>a) Tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư, tổ chức tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài mà pháp luật không cho phép nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất;</p> <p><i>a) Organizations, individuals, communities, religious institutions, overseas Vietnamese, foreign-invested economic organizations may not receive transfer or donation of land use rights;</i></p> <p>b) Tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của cá nhân, trừ trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;</p> <p><i>b) Economic organizations may not acquire the rights to use protection forest land or special-use forest land from individuals, except the case of change in land use purpose in accordance with the land use master plan and plans approved by the competent state agencies;</i></p> <p>c) Cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất trong khu vực rừng phòng hộ, trong</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.</p> <p><i>c) Individuals may not receive the transfer or donation of residential land use rights, land located in the areas of protection forests, strictly protected sub-zones and ecological rehabilitation sub-zones in special-use forests if they do not live in such protection forests or special-use forests.</i></p>	
50.	<p><b>Điều 50. Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm</b></p> <p><i>Article 50. Conditions for sale and purchase of land-attached assets and the lease right in land lease contracts leased by the State with annual rental payment</i></p> <p>1. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p><i>1. Economic organizations, individuals, overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations may sell assets attached to land leased by the State when fully meeting the following conditions:</i></p> <p>a) Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật;</p> <p><i>a) Assets attached to the leased land are legally created in accordance</i></p>	<p>Đối với Điều 50 Dự thảo Luật Đất đai về Điều kiện bán, mua tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất hàng năm,</p> <p><i>Regarding Article 50 of the Draft of Land Law on Conditions for sale and purchase of land-attached assets and the lease right in land lease contracts leased by the State with annual rental payment,</i></p> <p>- Đề nghị bỏ khái niệm “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”, lý do là vì:</p> <p><i>- We propose to remove the concept of “lease right in land lease contracts” since:</i></p> <p>1- Điều 27 Dự thảo Luật Đất đai không có quy định về “quyền thuê trong hợp đồng thuê đất”.</p> <p><i>1- Article 27 of the Draft of Land Law does not provide “lease right in land lease contract”.</i></p> <p>2- Việc nhà nước cho người sử dụng đất thuê đất về bản chất là</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>with the law;</i></p> <p>b) Đã hoàn thành việc xây dựng theo đúng quy hoạch xây dựng chi tiết và dự án đầu tư đã được phê duyệt, chấp thuận, trừ trường hợp phải thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về thanh tra, kiểm tra.</p> <p><i>b) The construction has been completed in accordance with the detailed construction plan and the investment project was approved, except for cases where it is required to comply with the effective court judgments or decisions or conclusions of competent state agencies on inspection and examination.</i></p> <p>2. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được nhà nước cho thuê đất được bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê trong hợp đồng thuê khi có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p><i>2. Economic organizations, individuals, overseas Vietnamese and foreign-invested economic organizations leased land by the State may sell land-attached assets and lease rights in the lease contracts when fully meeting the following conditions:</i></p> <p>a) Các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này;</p> <p><i>a) The conditions specified in Clause 1 of this Article;</i></p> <p>b) Đã ứng trước tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp.</p> <p><i>b) The monies for compensation and ground clearance have been</i></p>	<p>quan hệ hành chính, xin cho (vì có quyết định cho thuê đất) và là cơ sở phát sinh “quyền sử dụng đất”. Vì vậy việc cho phép người sử dụng đất thế chấp “quyền thuê trong hợp đồng thuê” là không logic</p> <p><i>2- The State’s land lease to land users is essentially an administrative and bureaucratic relationship (because of the land lease decision) and is the basis for arising “land use rights”. Therefore, it is illogical to permit land users to mortgage the “lease right in the lease contracts”.</i></p> <p>3- Trong hợp đồng thuê không chỉ có quyền mà còn cả nghĩa vụ. Vậy nếu chỉ thế chấp quyền thì sẽ khó xác định chủ thể thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê sau này.</p> <p><i>3- In the lease contract, there are not only rights but also obligations. Thus, if only mortgaging the right, it will be difficult to determine the subject of the obligation in the lease contract in the future.</i></p> <p>Đối với Khoản 1 Điều 50 Dự thảo Luật Đất đai, điều kiện ở đây cũng áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao. Nội dung quy định như hiện nay dễ dẫn tới hiểu lầm là các điều kiện này chỉ áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất thuê đất trực tiếp từ nhà nước.</p> <p><i>Regarding Article 50.1 of the Draft of Land Law, the conditions herein also apply to cases where land users sublease land in industrial parks, industrial clusters or hi-tech parks. The current regulations can easily lead to the misunderstanding that these conditions only apply to the case</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>advanced but not yet fully deducted from the payable land rental.</i></p> <p>3. Người mua tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải bảo đảm các điều kiện sau đây:</p> <p><i>3. Buyers of land-attached assets and lease right in land lease contracts specified in Clause 1 and Clause 2 of this Article shall satisfy the following conditions:</i></p> <p>a) Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; <i>a) Having the financial capacity to implement the investment project;</i></p> <p>b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư; <i>b) Having the business lines consistent with the investment project;</i></p> <p>c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án trước đó. <i>c) Not breaching the law on land in case of being allocated or leased land by the State to implement the previous project.</i></p> <p>4. Người mua tài sản gắn liền với đất, quyền thuê trong hợp đồng thuê đất được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại, sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định trong dự án và phải thực hiện thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của Luật này.</p> <p><i>4. Buyers of land-attached assets and the lease right in the land lease contracts may continue using the land for the remaining land use</i></p>	<p><i>where the land user leases land directly from the State.</i></p> <p>Đối với Khoản 2 Điều 50 Dự thảo Luật Đất đai, điều kiện ở đây cũng nên áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao. Nội dung quy định như hiện nay dễ dẫn tới hiểu lầm là các điều kiện này chỉ áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất thuê đất trực tiếp từ nhà nước.</p> <p><i>Regarding Article 50.2 of the Draft of Land Law, conditions herein should also apply to cases where land users sublease land in industrial parks, industrial clusters, hi-tech parks. Current provisions may easily lead to the misunderstanding that these conditions only apply to cases where land users directly lease land from the State.</i></p> <p>Đối với Điểm a Khoản 3 Điều 50 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị làm rõ “dự án đầu tư” tại Điều này bao gồm cả dự án đầu tư của người mua tài sản và không nhất thiết phải là dự án đầu tư của người bán tài sản (miễn là không thay đổi mục đích sử dụng đất).</p> <p><i>Regarding Article 50.3(a) of the Draft of Land Law, we propose to clarify that “investment projects” in this Article include investment projects of buyers of assets and are not necessarily investment projects of the sellers of the assets (as long as the land use purpose is not changed).</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>period in accordance with the determined purposes of the project and shall carry out the land registration procedures in accordance with this Law.</i></p> <p>5. Đối với trường hợp thuê đất để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì thực hiện theo quy định tại Điều 53 của Luật này.</p> <p><i>5. In case of leasing land to implement projects on construction and commercial operation of infrastructure, Article 53 of this Law shall apply.</i></p>	
51.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
52.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
53.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
54.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
55.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
56.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
57.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
58.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
59.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
60.	<p><b>Điều 60. Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất</b> <i>Article 60. Principles of formulation of land use master plans</i></p>	<p>Đối với Khoản 8 Điều 60 Dự thảo Luật Đất đai về Nguyên tắc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề nghị bổ sung nội dung “Thực hiện công bố và cập nhật tại trụ sở và tại cổng thông tin</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>and plans</i></p> <p>1. Quy hoạch sử dụng đất và các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất quốc gia và quy hoạch sử dụng đất cùng cấp đã được phê duyệt. Quy hoạch sử dụng đất các cấp phải tổng hợp, cân đối, phân bổ nhu cầu sử dụng đất của các quy hoạch ngành, lĩnh vực có sử dụng đất</p> <p><i>1. Land use master plans and land use-related sectoral master plans shall be consistent with the approved national land use master plans and the same-level land use master plans. Land use master plans at all levels shall synthesize, balance and allocate land use needs of land use-related sectoral master plans.</i></p> <p>2. Quy hoạch sử dụng đất quốc gia phải bảo đảm tính đặc thù, liên kết vùng; bảo đảm sự cân bằng giữa nhu cầu sử dụng đất của các ngành, lĩnh vực, địa phương và phù hợp với tiềm năng đất đai của quốc gia nhằm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả.</p> <p><i>2. The national land use master plan shall take into account specific characteristics and regional linkage; taking into account the balance between the land use needs of sectors and localities and in consistency with the land potential of the nation in order to use land economically and efficiently.</i></p> <p>3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được lập ở cấp quốc gia, cấp tỉnh và cấp huyện phải đáp ứng yêu cầu thực hiện chiến lược phát triển kinh tế - xã hội nhanh, bền vững; bảo đảm quốc phòng, an ninh.</p>	<p>điện tử của cơ quan nhà nước toàn bộ các thông tin và bản đồ quy hoạch ngoại trừ các thông tin mật hoặc có ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh”</p> <p><i>Regarding Article 60.8 of the Draft of Land Law on Principles of formulation of land use master plans and plans, we propose to add the content “Disclose and update at the head offices and at the electronic portal of state agencies all information and planning maps, except for confidential or influential information to national defense and security”</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>3. <i>Land use master plans and plans at the national, provincial and district levels shall meet the requirements of implementing the strategy for rapid and sustainable socio-economic development; ensuring national defense and security.</i></p> <p>4. Được lập từ tổng thể đến chi tiết; quy hoạch sử dụng đất cấp trên phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất của cấp dưới; quy hoạch sử dụng đất của cấp dưới phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của cấp trên; quy hoạch sử dụng đất cấp huyện phải thể hiện nội dung sử dụng đất của cấp xã; kế hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p>4. <i>To be formulated from the master level to detailed level; the land use master plan of the superior level shall demonstrate the land use needs of the subordinate level; the land use master plan of the subordinate level shall conform with the land use master plan of the superior level; the district-level land use master plan shall demonstrate the content of the commune-level land use; the land use plan shall conform with the land use master plan approved by the competent state agency.</i></p> <p>5. Nội dung quy hoạch sử dụng đất phải kết hợp giữa chỉ tiêu sử dụng các loại đất gắn với không gian, phân vùng sử dụng đất, hệ sinh thái tự nhiên. Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thể hiện đến từng thửa đất.</p> <p>5. <i>The content of land use master plan shall combine the targets for using types of land associated with space, land use zoning, and natural ecosystems. District-level land use master plan shall demonstrate to</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>each land parcel.</i></p> <p>6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo vệ, tôn tạo di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.</p> <p><i>6. To use land economically and efficiently; to exploit natural resources reasonably together with environmental protection; to adapt to climate change; to protect and embellish cultural - historical relics and scenic spots.</i></p> <p>6. Sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả; khai thác hợp lý tài nguyên thiên nhiên và bảo vệ môi trường; thích ứng với biến đổi khí hậu; bảo tồn, tôn tạo và phát huy giá trị di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh.</p> <p><i>6. To use land economically and efficiently; to exploit natural resources reasonably together with environmental protection; to adapt to climate change; to protect and embellish cultural - historical relics and scenic spots.</i></p> <p>7. Bảo đảm tính liên tục, kế thừa, ổn định, bảo đảm tính đặc thù, liên kết của các vùng kinh tế - xã hội; phân bổ nguồn lực đất đai đảm bảo cân đối hài hòa giữa các ngành, lĩnh vực, địa phương, giữa các thế hệ; phù hợp với điều kiện, tiềm năng đất đai.</p> <p><i>7. To take into account continuity, inheritance, stability, and to take into account the special characteristics and linkage of socio-economic regions; to allocate land resources to take into account a harmonious balance between sectors, localities and between generations; to be</i></p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>consistent with the conditions and potential of the land.</i></p> <p>8. Dân chủ, công khai, minh bạch.</p> <p><i>8. To be democratic, public and transparent.</i></p>	
61.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
62.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
63.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
64.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
65.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
66.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
67.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
68.	<p><b>Điều 68. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất</b>  <i>Article 68. Consultations on land use master plan and plan</i></p> <p>1. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia  <i>1. Consultations on national land use master plans and plans</i></p> <p>a) Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật này có trách nhiệm lấy ý kiến các Bộ, cơ quan ngang Bộ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội</p>	<p>Đối với Điểm a Khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai về Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề nghị bổ sung “nội dung dự thảo quy hoạch” vào phạm vi các nội dung được lấy ý kiến, cụ thể “nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, và nội dung dự thảo quy hoạch”.</p> <p><i>Regarding Article 68.1(a) of the Draft of Land Law on Consultation on land use master plans and plans, we propose to add “content of the draft of master plan” to the scope of the contents to be consulted, specifically “the contents of consultation include explanatory report, map system on</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất quốc gia; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p> <p><i>a) The agency preparing land use master plans and plans specified in Article 67.1 of this Law is responsible for consulting Ministries, Ministerial-level agencies, provincial-level People’s Committees, and Central Committee of the Vietnamese Fatherland Front, other agencies, organizations, communities and individuals related to land use master plans and plans and conduct through the form of publicizing information on the contents of such land use master plans and plans on the website of the Agency preparing national land use master plan; contents of consultation include explanatory report, map system on land use master plans and plans.</i></p> <p>b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia.</p> <p><i>b) The synthesis, assimilation and explanation of comments and completion of the land use master plan and plan shall be carried out before submitting to the appraisal board for land use master plans and plans and shall be announced and publicized comments and the assimilation and explanation of comments on the website of the agency preparing national land use master plan and plan.</i></p>	<p><i>land use master plan and plan and content of the draft of master plan”.</i></p> <p>Đối với Điểm b Khoản 1 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bổ sung quy định về thời hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và công khai nội dung tiếp thu giải trình ý kiến đóng góp.</p> <p><i>Regarding Article 68.1(b) of the Draft of Land Law, we propose to add regulations on the time limit for competent state agencies to announce and publicize comments and publicize content of assimilation and explanation to comments.</i></p> <p>Đối với Điểm b Khoản 2 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bổ sung quy định về thời hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và công khai nội dung tiếp thu giải trình ý kiến đóng góp.</p> <p><i>Regarding Article 68.2(b) of the Draft of Land Law, we propose to add regulations on the time limit for competent state agencies to announce and publicize comments and publicize the content of assimilation and explanation to comments.</i></p> <p>Đối với Điểm a Khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai,</p> <p><i>Regarding Article 68.3(a) of the Draft of Land Law,</i></p> <p>- Đề nghị quy định rằng tất cả các hộ gia đình, cá nhân trong khu vực được lập quy hoạch phải được lấy ý kiến, chứ ko phải chỉ một</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia là 30 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.</p> <p><i>c) The time for consultation on national land use master plans and plans is 30 days as of the date of publicizing information on the contents of consultation.</i></p> <p>2. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh</p> <p><i>2. Consultations on provincial-level land use master plans and plans</i></p> <p>a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm lấy ý kiến các sở, ngành có liên quan, Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan, tổ chức, cộng đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p> <p><i>a) The agency preparing provincial land use master plan is responsible for consulting the relevant departments, the provincial-level Fatherland Front Committee, the district-level People’s Committee, other agencies, organizations, communities and individuals related to land use master plans and plans and this is done through the form of publicizing information about the contents of the land use master plans and plans on the electronic portal of the agency preparing provincial-level land use; contents of consultation include explanatory report, map system on</i></p>	<p>số hộ, cá nhân đại diện. Ko có cơ sở nào cho việc chọn ra một hoặc một số hộ gia đình, cá nhân đại diện cho toàn bộ cộng đồng dân cư bị ảnh hưởng. Việc cá nhân, hộ gia đình ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác góp ý Quy hoạch sẽ thực hiện theo Bộ luật Dân sự;</p> <p><i>- We propose to stipulate that all households and individuals in the planned area must be consulted, not just several representative households and individuals. There is no basis for selecting one or several households or individuals representing the entire affected community. The authorization of individuals and households to other individuals and organizations to comment on the Master Plan shall comply with the Civil Code;</i></p> <p>- đề nghị bổ sung “nội dung dự thảo quy hoạch” vào phạm vi các nội dung được lấy ý kiến, cụ thể “nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, và nội dung dự thảo quy hoạch”.</p> <p><i>- We propose to add regulations on the time limit for competent state agencies to announce and publicize comments and publicize content of assimilation and explanation to comments.</i></p> <p>Đối với Điểm b Khoản 3 Điều 68 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bổ sung quy định về thời hạn cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và công khai nội dung tiếp thu giải trình ý kiến đóng góp.</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>land use master plan and plan.</i></p> <p>b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh.</p> <p><i>b) The synthesis, assimilation and explanation of comments and completion of the land use master plan and plan shall be carried out before submitting to the appraisal board of the land use master plan and plan and comments and the assimilation and explanation of comments shall be announced and publicized on the website of the agency preparing provincial-level land use master plan and plan.</i></p> <p>c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh là 30 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.</p> <p><i>c) The time for consultation on the provincial-level land use master plans and plans is 30 days from the date of publicizing information on the contents of the consultation.</i></p> <p>3. Lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện</p> <p><i>3. Consultation on district-level land use master plans and plans</i></p> <p>a) Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện lấy ý kiến các phòng, ban, ngành có liên quan, Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ quốc cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan, tổ chức, cộng</p>	<p><i>Regarding Article 68.3(b) of the Draft of Land Law, we propose to add regulations on time limit within which the competent state agency shall announced and publicize comments and publicize assimilation and explanation to comments.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>đồng, cá nhân khác có liên quan về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và được thực hiện thông qua hình thức công khai thông tin về nội dung của quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, điểm dân cư, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, tổ chức hội nghị, hội thảo và phát phiếu lấy ý kiến các hộ gia đình, cá nhân đại diện cho các xã, phường, thị trấn; nội dung lấy ý kiến gồm báo cáo thuyết minh, hệ thống bản đồ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p> <p><i>a) The agency preparing district-level land use master plan and plan consults with relevant departments, central committees of the district-level Fatherland Front, commune-level People’s Committees, other agencies, organizations, communities and individuals on land use master plans and plans, and this shall be done through the form of publicizing information about the contents of the land use master plans and plans on the website of the agency preparing district-level land use master plan and plan, commune-level People’s Committee and publicly post it at the offices of the commune-level People’s Committee, residential area, display it in public places, organize conferences and meetings and distribute opinion forms to households and individuals representing communes, wards and townships; contents of consultation include explanatory report, map system on land use master plan and plan.</i></p> <p>b) Việc tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến và hoàn thiện phương án quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được thực hiện trước khi</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>trình Hội đồng thẩm định quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và phải công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp trên trang thông tin điện tử của Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện.</p> <p><i>b) The synthesis, assimilation and explanation of comments and completion of the land use master plan and plan shall be made before submitting to the appraisal board of land use master plans and plans and comments and the assimilation and explanation of comments shall be announced and publicized on the website of the agency preparing the district-level land use master plan and plan.</i></p> <p>c) Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện là 30 ngày kể từ ngày công khai thông tin về nội dung lấy ý kiến.</p> <p><i>c) The time for consultation on district-level land use master plans and plans is 30 days from the date of publicizing information on the contents of consultation.</i></p> <p>4. Đối với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc phòng, đất an ninh, Bộ Quốc phòng, Bộ Công an có trách nhiệm lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong quá trình tổ chức lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p> <p><i>4. For land use master plans and plans for national defense or security purpose, the Ministry of National Defense and the Ministry of Public Security shall conduct consultations with the provincial-level People's Committees in the course of formulation of land use master plans and plans.</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>5. Chính phủ quy định chi tiết việc lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p> <p><i>5. The Government shall specify the consultations on land use master plans and plans.</i></p>	
69.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
70.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
71.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
72.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
73.	<p><b>Điều 73. Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất</b> <i>Article 73. Publicization of land use master plans and plans</i></p> <p>1. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt phải được công bố công khai.</p> <p><i>1. The land use master plans and plans at national, provincial and district levels must be publicized after being decided or approved by competent state agencies.</i></p> <p>2. Trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được quy định như sau:</p> <p><i>2. Responsibilities for publicizing land use master plans and plans are prescribed as follows:</i></p> <p>a) Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất quốc gia tại trụ sở cơ quan</p>	<p>Đối với Khoản 3 Điều 73 Dự thảo Luật Đất đai về Công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đề nghị bổ sung quy định rằng các thông tin quy hoạch chưa có hiệu lực cho đến khi được công bố công khai.</p> <p><i>Regarding Article 73.3 of the Draft on publicization of land use master plans and plans, we propose to add stipulation that the planning information shall not take effect until it is publicly announced.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>và trên cổng thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường;</p> <p><i>a) The Ministry of Natural Resources and Environment shall publicize the national land use master plans and plans at its head office and on its website;</i></p> <p>b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp tỉnh tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;</p> <p><i>b) Provincial-level People's Committees shall publicize provincial-level master plans and plans at their head offices and on their websites;</i></p> <p>c) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện và công bố công khai nội dung quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện có liên quan đến xã, phường, thị trấn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.</p> <p><i>c) District-level People's Committee shall publicize district-level land use master plans and plans at their head offices and on their website and the contents of district-level land use master plans and plans related to communes, wards and townships at the head offices of commune-level People's Committees.</i></p> <p>3. Thời điểm, thời hạn công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định sau đây:</p> <p><i>3. Timing and duration for publicizing land use master plans and plans are prescribed as follows:</i></p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt, phải thực hiện việc công bố công khai;</p> <p><i>a) Within 30 days from the date on which the competent state agency decides or approves the master plans and plans, master plans and plans must be made public;</i></p> <p>b) Việc công khai được thực hiện trong suốt kỳ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.</p> <p><i>b) The publicity lasts throughout the land use master plan and plan period.</i></p>	
74.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
75.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
76.	[•]	Không có góp ý/ <i>No comments</i>
77.	<p><b>Điều 77. Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh</b> <i>Article 77. Land recovery for national defense or security purpose</i></p> <p>Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh trong các trường hợp sau đây:</p> <p><i>The State may recover land for national defense or security purpose in the following cases:</i></p> <p>1. Làm nơi đóng quân, trụ sở làm việc;</p> <p><i>1. Land for military barracks or offices;</i></p>	<p>Đối với Khoản 5 Điều 77 Dự thảo Luật Đất đai về Thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh, đề nghị bỏ nội dung về “văn hóa, thể thao”. Công trình văn hóa, thể thao có thể là một phần của nơi đóng quân hoặc căn cứ quân sự, tuy nhiên không cần thiết phải có công trình độc lập phục vụ văn hóa, thể thao cho quân đội.</p> <p><i>Regarding Article 77.5 of the Draft on land recovery for national defense or security purpose, we propose to remove content about “culture and sports”. Cultural and sports facilities may be a part of military barracks or military bases, but it is not necessary to have independent works</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. Làm căn cứ quân sự; 2. Land for military base;</p> <p>3. Làm công trình phòng thủ quốc gia, trận địa và công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; 3. Land for national defense works, battlefields and special works of national defense or security;</p> <p>4. Làm ga, cảng quân sự; 4. Land for military railway stations and ports;</p> <p>5. Làm công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ, văn hóa, thể thao phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; 5. Land for industrial, scientific and technological, cultural or sports facilities that directly serve national defense or security purpose;</p> <p>6. Làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; 6. Land for warehouses for the people's armed forces;</p> <p>7. Làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; 7. Land for shooting ranges, military drill ground, proving ground, weapons destruction ground;</p> <p>8. Làm cơ sở đào tạo, trung tâm huấn luyện, bệnh viện, nhà an dưỡng, cơ sở khám chữa bệnh của lực lượng vũ trang nhân dân; 8. Land for training institutions and centers, hospitals, sanatoriums, medical examination and treatment institutions of the people's armed forces;</p>	<p><i>servicing culture and sports for the army.</i></p> <p>Đối với Khoản 9 Điều 77 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bỏ khoản này vì đã có Khoản (1) nơi đóng quân và trụ sở làm việc rồi. Quân đội không nhất thiết phải có nhà công vụ và nhà khách riêng, độc lập với nơi đóng quân, trụ sở làm việc.</p> <p><i>Regarding Article 77.9 of the Draft, we propose to remove this article because there is already Article 61.1 about military barracks and offices. The army does not necessarily have to have its own public-duty houses and guest houses, independent of the place where it is stationed and its head offices.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>9. Làm nhà công vụ, nhà khách của lực lượng vũ trang nhân dân;</p> <p><i>9. Land for public-duty houses and guest houses of the people's armed forces;</i></p> <p>10. Làm cơ sở giam giữ, cơ sở giáo dục do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.</p> <p><i>10. Land for detention and re-education institutions managed by the Ministry of National Defense and the Ministry of Public Security.</i></p>	
78.	<p><b>Điều 78. Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng</b></p> <p><i>Article 78. Land recovery for socio-economic development for national and public interests</i></p> <p>Dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng là các dự án phát huy nguồn lực đất đai, nâng cao hiệu quả sử dụng đất, thực hiện chính sách về phát triển hạ tầng, đô thị, nông nghiệp, nông thôn; giải quyết các vấn đề chính sách xã hội, bảo vệ môi trường, bảo tồn di sản văn hóa, phân bổ công bằng, hài hòa giá trị tăng thêm từ đất, thu hẹp khoảng cách giàu nghèo, nhằm phát triển kinh tế của đất nước, nâng cao đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân.</p> <p><i>Socio-economic development projects for the national and public interests are projects that promote land resources, improve land use efficiency, and implement policies on infrastructure, urban, agricultural and rural development; solve social policy issues, protect the environment, preserve cultural heritage, fair and harmonious distribution of added value from the land, narrow the gap between the</i></p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai về Thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng,</p> <p><i>Regarding Article 78.2 of the Draft on land recovery for socio-economic development for the national and public interests,</i></p> <p>1- Đề nghị chỉ thu hồi đất ở xung quanh các công trình hạ tầng công cộng mới đầu tư để tận dụng phát triển các công trình mới phát huy lợi thế của các công trình hạ tầng công cộng mới phát triển (ví dụ thu hồi đất hai ven đường cao tốc, quốc lộ mới mở để đấu giá lấy tiền chi trả cho việc xây đường).</p> <p><i>1- We propose to only recover residential land around newly invested public infrastructure construction works to take advantage of the development of new construction works to take advantage of the newly developed public infrastructure works (e.g. Recovering land on both sides of the highway, the newly open national highway to auction to have money to pay for road construction).</i></p> <p>2- Ngoài ra, với các Dự án có mục đích kinh doanh hoặc không sử</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>rich and the poor, in order to develop the economy of the nation and improve the material and spiritual life of the people.</i></p> <p>Nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng bao gồm:</p> <p><i>The State shall recover land for the implementation of socio-economic development projects for the national and public interests, including:</i></p> <p>1. Dự án công trình đầu tư công hoặc dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư; dự án do Quốc hội chấp thuận chủ trương đầu tư; dự án công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư; dự án xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;</p> <p><i>1. Public investment projects or investment projects under the mode of public-private partnership; projects whose investment policy approval approved by the National Assembly; public projects not for business purposes; projects to create land fund invested by the State; projects to build offices of foreign organizations with diplomatic functions;</i></p> <p>2. Dự án công trình để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này bao gồm:</p> <p><i>2. Projects on construction for socio-economic development for the national and public interests that do not fall into the circumstances specified in Clause 1 and Clause 3 of this Article include:</i></p> <p>a) Dự án tái định cư; dự án xây dựng ký túc xá cho sinh viên; dự án xây dựng nhà ở xã hội; dự án xây dựng nhà ở công vụ; dự án</p>	<p>dụng vốn nhà nước thì việc lựa chọn chủ đầu tư dự án phải thực hiện qua đấu thầu.</p> <p>2- <i>In addition, for projects with business purposes or not using state capital, the selection of project investors must be done through bidding.</i></p> <p>3- Đề nghị cần có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh xác nhận là công trình được đề xuất là để phát triển kinh tế-xã hội và lợi ích quốc gia.</p> <p>3- <i>We propose the requirement of a resolution of the Provincial People's Council confirming that the proposed works is for socio-economic development and national interests.</i></p> <p>Đối với Điểm c Khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bỏ khoản này, vì việc xây công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư chỉ phục vụ lợi ích cho cộng đồng dân cư đó không phải là lợi ích quốc gia.</p> <p><i>Regarding Article 78.2(c) of the Draft of Land Law, we propose to remove this article because the construction of works for the common activities of communities only serves the interests of such communities other than the national interest.</i></p> <p>Đối với Điểm d Khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai, các cơ sở tôn giáo có nguồn thu nhập rất lớn từ tiền công đức, tiền bán vé tham quan và các dịch vụ hỗ trợ. Vì vậy, nhà đầu tư các cơ sở tôn giáo cần tự bỏ tiền và tự thỏa thuận với người sử dụng đất. Tránh việc lạm dụng xây dựng cơ sở tôn giáo để kinh doanh trá hình.</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>xây dựng nhà ở tập trung cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp;</p> <p>a) <i>Projects on resettlement; projects on construction of dormitories for students; projects on construction of social housing; projects on construction of public-duty houses; projects on construction of concentrated housing for employees working in industrial parks;</i></p> <p>b) Dự án xây dựng công trình thu gom, xử lý chất thải;</p> <p>b) <i>Projects on construction of facilities for waste collection and treatment;</i></p> <p>c) Dự án xây dựng công trình phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư;</p> <p>c) <i>Projects on construction of common activities of the communities;</i></p> <p>d) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo;</p> <p>d) <i>Projects on construction of religious institutions;</i></p> <p>đ) Dự án xây dựng chợ tại các xã vùng nông thôn;</p> <p>dd) <i>Projects on construction of markets in rural communes;</i></p> <p>e) Dự án xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa, nhà tang lễ, cơ sở hỏa táng;</p> <p>e) <i>Projects on construction of cemeteries, graveyards, funeral service centers and cremation centers;</i></p> <p>g) Dự án khu công nghiệp; khu chế xuất; khu công nghệ cao; cụm công nghiệp; khu sản xuất, chế biến nông sản, lâm sản, thủy</p>	<p><i>Regarding Article 78.2(d) of the Draft of Land Law, religious institutions have a huge source of income from merit money, ticket sales and support services. Therefore, investors in religious institutions need to invest their own money and negotiate with land users. Avoid the abuse of construction of religious institutions to conduct business in disguise.</i></p> <p>Đối với Điểm e Khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị luật hóa rõ ràng đây là cơ sở công lập, công cộng, ng dân đc quyền mai táng, giá dịch vụ thấp để mọi công dân có thể tiếp cận, chứ không phải để làm thương mại, chỉ phục vụ người giàu. Nếu dự án giao cho nhà đầu tư mà xây dựng khu nghĩa trang, nhà tang lễ cơ sở hỏa tang với chi phí đất đỏ thì có thể dẫn đến việc thu hồi đất của người nghèo để phục vụ việc chôn cất người giàu.</p> <p><i>Regarding Article 78.2(e) of the Draft of Land Law, we propose to expressly legislate that this is a public facility and people are entitled to bury, the service price is low so that all citizens can access, other than for commercial purposes, only for the rich. If investors are assigned to conduct projects to build cemeteries, funeral service centers and cremation service centers with expensive costs, it may lead to the acquisition of land from the poor to serve the burial of the rich.</i></p> <p>Đối với Điểm h, i Khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị bỏ khoản này, vì người dân thể không đồng ý với việc thu hồi quyền sử dụng đất của một người để xây nhà ở cho một người khác. Quy định như vậy là không công bằng. Để giải quyết nhu cầu nhà ở cho người yếu thế thì đã có điểm (a) Khoản 2 rồi (nhà cho sinh viên, người nghèo và công nhân trong khu công nghiệp).</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>sản, hải sản tập trung;</p> <p>g) <i>Projects of industrial parks; export processing zones; hi-tech zones; industrial clusters; concentrated zones for production and processing of agricultural, forestry, aquaculture and seafood products;</i></p> <p>h) Dự án đô thị sử dụng các loại đất không phải là đất ở;</p> <p><i>h) Urban projects using types of land other than residential land;</i></p> <p>i) Dự án khu dân cư nông thôn sử dụng các loại đất không phải là đất ở;</p> <p><i>i) Projects on rural residential areas using non-residential land;</i></p> <p>k) Dự án lấn biển.</p> <p><i>k) Seaward encroachment projects.</i></p> <p>3. Dự án, công trình phải đáp ứng tiêu chí, điều kiện quy định tại khoản 4 Điều này bao gồm:</p> <p><i>3. Projects and construction works that shall satisfy the criteria and conditions specified in Clause 4 of this Article include:</i></p> <p>a) Dự án nhà ở thương mại sử dụng các loại đất không phải là đất ở;</p> <p><i>a) Projects on commercial housing using non-residential land;</i></p> <p>c) Dự án khai thác khoáng sản;</p> <p><i>c) Mining projects;</i></p> <p>d) Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn.</p>	<p><i>Regarding Article 78.2(h) and Article 78.2(i) of the Draft of Land Law, we propose to remove this clause since people may not agree with the recovery of one person's land use right to build a house for another person. Such regulation is unfair. To address the housing needs of the disadvantaged, point (a) Clause 2 is already available (houses for students, the poor and workers in industrial parks).</i></p> <p>Đối với Điểm k Khoản 2 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị quy định rõ mục đích của hoạt động lấn biển trong trường hợp này, và chỉ một số mục đích nhất định của hoạt động lấn biển mới thuộc diện thu hồi đất. Nếu Lấn biển để làm cơ sở kinh doanh du lịch, dịch vụ thì không nhất thiết phải thực hiện thu hồi đất.</p> <p><i>Regarding Article 78.2(k) of the Draft of Land Law, we propose to clearly define the purpose of seaward encroachment activities in this case, and only certain purposes of seaward encroachment activities are subject to land recovery. If encroaching seaward to conduct tourist and service business, it is not necessary to recover land.</i></p> <p>Đối với Điểm d Khoản 4 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai, đối với trường hợp thu hồi đất với lý do an toàn và bảo vệ môi trường thì nhà nước cùng với cộng đồng cư dân có thể đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư mới. Kinh phí thu được từ chủ đầu tư mới sẽ được chia lại cho cư dân bị thu hồi đất (sau khi trừ đi kinh phí đấu thầu và kinh phí phá dỡ nhà chung cư cũ hay khu cư dân cũ). Trong trường hợp không có chủ đầu tư mới, thì nhà nước chỉ cưỡng chế yêu cầu người dân không sinh sống ở những khu vực không an toàn, không thu hồi đất của người dân. Quy định này để bảo vệ quyền</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>d) Projects on improvement of urban areas and rural residential areas.</i></p> <p>4. Tiêu chí, điều kiện thu hồi đất đối với các quy định tại khoản 3 Điều này gồm:</p> <p><i>4. Criteria and conditions for land recovery as prescribed in Clause 3 of this Article include:</i></p> <p>a) Dự án quy định tại điểm a khoản 3 Điều này chỉ thu hồi đất để tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu thầu dự án có sử dụng đất;</p> <p><i>a) Land of the projects specified at Point a, Clause 3 of this Article is only recovered to create a land fund for auctioning land use rights or bidding for projects using land;</i></p> <p>c) Dự án khai thác khoáng sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép cho hoạt động khoáng sản;</p> <p><i>c) Mining projects that have been licensed by competent state agencies for mining activities;</i></p> <p>d) Dự án chỉnh trang đô thị, chỉnh trang khu dân cư nông thôn gồm 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.</p> <p><i>d) Projects on improvement of urban areas and rural residential area,</i></p>	<p>sử dụng đất của những cư dân đã sinh sống trong nhà chung cư hay khu nhà ở cũ và tránh việc chủ đầu tư thông đồng với cơ quan nhà nước lấy có nhà cũ không an toàn để chiếm đất của người dân.</p> <p><i>Regarding Article 78.4(d) of the Draft of Land Law, in case of land recovery for reasons of safety and environmental protection, the State together with the residential communities can bid to select new investors. Funds collected from new investors will be redistributed to residents whose land has been recovered (after deducting bidding expenses and expenses for demolition of old apartment buildings or old residential areas). In the absence of new investors, the State only coercively asks people not to live in unsafe areas, and does not recover their land. This regulation is to protect the land use rights of residents who have lived in an old apartment building or housing area and avoid the investors colluding with state agencies to use the unsafe old house to occupy land of people.</i></p> <p>Đối với Đoạn cuối cùng của Khoản 4 Điều 78 Dự thảo Luật Đất đai, việc xác định của cơ quan nhà nước phải căn cứ vào kết luận giám định kỹ thuật của các tổ chức giám định có uy tín. Tổ chức giám định chịu trách nhiệm pháp lý về kết luận của mình.</p> <p><i>For the last paragraph of Article 78.4 of the Draft of Land Law, the determination of the state agency must be based on the technical assessment conclusions of reputable assessment organizations. The assessment organization is legally responsible for its conclusions.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>including projects for renovating and rebuilding old apartment buildings, residential areas that have been exposed to environmental pollution, risk of erosion or sink or affected by natural disasters threaten people's lives; or for relocating construction works, production and business facilities subject to relocation due to environmental pollution in accordance with regulations or to arrange resettlement; residential areas which are seriously degraded in terms of infrastructure and are not consistent with planning.</i></p> <p>Trường hợp phải thu hồi đất ở quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 81 Luật này thì việc thu hồi đất căn cứ vào văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sụt lún, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.</p> <p><i>In case residential land shall be recovered as prescribed at Article 81.1(d) and Article 81.1(e) of this Law, the land recovery is based on the document of the competent agency to determine the level of environmental pollution, erosion or sink or affected by other natural disasters threatening human life.</i></p> <p>5. Các dự án, công trình không thuộc quy định tại các khoản 1, 2 và 3 của điều này thực hiện theo quy định tại Điều 121 và Điều 128 của Luật này.</p> <p><i>5. Projects and construction works not specified in Clauses 1, 2 and 3 of this Article shall comply with Article 121 and Article 128 of this Law.</i></p>	
79.	[•]	Không có góp ý/ No comments



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
80.	<p><b>Điều 80. Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai</b>  <i>Article 80. Land resumption as a result of breach of the law on land</i></p> <p>1. Các trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai bao gồm:</p> <p><i>1. Cases of land resumption as a result of breach of the law on land comprise:</i></p> <p>a) Sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi sử dụng đất không đúng mục đích mà tiếp tục vi phạm;</p> <p><i>a) The land was not used for the purpose for which land has been allocated, leased, or land use rights have been recognized by the State, and a penalty for administrative breach was imposed upon use of land for the incorrect purpose and such breach was repeated;</i></p> <p>b) Người sử dụng đất cố ý hủy hoại đất và đã bị xử phạt vi phạm hành chính về hành vi hủy hoại đất mà tiếp tục vi phạm;</p> <p><i>b) The land user deliberately destroyed the land and a penalty for administrative breach was imposed upon the act of deliberately destroying the land and such breach was repeated;</i></p> <p>c) Đất được giao, cho thuê không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền hoặc không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, công khai tại thời điểm giao đất, cho thuê đất;</p>	<p>Đối với Điểm i Khoản 1 Điều 80 Dự thảo Luật Đất đai về Thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai, đề nghị không tính thời gian hoàn thành thủ tục hành chính liên quan đến đất đai và dự án đầu tư khi xác định người sử dụng đất có chậm tiến độ sử dụng đất hay không.</p> <p><i>Regarding Article 80.1(i) of the Draft of Law on Land on land resumption due to violations of the land law, we propose to not count the time for completing administrative procedures related to land and investment projects when determining whether land users are behind the schedule of using the land or not.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>c) <i>The land was allocated or leased to an ineligible entity or incorrectly in terms of authority to so allocate or lease out or not in accordance with the the publicized land use planning and plan on land use at the time of land allocation or land lease;</i></p> <p>d) Đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ người được Nhà nước giao đất, cho thuê mà người được giao đất, thuê đất không được chuyển nhượng, tặng cho theo quy định của Luật này;</p> <p><i>d) The land that was assigned or donated from a person to whom the State allocated or leased land, but the person who was assigned or leased the land is not allowed to assign or donate according to the provisions of this Law;</i></p> <p>đ) Đất được Nhà nước giao để quản lý mà để bị lấn, chiếm;</p> <p><i>dd) The land was allocated by the State for management and was illegally appropriated;</i></p> <p>e) Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;</p> <p><i>e) The land use right is ineligible for assignment pursuant to this Law and the land was illegally appropriated due to negligence of the land user;</i></p> <p>g) Người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không chấp hành;</p> <p><i>g) The land user was subject to an administrative penalty for failure to</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>discharge obligations to the State and failed to comply with the [penalty decision];</i></p> <p>h) Đất sản xuất nông nghiệp không được sử dụng trong thời hạn 36 tháng liên tục và đã bị xử phạt vi phạm hành chính mà không đưa đất vào sử dụng;</p> <p><i>h) Agricultural land has not been used for a period of 36 consecutive months and has been administratively sanctioned without putting the land into use;</i></p> <p>i) Đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 147 của Luật này.</p> <p><i>i) For land allocated or leased by the State for implementation of an investment project, but the land is not put into use, or the land use schedule is delayed according to the schedule stated in the investment project, the investor must pay to the State an amount corresponding to the level of land use fee and land rent for the delay in the implementation of the investment project and additional tax as prescribed at Point dd Clause 1 Article 147 of this Law.</i></p> <p>Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án đầu tư và tiền thuế tăng thêm theo quy định tại khoản này phải hoàn thành chậm nhất vào ngày 31</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>tháng 12 của năm phát hiện vi phạm, quá thời hạn này mà người sử dụng đất không nộp tiền thì Nhà nước thu hồi đất.</p> <p><i>The payment of land use fee and land rent for the delay in the implementation of the investment project and the additional tax prescribed in this Clause must be completed by December 31 of the year in which the violation is detected at the latest. When this time limit passes, if the land user fails to pay, the State shall resume the land.</i></p> <p>Trường hợp chậm tiến độ quá 48 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư mà chủ đầu tư chưa hoàn thành dự án đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng.</p> <p><i>In case the delay is more than 48 months behind the schedule stated in the investment project but the investor has not completed the project to put the land into use, the State shall resume the land without compensation for the land and land-attached assets, except in the case of force majeure.</i></p> <p>2. Việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai phải căn cứ vào văn bản, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.</p> <p><i>2. Land resumption as a result of breach of the law on land must be based on documents or decisions from the competent State agencies identifying the breach of the law on land.</i></p> <p>3. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p><i>3. The Government shall provide detailed regulations on this article.</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
81.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
82.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
83.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
84.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
85.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
86.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
87.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
88.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
89.	<p><b>Điều 89. Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất</b></p> <p><i>Article 89. Principles for payment of compensation for land when the State resumes land</i></p> <p>1. Người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường.</p> <p><i>1. Land users are entitled to receive payment when the State resumes land if they satisfy the conditions for entitlement to compensation stipulated in article 90 of this Law</i></p> <p>2. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm người có đất bị thu hồi có chỗ ở, đảm bảo thu nhập và điều kiện sống bằng hoặc tốt hơn nơi ở cũ.</p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 89 Dự thảo Luật Đất đai về Nguyên tắc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất,</p> <p><i>For Article 89.2 of the Draft of Law on Land on the principles for payment of compensation for land when the State resumes land,</i></p> <p>- Đề nghị làm rõ chủ thể tiến hành đánh giá tiêu chí “đảm bảo thu nhập”, chủ thể chịu trách nhiệm đảm bảo thu nhập, và chủ thể chịu trách nhiệm nếu không đảm bảo người bị thu hồi đất được đảm bảo thu nhập khi đất bị thu hồi.</p> <p><i>- It is suggested to clarify the subject who will conduct the assessment of the “income ensuring”, the subject is responsible for ensuring income, and the subject is responsible if the income of the person whose land is</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. <i>The compensation when the State resumes land must ensure that the person whose land is resumed has a place to live, his/her income and living conditions equal to or better than the old place of residence.</i></p> <p>3. Việc bồi thường về đất được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p> <p>3. <i>The compensation shall be implemented by allocation of land of the same use purpose as the type of land resumed, or if land is unavailable for compensation then the land user shall be paid monetary compensation on the basis of the specific price of the type of land resumed as decided by the competent people's committee at the time of approval of compensation, support and resettlement plan.</i></p> <p>Đối với hộ gia đình, cá nhân có đất bị thu hồi nếu có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất, quỹ nhà ở thì được xem xét bồi thường bằng đất khác mục đích sử dụng với loại đất bị thu hồi hoặc nhà ở.</p> <p><i>For households and individuals whose land is resumed, if there is a need and the locality has conditions for land fund and housing fund, they shall be considered for compensation with land having land use purpose different from the type of resumed land or house.</i></p> <p>4. Việc tổ chức xây dựng phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải thực hiện trước khi có quyết định thu hồi đất.</p>	<p><i>resumed cannot be ensured when the land is resumed.</i></p> <p>- Đề làm rõ khái niệm “bằng hoặc tốt hơn”.</p> <p>- <i>To clarify the concept of "equal or better".</i></p> <p>Đối với Khoản 3 Điều 89 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị làm rõ căn cứ để xác định “không có đất để bồi thường” trong Luật Đất đai. Nếu cơ quan quản lý trả lời là hết đất cùng loại, trong khi theo người dân bị thu hồi thì còn đất cùng loại và người dân không muốn nhận đền bù bằng tiền, thì cần có căn cứ để xử lý tranh chấp hành chính.</p> <p><i>For Article 89.3 of the Draft Law on Land, it is suggested to clarify the grounds for determining "no land for compensation" in the Law on Land. If the management agency replies that the land of the same type is out of stock, while according to the person whose land was resumed, there is still the land of the same type and he/she does not want to receive monetary compensation, then there should be grounds to handle the administrative dispute.</i></p> <p>Đối với Khoản 4 Điều 89 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị quy định nguyên tắc xây dựng giá đất bồi thường trong trường hợp nhà nước thu hồi đất, đảm bảo minh bạch và công bằng cho người có đất bị thu hồi, tránh trường hợp thu hồi đất và bồi thường với giá thấp, khiếu nại khiếu kiện kéo dài.</p> <p><i>Regarding Article 89.4 of the Draft of Law on Land, we propose to stipulate the principle of formulating the compensation land price in case</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>4. <i>The organization of formulating plans for compensation, support and resettlement must be done before a decision on land resumption is issued.</i></p> <p>5. Việc bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất phải bảo đảm dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, kịp thời và đúng quy định của pháp luật.</p> <p>5. <i>Payment of compensation when the State resumes land must be conducted democratically, objectively, fairly, publicly, promptly and in accordance with law.</i></p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p> <p>6. <i>The Government shall provide detailed regulations on compensation, support and resettlement.</i></p>	<p><i>the State resumes land, ensuring transparency and fairness for the person whose land is resumed to avoid the case of land resumption and compensation at low prices, prolonged complaints and lawsuits.</i></p>
90.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
91.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
92.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
93.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
94.	<p><b>Điều 94. Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở</b> <i>Article 94. Compensation for land when the State resumes residential land</i></p> <p>1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đang sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại Việt Nam mà có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này khi Nhà nước thu hồi đất thì được</p>	<p>Đối với Khoản 1 Điều 94 Dự thảo Luật Đất đai về Bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở, đề nghị quy định rõ quyền lựa chọn là của người bị thu hồi đất ở.</p> <p><i>Regarding Article 94.1 of the Draft of Law on Land on Compensation for land when the State resumes residential land, we propose to clearly provide that the right to choose belongs to the person whose residential</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>bồi thường bằng đất ở hoặc nhà ở hoặc bằng tiền hoặc bằng đất có mục đích sử dụng khác với loại đất thu hồi nếu người có đất thu hồi có nhu cầu và địa phương có điều kiện về quỹ đất.</p> <p><i>1. A family household or individual currently using residential land, or a Vietnamese residing overseas and owning a residential house attached to the land use right in Vietnam, who satisfies the conditions for receipt of compensation prescribed in article 90 of this Law when the State resumes land, will be compensated with residential land or houses or in cash or with land having use purpose different from the type of land resumed if the person whose land is resumed has demand and the locality has conditions on land fund.</i></p> <p>2. Hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất gắn liền với nhà ở phải di chuyển chỗ ở mà không đủ điều kiện được bồi thường về đất ở, nếu không có chỗ ở nào khác thì được Nhà nước bố trí tái định cư thông qua hình thức bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hoặc giao đất ở có thu tiền sử dụng đất và được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền mua nhà ở theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>2. In a case where family households and individuals who must relocate when the State resumes land attached to a residential house and who do not satisfy the conditions for receipt of compensation for residential land and do not have any other place of residence, then the State shall arrange resettlement in the form of sale, lease or hire-purchase of residential houses or allocation of residential land with collection of land use fee, house purchase fee in accordance with the laws.</i></p> <p>3. Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức</p>	<p><i>land is resumed.</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang sử dụng đất để thực hiện dự án xây dựng nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất, nếu có đủ điều kiện được bồi thường quy định tại Điều 90 của Luật này thì được bồi thường về đất</p> <p><i>3. Economic organizations, Vietnamese residing overseas and foreign-invested economic organizations currently using land for implementation of projects for the construction of residential housing shall be entitled to receive compensation for land when the State resumes land if they satisfy the conditions for receipt of compensation prescribed in article 90 of this Law.</i></p>	
95.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
96.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
97.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
98.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
99.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
100.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
101.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
102.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
103.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
104.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
105.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
106.	<p><b>Điều 106. Lập và thực hiện dự án tái định cư</b>  <i>Article 106. Formulation and implementation of resettlement projects</i></p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức lập và thực hiện dự án tái định cư trước khi thu hồi đất.</p> <p><i>1. Provincial people's committees and district people's committees are responsible to arrange formulation and implementation of resettlement projects prior to resuming land.</i></p> <p>2. Khu tái định cư bảo đảm các điều kiện sau đây:</p> <p><i>2. The resettlement zone must satisfy the following conditions:</i></p> <p>a) Hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông đảm bảo kết nối giao thông liên kết với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường;</p> <p><i>a) Technical infrastructure: traffic roads ensuring that traffic connection will be associated with neighboring areas, lighting and domestic electricity, water supply and drainage systems, communication, environmental treatment;</i></p> <p>b) Hạ tầng xã hội: đảm bảo trường học, dịch vụ y tế, nhà văn hóa, khu thể thao, chợ, khu thương mại - dịch vụ.</p> <p><i>b) Social infrastructure: ensuring schools, medical services, cultural</i></p>	<p>Đối với Điểm c Khoản 3 Điều 106 Dự thảo Luật Đất đai về Lập và thực hiện dự án tái định cư,</p> <p><i>Regarding Article 106.3(c) of the Draft of Law on Land on Formulation and implementation of resettlement projects,</i></p> <p>- Đề nghị làm rõ nội hàm của khái niệm “điều kiện tương đương”.</p> <p><i>- We propose to clarify the content of the concept of "equivalent conditions".</i></p> <p>- Đề nghị phải có danh sách điều kiện rõ ràng, chủ thể có thẩm quyền đánh giá, và quyết định nơi đáp ứng điều kiện tương đương. Nếu không thì có thể dẫn đến sự tùy tiện áp dụng của cơ quan có thẩm quyền, khiến người bị thu hồi không thể làm lại được cuộc sống bằng với trước khi bị thu hồi đất.</p> <p><i>- We propose to have a list of clear conditions, the subject has the authority to evaluate, and decide the place satisfying the equivalent conditions. Otherwise, it may lead to arbitrary application by the competent authority, making the person whose land is resumed is unable to return to the same life as before the land was resumed.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>houses, sports areas, markets, commercial and service areas.</i></p> <p>c) Phù hợp với điều kiện, phong tục, tập quán của từng vùng, miền.</p> <p><i>c) Be suitable to the conditions, customs and practices of each region.</i></p> <p>3. Lựa chọn địa điểm tái định cư thực hiện theo thứ tự ưu tiên sau đây:</p> <p><i>3. Selection of resettlement sites shall be made in the following order of priority:</i></p> <p>a) Tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi;</p> <p><i>a) In communes, wards or towns where the resumed land is located;</i></p> <p>b) Tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi đối với trường hợp tại địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi không có đất để bố trí tái định cư;</p> <p><i>b) In the district, sub-district, town, provincial city, city under the city directly under the Central Government where the resumed land is located with respect to the case in which the commune, ward or town where the recovered land is located has no land for resettlement arrangement;</i></p> <p>c) Tại địa bàn khác có điều kiện tương đương với trường hợp tại địa bàn quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh, thành phố thuộc thành phố trực thuộc trung ương nơi có đất thu hồi không có đất để bố trí tái định cư.</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>c) In other areas with conditions equivalent to those in the district, sub-district, town, provincial city or city under the city directly under the Central Government where the recovered land is located has no land for resettlement arrangement.</i></p>	
107.	[•]	Không có góp ý / No comments
108.	[•]	Không có góp ý / No comments
109.	[•]	Không có góp ý / No comments
110.	[•]	Không có góp ý / No comments
111.	[•]	Không có góp ý / No comments
112.	[•]	Không có góp ý / No comments
113.	[•]	Không có góp ý / No comments
114.	[•]	Không có góp ý / No comments
115.	<p><b>Điều 115. Tổ chức phát triển quỹ đất</b>  <b>Article 115. Land fund development organization</b></p> <p>1. Tổ chức phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp công hoặc doanh nghiệp cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh được thành lập theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>1. Land fund development organization is a public non-business unit or an enterprise providing public utility products or services with 100%</i></p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 115 Luật Đất đai, nhà nước chỉ là đại diện chủ sở hữu đất đai và tổ chức phát triển quỹ đất là doanh nghiệp nhà nước, do vậy đề nghị chỉ giao quyền quản lý cho tổ chức phát triển quỹ đất chứ không được quyền kinh doanh.</p> <p><i>Regarding Article 115.2 of the Law on Land, the State is only the representative of the land owner and the land fund development organization is a state-owned enterprise, so we propose to only assign the</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>charter capital held by the State under the provincial People's Committee established in accordance with the provisions of law.</i></p> <p>2. Tổ chức phát triển quỹ đất có chức năng thực hiện các dự án quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 112 của Luật này; thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng cho các dự án khác; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý, khai thác quỹ đất; tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp và các nhiệm vụ khác do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định.</p> <p><i>2. The land fund development organization has the function of implementing the projects specified in Clauses 1 and 2, Article 112 of this Law; implementing compensation, support, resettlement and site clearance for other projects; organizing auctions of land use rights; management and exploitation of land fund; formulating agricultural land fund through leasing land use rights, receiving the transfer of land use right, receiving consignment of agricultural land use right; sub-leasing land for agricultural production to investors who have demand to lease land and other tasks decided by the provincial People's Committee.</i></p> <p>3. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện theo quy định của pháp luật về tài chính đối với các đơn vị sự nghiệp công lập, doanh nghiệp nhà nước cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích.</p> <p><i>3. Operation expenses of the land fund development organization shall</i></p>	<p><i>management right to the land fund development organization but not granting it the right to do business.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>comply with the provisions of the law on finance for public non-business units and state-owned enterprises providing public utility products and services.</i></p> <p>4. Chi phí thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất; đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; định giá đất; tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; quản lý quỹ đất sau tạo lập được khấu trừ vào tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất trước khi nộp vào ngân sách nhà nước.</p> <p><i>4. Expenses for land resumption, compensation, support and resettlement to formulate a land fund; investment in the construction of infrastructure; land valuation; organizing auctions of land use rights; management of the land fund after being formulated shall be deducted from the proceeds from the auction of land use rights before paying into the state budget.</i></p> <p>5. Kinh phí hoạt động của Tổ chức phát triển quỹ đất quy định tại khoản 3 Điều này và chi phí thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 4 Điều này được sử dụng từ Quỹ phát triển đất.</p> <p><i>5. The operating expenses of the land fund development organization specified in Clause 3 of this Article and the expenses for performing the tasks specified in Clause 4 of this Article shall be used from the land development fund.</i></p> <p>6. Chi phí tạo lập quỹ đất nông nghiệp thông qua việc thuê quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận ký gửi quyền sử dụng đất nông nghiệp; cho nhà đầu tư có nhu cầu thuê, thuê lại đất để sản xuất nông nghiệp được cấp từ</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>ngân sách nhà nước; ứng từ Quỹ phát triển đất hoặc Quỹ đầu tư phát triển, quỹ tài chính khác được ủy thác; vay từ các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam; huy động vốn của các tổ chức, cá nhân và các nguồn khác theo quy định của pháp luật</p> <p>6. <i>Expenses for formulating agricultural land fund through leasing land use rights, receiving the transfer of land use right, receiving consignment of agricultural land use right; sub-leasing land for agricultural production to investors who have demand to lease land; advancing from the Land development fund or the Investment development fund or other entrusted financial funds; loans from credit institutions licensed to operate in Vietnam; mobilizing capital from organizations, individuals and other sources as prescribed by law</i></p> <p>7. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p>7. <i>The Government shall provide detailed regulations on this article.</i></p>	
116.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
117.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
118.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
119.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
120.	<p><b>Điều 120. Cho thuê đất</b> <i>Article 120. Land lease</i></p> <p>1. Nhà nước cho thuê đất đối với các trường hợp không thuộc</p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 120 Dự thảo Luật Đất đai về Cho thuê đất, đề nghị bổ sung thêm các trường hợp khác theo quyết định của Chính phủ để tạo điều kiện cho Chính phủ có thể bổ sung thêm các dự án có thể được thuê đất trả tiền một lần (ví dụ các dự án cơ</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>trường hợp quy định tại Điều 118 và Điều 119 của Luật này.</p> <p><i>1. The State leases land for cases other than those specified in Articles 118 and 119 of this Law.</i></p> <p>2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:</p> <p><i>2. The State leases land with lump-sum payment of land rental for the entire lease period in the following cases:</i></p> <p>a) Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;</p> <p><i>a) Using land to implement investment projects on agricultural production, forestry, aquaculture or salt production;</i></p> <p>b) Sử dụng đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;</p> <p><i>b) Using land in industrial park, industrial clusters, export processing zones and high-tech zones;</i></p> <p>3. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:</p> <p><i>3. The State leases land with annual payment of land rental for the entire lease period in the following cases:</i></p> <p>a) Các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này;</p> <p><i>a) Cases not specified in Clause 2 of this Article;</i></p> <p>b) Các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này mà có nhu cầu</p>	<p>sở hạ tầng lớn có nhu cầu cố định chi phí đất đai).</p> <p><i>Regarding Article 120.2 of the Draft of Law on Land on Land lease, we propose to supplement other cases as decided by the Government to facilitate the Government being able to supplement projects whose land can be leased with lump-sum payment (for example, large infrastructure projects that require fixed land costs).</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>trả tiền thuê đất hàng năm.</p> <p><i>b) Cases specified in Clause 2 of this Article that need to pay the annual land rental.</i></p> <p>4. Việc cho thuê đất quy định tại Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 126 và Điều 127 của Luật này.</p> <p><i>4. The lease of land specified in this Article shall comply with the provisions of Articles 126 and 127 of this Law.</i></p>	
121.	<p><b>Điều 121. Chuyển mục đích sử dụng đất</b> <i>Article 121. Conversion of land use purpose</i></p> <p>1. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép:</p> <p><i>1. Cases of conversion of land use purpose equiring permission from the competent State agency comprise:</i></p> <p>a) Chuyển đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp;</p> <p><i>a) Conversion of land for rice cultivation, protective forest land, forest land for production with the forests being natural forests to another type of land in the group of agricultural land;</i></p> <p>b) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;</p> <p><i>b) Conversion of agricultural land to non-agricultural land;</i></p> <p>c) Chuyển các loại đất khác sang đất chăn nuôi tập trung;</p>	<p>Đối với Khoản 1 Điều 121 Dự thảo Luật Đất đai về Chuyển mục đích sử dụng đất, đề xuất với đất ở thì không cần phải chuyển mục đích sử dụng đất nếu sử dụng cho mục đích khác miễn là phù hợp quy hoạch và các quy định khác.</p> <p><i>Regarding Article 121.1 of the Draft of Law on Land on Conversion of the land use purpose, we propose that for residential land, there is no need to convert the land use purpose if being used for other purposes as long as it complies with the planning and other regulations.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>c) <i>Conversion of other types of land into concentrated land for husbandry;</i></p> <p>d) Chuyển mục đích sử dụng đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 118 sang các loại đất phi nông nghiệp quy định tại các Điều 119 hoặc Điều 120 của Luật này.</p> <p><i>d) Conversion of the non-agricultural land use purpose specified in Article 118 to non-agricultural land types specified in Articles 119 or 120 of this Law.</i></p> <p>đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;</p> <p><i>dd) Conversion of non-agricultural land which is not residential land to residential land;</i></p> <p>e) Chuyển sang đất thương mại, dịch vụ đối với các loại đất: đất xây dựng công trình sự nghiệp; đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp;</p> <p><i>e) Conversion to commercial or service land for the following types of land: land for construction of professional works; land used for public purposes and for business purposes; land for non-agricultural production and business;</i></p> <p>g) Chuyển sang đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với các loại đất: đất thương mại, dịch vụ; đất xây dựng công trình sự nghiệp.</p> <p><i>g) Conversion to land for non-agricultural production establishments for the following types of land: commercial and service land; land for</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>construction of professional works.</i></p> <p>2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng.</p> <p><i>2. Upon conversion of land use purpose in accordance with clause 1 of this Article, land users must fulfill financial obligations as prescribed by law; the regime for land use and the rights and obligations of the land users shall be those applicable to types of land after conversion of land use purpose</i></p> <p>3. Việc chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.</p> <p><i>3. If the conversion of land use purpose does not fall into the cases specified in Clause 1 of this Article, the land user must register the change in accordance with law.</i></p> <p>Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp có thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài phù hợp quy định của pháp luật đã chuyển sang sử dụng vào mục đích khác mà nay có nhu cầu chuyển lại thành đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì không phải nộp tiền sử dụng đất.</p> <p><i>In case of using the land originated from residential land or non-agricultural land with a stable and long term land use term in accordance with the provisions of law, which has been converted to be</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>used for other purposes and now needs to be converted back to residential land that is compliant with land use planning, the land use fee is not required.</i></p> <p>4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết, nhu cầu sử dụng đất tại địa phương để quy định cụ thể về hạn mức chuyển mục đích sử dụng các loại đất phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.</p> <p><i>4. Provincial-level People’s Committees shall, based on land use planning, land use plan, detailed construction planning, and local land use demands to specify limits on conversion of land use purpose of different types of land which is in accordance with the actual local situation.</i></p>	
122.	<p><b>Điều 122. Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất</b></p> <p><i>Article 122. Conditions for land allocation, land lease or permission to convert land use purpose</i></p> <p>1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉ được quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sau khi có Nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh thông qua và phù hợp với quy định tại Điều 116 của Luật này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất phải tuân thủ theo tiêu chí, điều kiện do Chính phủ quy định.</p> <p><i>1. Competent state agencies may only decide on land allocation, land lease, or permission to convert the land use purpose of land for rice</i></p>	<p>Đối với Khoản 3 Điều 122 Luật Đất đai về Điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đề nghị làm rõ thời điểm phải đáp ứng các điều kiện này, ví dụ: điều kiện về năng lực tài chính xem xét tại thời điểm thẩm định nhu cầu sử dụng đất hay phải duy trì trong suốt thời hạn sử dụng đất.</p> <p><i>Regarding Article 122.3 of the Law on Land on conditions for land allocation, land lease, or permission to convert the land use purpose, we propose to clarify the time when these conditions must be satisfied, for example: Whether financial capacity conditions shall be considered at the time of appraisal of land use demands or must be maintained during the land use term.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>cultivation, protective forest land, specialized use forest land, forest land for production after obtaining the Resolution of provincial People’s Council for approval and in accordance with the provisions of Article 116 of this Law. The conversion of land use purpose of rice cultivation, protective forest land, specialized use forest land, forest land for production must comply with the criteria and conditions prescribed by the Government.</i></p> <p>2. Đối với các dự án đầu tư vào khu vực hạn chế sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của pháp luật về khu vực hạn chế tiếp cận đầu tư được quy định tại khoản 2 Điều 65 và khoản 5 Điều 66 Luật này.</p> <p><i>2. For investment projects in areas with restricted land use, the provisions of the law on areas with restricted access to investment, those provisions as prescribed in Clause 2, Article 65 and Clause 5, Article 66 of this Law shall be applied.</i></p> <p>3. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đáp ứng các điều kiện sau đây:</p> <p><i>3. Any person to whom the State allocates or leases land or whom the State permits to convert land use purpose to implement an investment project must satisfy the following conditions:</i></p> <p>a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;</p> <p><i>a) Having the financial capability to guarantee the land use in</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>accordance with the schedule of the investment project;</i></p> <p>b) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư;</p> <p><i>b) Paying a deposit or other forms of security in accordance with the law on investment;</i></p> <p>c) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác trên địa bàn cả nước.</p> <p><i>c) Not committing any breach of the law on land in a case where such person currently uses land allocated or leased by the State to implement another investment project across the country.</i></p> <p>4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p><i>4. The Government shall provide detailed regulations on this article.</i></p>	
123.	[•]	Không có góp ý / No comments
124.	<p><b>Điều 124. Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành</b></p> <p><i>Article 124. Dealing with cases of land allocation and land lease prior to the effective date of this Law</i></p> <p>1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn sử dụng đất, nếu được cơ quan nhà</p>	<p>Đối với Điều 124 Dự thảo Luật Đất đai về Xử lý trường hợp giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành,</p> <p><i>Regarding Article 124 of the Draft of Law on Land on handling cases of land allocation or land lease before the effective date of this Law,</i></p> <p>- đề nghị phải có quy định chuyển tiếp về các trường hợp đất đã được thuê theo hình thức trả tiền một lần theo Luật đất đai 2013 nhưng nay chỉ còn được thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì được tiếp tục sử dụng với hình thức cũ cho tới hết thời</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>nước có thẩm quyền gia hạn thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.</p> <p>1. <i>Economic organizations, family households, individuals, and Vietnamese residing overseas who lease land pursuant to this Law and to whom the State allocated land with collection of land use fees before 1 July 2014 are permitted to continue to use the land for the residual use term without having to transfer to leasing land. If upon expiry of such term the competent State agency provides an extension, they must transfer to land lease in accordance with the provisions of this Law.</i></p> <p>2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật này thì phải chuyển sang thuê đất.</p> <p>2. <i>Organizations, family households, individuals, and Vietnamese residing overseas that have been allocated land by the State without collection of land use fee before 1 July 2014 and are in the category of land lease under the provisions of the Land Law 2013 and this Law must transfer to land lease.</i></p> <p>3. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đã nhận chuyển quyền sử dụng đất hợp pháp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn sử dụng đất còn lại mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.</p>	<p>hạn thuê.</p> <p>- <i>We propose to have a transitional regulation on cases where land has been leased with lump-sum payment under the Land Law 2013 but is now only leased under the form of annual payment of land rental, it is allowed to use the old form of rental payment until the expiry of the land use term.</i></p> <p>- đề nghị quy định các trường hợp đã được thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm trước ngày luật đất đai mới có hiệu lực mà theo luật đất đai 2013 người sử dụng đất được lựa chọn trả tiền một lần thì vẫn được tiếp tục lựa chọn trả tiền một lần cho tới hết thời hạn thuê hiện có. Điều này để đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 152.2 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật về việc luật mới không được quy định hiệu lực trở về trước đối với hành vi mà vào thời điểm thực hiện hành vi đó pháp luật không quy định trách nhiệm pháp lý.</p> <p>- <i>We propose to stipulate cases in which land has been leased in the form of annual payment before the effective date of the new law on land, but according to the land law 2013, the land user who chooses to pay lump-sum payment is still entitled to continue to choose lump-sum payment until the expiry of the existing lease term. This is to ensure compliance with the provisions of Article 152.2 of the Law on promulgation of legal documents that the new law must not have retrospective effect for an act which at the time of committing such act, the laws do not provide for legal liability for such act.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>3. <i>Economic organizations, family households, individuals, and Vietnamese residing overseas in the category of leasing land pursuant to Land Law 2013 ho received a transfer of a legal land use right prior to 1 July 2014 are permitted to continue to use the land for the residual land use term without having to transfer to leasing land pursuant to this Law</i></p> <p>4. Tổ chức kinh tế thuộc trường hợp thuê đất theo quy định của Luật này mà đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất trong thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.</p> <p>4. <i>Economic organizations in the category of leasing land pursuant to this Law which received a transfer of agricultural land use right from family households or individuals to whom the State had allocated land without collection of land use fees for implementation of investment projects in agricultural production [farming] prior to the effective date of this Law are permitted to continue to use the land for the residual duration of their project without having to transfer to leasing land in accordance with this Law</i></p> <p>5. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì được tiếp tục thuê đất trong thời hạn sử</p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>dụng đất còn lại hoặc chuyển sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này nếu có nhu cầu.</p> <p><i>5. Vietnamese residing overseas and foreign-invested economic organization to whom the State leased land with collection of a lump sum]payment of rent for the entire lease term in order to implement investment projects for construction of residential housing for sale or for sale in association with leasing out prior to 1 July 2014 are permitted to continue to lease the land for the residual land use term or may transfer to allocation of land with collection of land use fees pursuant to this Law if they need.</i></p>	
125.	[●]	Không có góp ý / No comments
126.	<p><b>Điều 126. Đấu giá quyền sử dụng đất</b> <b>Article 126. Auction of land use rights</b></p> <p>1. Các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:</p> <p><i>1. Cases of auction of land use rights include:</i></p> <p>a) Đất do Nhà nước thu hồi để thực hiện dự án để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại.</p> <p>Giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;</p> <p>Sử dụng đất nông nghiệp, sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để thực hiện dự án đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án xây dựng nhà ở thương mại;</p> <p><i>a) Land recovered by the State to implement projects for the</i></p>	<p>Đối với Khoản 3 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai về Đấu giá quyền sử dụng đất, đề nghị quy định việc tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải đặt cọc ngay theo mức giá trúng đấu giá trong vòng 24 giờ kể thời điểm trúng đấu giá. Nếu không đặt cọc theo giá trúng đấu giá trong thời hạn này, thì tổ chức trúng đấu giá sẽ bị mất cọc ban đầu và quyền sử dụng đất sẽ được chuyển cho tổ chức, cá nhân đưa ra giá đấu cao thứ 2 mà chưa rút cọc. Cứ lặp lại như thế này cho đến khi chọn được tổ chức, cá nhân trúng đấu giá.</p> <p><i>With respect to Article 126.3 of the Draft Land Law on Auction of land use rights, it is proposed to stipulate that organizations and individuals that win an auction of land use rights must immediately deposit at the auction winning price within 24 hours from the time of winning the auction. If a deposit is not made at the winning price within this time</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>implementation of urban projects, rural residential area projects, commercial housing development projects.</i></p> <p><i>Land allocation, land lease for implementation of urban projects, rural residential area projects, commercial housing development projects;</i></p> <p><i>Using agricultural land, using non-agricultural land other than residential land to implement urban projects, rural residential area projects, commercial housing development projects;</i></p> <p>b) Sử dụng quỹ đất do Nhà nước quản lý, quỹ đất được tạo lập từ dự án tạo quỹ đất do Nhà nước đầu tư, quỹ đất do Nhà nước thu hồi khi sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ;</p> <p><i>b) Using the land fund managed by the State, the land fund created from the project to create the land fund invested by the State, the land fund recovered by the State when rearranging and handling the working office, non-business activities, production and business establishments whose land-attached assets are owned by the State for the implementation of projects using land for the purposes of non-agricultural production, trade or service establishments;</i></p> <p>c) Cá nhân được giao đất ở mà không thuộc trường hợp giao đất tái định cư, giao đất ở cho đối tượng là người có công.</p> <p><i>c) Individuals who are allocated residential land but not in the case of land allocation for resettlement or residential land allocation to persons</i></p>	<p><i>limit, the winner will lose the initial deposit and the land use right will be transferred to the organization or individual offering the second highest price, but not withdrawing its deposit. Keep repeating the process until the winner is successfully selected.</i></p> <p>Đối với Điểm g Khoản 3 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị làm rõ việc thay đổi tại đây là so với (1) yêu cầu trong quy hoạch do nhà nước ban hành, hay so với (2) đề xuất dự án đầu tư của nhà đầu tư. Nếu là (2) thì không hợp lý do đề xuất dự án chưa thể lường trước được hết các vấn đề phát sinh. Đề xuất Nhà đầu tư có thể thay đổi các nội dung này miễn là vẫn đảm bảo tuân thủ quy hoạch do nhà nước ban hành.</p> <p><i>With respect to Article 126.3(g) of the Draft Land Law, please clarify whether the change here is compared with (1) the requirements in the planning issued by the government, or compared with (2) the project proposal investor's investment. If (2) is the case, it is not reasonable because the project proposal cannot foresee all problems arising. Proposing that the Investors can change these contents as long as they still ensure compliance with the planning issued by the state.</i></p> <p>Đối với Điểm h Khoản 3 Điều 126 Dự thảo Luật Đất đai,</p> <p>- Đề nghị bổ sung quy định nếu không hoàn thành thì sẽ bị thu hồi đất và tổ chức đấu giá lại;</p> <p>- Đề nghị quy định thời hạn 5 năm tại điểm này chỉ nên được áp dụng đối với phần dự án bị chậm tiến độ do trên thực tế một dự án có thể được thực hiện thành nhiều giai đoạn và có nhiều lần</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>with meritorious services.</i></p> <p>2. Đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:</p> <p><i>2. Land for auction of land use rights must satisfy the following conditions:</i></p> <p>a) Có trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt;</p> <p><i>a) Included in the approved district-level land use plan;</i></p> <p>d) Phải có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền lựa chọn;</p> <p><i>d) There must be a 1/500 detailed plan selected by a competent authority;</i></p> <p>đ) Đất đã được bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc không phải bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.</p> <p><i>dd) Land has been compensated, supported, resettled or not subject to compensation, support or resettlement.</i></p> <p>3. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:</p> <p><i>3. Organizations and individuals participating in auctions of land use rights for the purposes specified at Points a and b, Clause 1 of this Article must fully satisfy the following conditions:</i></p> <p>a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;</p>	<p>bàn giao đất giữa nhà nước và nhà đầu tư. Nếu dự án có nhiều giai đoạn và nhận bàn giao đất nhiều lần và nhà đầu tư chậm tiến độ quá 5 năm thì chỉ bị thu hồi đất đối với phần dự án có đất bị chậm tiến độ.</p> <p><i>With respect to Article 126.3(h) of the Draft Land Law,</i></p> <p>- <i>Proposing to supplement regulations that if [the project] is not completed within the schedule, the land will be recovered and re-auction will be held;</i></p> <p>- <i>Proposing that the 5-year period at this point should only be applied to the part of the project that is behind schedule due to the fact that a project can be implemented in several phases and there are many times of land handover between state and investors. If the project has many stages and receives land handover many times and the investor is more than 5 years behind schedule, only land associated with the part of the project being behind schedule will be recovered.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>a) Being the subjects to which land is allocated or leased by the State according to the provisions of Articles 119 and 120 of this Law;</p> <p>b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;</p> <p>b) The conditions for the implementation of the investment project must be satisfied as prescribed in Article 122 of this Law in the case of land allocation or land lease for the implementation of the investment project;</p> <p>c) Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.</p> <p>c) Other conditions as prescribed by law on asset auction.</p> <p>đ) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có đề xuất dự án đầu tư trên khu đất đưa ra đấu giá và tiến độ thực hiện dự án.</p> <p>dd) The investor participating in the auction must have a proposal for an investment project on the land to be auctioned and the project implementation schedule.</p> <p>e) Cam kết của nhà đầu tư phải thực hiện dự án theo đúng tiến độ dự án;</p> <p>e) The investor's commitment to implement the project according to the project schedule;</p> <p>g) Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được thay đổi mục đích sử dụng đất, chiều cao, chiều sâu công trình, hệ số sử dụng đất.</p> <p>g) The organization or individual that wins the auction of land use</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>rights must not change the land use purpose, height and depth of works, and land use coefficient.</i></p> <p>h) Người trúng đấu giá phải đảm bảo hoàn thành dự án theo tiến độ nhưng không quá 05 năm kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa.</p> <p><i>h) The auction winner must ensure the completion of the project according to the schedule but within 05 years from the date of handing over the land in the field.</i></p> <p>4. Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để sử dụng vào các mục đích quy định tại điểm c khoản 1 Điều này phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.</p> <p><i>4. Individuals participating in auctions of land use rights for the purposes specified at Point c, Clause 1 of this Article must satisfy the conditions prescribed by law on asset auctions.</i></p> <p>5. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện:</p> <p><i>5. Responsibilities of People's Committees of provinces and districts:</i></p> <p>a) Hàng năm phải công bố kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia, Cổng thông tin của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;</p> <p><i>a) Annually, the plan and list of land plots for land use right auction must be published on the National Land Use Right Auction Portal and the Portal of the Provincial People's Committee;</i></p> <p>b) Lập, tổ chức thực hiện phương án thu hồi, bồi thường, hỗ trợ,</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>tái định cư theo quy định của Luật này;</p> <p><i>b) Formulate and organize the implementation of plans on recovery, compensation, support and resettlement in accordance with this Law;</i></p> <p>c) Tổ chức lập, tổ chức thực hiện phương án đấu giá quyền sử dụng đất;</p> <p><i>c) Organize the formulation and implementation of the land use right auction plan;</i></p> <p>d) Bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.</p> <p><i>d) Handing over land and granting land use right certificates to land use right auction winners.</i></p> <p>5. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.</p> <p><i>5. The order and procedures for auctioning land use rights comply with the law on asset auction.</i></p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p><i>6. The Government shall detail this Article.</i></p>	
127.	[•]	<p>Không có góp ý</p> <p><i>No comments</i></p>
128.	<p><b>Điều 128. Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất</b></p> <p><b>Article 128. Using land to implement investment projects</b></p>	<p>Đối với Điểm a Khoản 4 Điều 128 Luật Đất đai về Sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất, đề nghị sửa “tiền thuê đất trong thời gian thuê, thuê lại</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><b>through agreement on land use rights</b></p> <p>1. Các trường hợp sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất, bao gồm:</p> <p><i>1. Cases of land use for implementation of investment projects through an agreement on land use rights, including:</i></p> <p>a) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh nông nghiệp; thỏa thuận về quyền sử dụng đất phi nông nghiệp để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn;</p> <p><i>a) Agreement on agricultural land use rights for implementation of agricultural production and business projects; agreement on the right to use non-agricultural land to implement non-agricultural production and business projects that are not urban projects, commercial housing, rural residential areas;</i></p> <p>b) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất nông nghiệp và chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là dự án đô thị, nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn;</p> <p><i>b) Agreement on agricultural land use rights and change of land use purpose for implementation of non-agricultural production and business projects that are not urban projects, commercial housing, rural residential areas;</i></p> <p>c) Thỏa thuận về quyền sử dụng đất ở và các loại đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đô thị,</p>	<p>quyền sử dụng đất” thành “tiền cho thuê đất trong thời gian cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất”.</p> <p><i>With respect to Article 128.4(a) of the Land Law on using land to implement an investment project through an agreement on land use rights, proposing to change “land rent during the lease period, sub-lease of land use rights” into “rental for during the period of leasing out, sub-leasing out (cho thuê, cho thuê lại) land use right”.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>nhà ở thương mại, khu dân cư nông thôn.</p> <p><i>c) Agreement on the right to use residential land and non-residential land to change the purpose of land use for implementation of urban projects, commercial houses, rural residential areas.</i></p> <p>2. Các điều kiện sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm:</p> <p><i>2. The conditions for land use to implement an investment project through an agreement on land use rights specified in Clause 1 of this Article include:</i></p> <p>a) Việc sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 77, khoản 1 Điều 78 của Luật này;</p> <p><i>a) The use of land for the implementation of an investment project is not subject to land recovery by the State as prescribed in Articles 77, Clause 1, Article 78 of this Law;</i></p> <p>b) Chủ đầu tư đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 122 của Luật này.</p> <p><i>b) The investor meets the conditions specified in Clause 3, Article 122 of this Law.</i></p> <p>3. Việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại Điều này được thực hiện như sau:</p> <p><i>3. The agreement on land use rights specified in this Article shall be</i></p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>implemented as follows:</i></p> <p>a) Thực hiện thỏa thuận theo hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất, cho thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với khu đất thuộc địa bàn đơn vị hành chính không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.</p> <p><i>a) Implement agreements in the form of receiving transfer of land use rights, lease of land use rights, sub-lease of land use rights, receipt of capital contribution in form of land use rights in accordance with district-level land use planning approved by a competent state agency or a zoning plan approved by a competent state agency, for a land area within an administrative unit that is not required to formulate a district-level land use plan.</i></p> <p>b) Lập dự án có sử dụng đất đã thỏa thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan;</p> <p><i>b) To formulate a project using the agreed land in accordance with the provisions of the law on investment and other relevant laws;</i></p> <p>c) Đưa quỹ đất thực hiện dự án vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện;</p> <p><i>c) Include the land fund for project implementation into the district-level annual land use plan;</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>d) Chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này. Khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể được quy định tại Luật này.</p> <p><i>d) Change of land use purpose for project implementation in the cases specified at Points b and c, Clause 1 of this Article. When being permitted by a competent state agency to change the land use purpose, the investor must pay land use levy and land rent calculated at the specific land price specified in this Law.</i></p> <p>4. Nhà nước có chính sách khuyến khích việc thỏa thuận về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này, cụ thể như sau:</p> <p><i>4. The State has policies to encourage the agreement on land use rights specified in Clause 1 of this Article, specifically as follows:</i></p> <p>a) Được miễn thuế thu nhập đối với phần thu nhập từ tiền thuê đất trong thời gian thuê, thuê lại quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất</p> <p><i>a) To be exempt from income tax on income from land rent during the period of lease, sublease of land use rights, receipt of capital contribution with land use rights.</i></p> <p>b) Trường hợp trong khu vực đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này có diện tích đất do Nhà nước quản lý thì diện tích đất do Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước thu hồi để giao, cho thuê cho nhà</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, không phải đấu thầu dự án có sử dụng đất;</p> <p><i>b) If there is an area of land under the management of the State in the land area prescribed in Clause 1 of this Article, the land area managed by the State shall be included in the total land area for project formulation and recovered by the State for assignment or lease to investors for project implementation, not through auction of land use rights, not through bidding for projects using land;</i></p> <p>c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đồng thời với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;</p> <p><i>c) Households and individuals that use land that satisfy the conditions for issuance of a certificate of land use right but have not yet been granted a certificate of land use right may carry out the procedures for land use right transfer, lease or sublease of land use rights, contribute capital in form of land use rights concurrently with the procedures for granting land use right certificates;</i></p> <p>d) Khi hết thời hạn sử dụng đất mà không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng theo quy định của pháp luật có hiệu lực thi hành tại thời điểm hết hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng theo hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất trước khi thỏa</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>thuận về quyền sử dụng đất.</p> <p><i>d) When the land use term expires and not subject to the case where the State recovers the land to use it for defense and security purposes, socio-economic development purposes for the national interest or public interest in accordance with the provisions of the law in force at the time of expiration of the land use term, [the land user] may continue to use the land according to the form of land use and the land use term before the agreement on land use rights.</i></p> <p>5. Đối với trường hợp thỏa thuận về quyền sử dụng đất để tiếp tục sản xuất kinh doanh và không thay đổi mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định của Luật này về chuyển quyền sử dụng đất.</p> <p><i>5. In case of agreement on land use right to continue production and business without changing the land use purpose, the provisions of this Law on transfer of land use right shall be followed.</i></p> <p>6. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.</p> <p><i>6. The Government shall detail this Article.</i></p>	
129.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
130.	[•]	Không có góp ý / <i>No comments</i>
131.	<p><b>Điều 131. Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính</b> <i>Article 131. Responsibility for formulating, updating and exploiting cadastral files</i></p> <p>1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo việc lập hồ</p>	<p>Đối với Điều 131 Dự thảo Luật Đất đai về Trách nhiệm lập, cập nhật, khai thác hồ sơ địa chính, đề nghị công khai hồ sơ địa chính trên cổng thông tin điện tử của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Lý do là vì đất đai là thuộc sở hữu toàn dân và nhà nước đại diện chủ sở hữu. Vì vậy, Nhà nước cần công khai việc quản lý đất đai</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>sơ địa chính tại địa phương.</p> <p>1. Provincial people’s committees are responsible for directing the formulation of cadastral files in their localities.</p> <p>2. Cơ quan quản lý đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập hồ sơ địa chính; kiểm tra, giám sát việc cập nhật hồ sơ địa chính thường xuyên tại địa phương.</p> <p>2. Administrative bodies for land are responsible for organizing the implementation of the formulation of cadastral files; examining and supervising the regular update of cadastral files in their localities.</p> <p>3. Cơ quan đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc lập, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính và cung cấp bản sao hồ sơ địa chính cho Ủy ban nhân dân cấp xã để sử dụng, cung cấp thông tin từ hồ sơ địa chính theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện.</p> <p>3. Land registration agencies are responsible for formulating, updating changes in the cadastral files and providing a copy of the cadastral files to the commune people’s committees for use, provision of information from the cadastral files at the request of provincial and district people’s committees.</p> <p>4. Công chức địa chính cấp xã có trách nhiệm quản lý, khai thác thông tin từ hồ sơ địa chính phục vụ cho yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương; cập nhật biến động đất đai đối với những trường hợp biến động thuộc thẩm quyền và phản ánh tình hình vi phạm trong quản lý, sử dụng đất vào hồ sơ địa</p>	<p>của nhà nước với nhân dân.</p> <p>For Article 131 of the Draft Land Law on responsibilities for formulating, updating and exploiting cadastral files, we propose to publicize cadastral files on the web portal of competent state agencies. The reason is because land belongs to the entire people and the State is the representative owner. Therefore, the State needs to make public the land management of the State to the people.</p> <p>Ngoài ra, đề nghị bổ sung quy định về cơ chế cho phép tra cứu (thu phí hoặc không thu phí) thông tin về địa chính (tương tự như thông tin về đăng ký kinh doanh).</p> <p>In addition, we propose to supplement regulations on a mechanism to allow searching (charging fee or free of charge) of cadastral information (similar to information on business registration).</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>chính.</p> <p>4. Land administration officers of communes are responsible for managing, exploiting information from cadastral files to serve State administrative requirements of land in their localities; updating land changes in cases of changes within their scope of authority and reflecting the status of violations in land management and use in the cadastral files.</p> <p>5. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, hướng dẫn việc lập, cập nhật, quản lý hồ sơ địa chính, việc khai thác sử dụng và kiểm tra giám sát đối với hồ sơ địa chính.</p> <p>5. The Minister of the Ministry of Natural Resources and Environment shall provide regulations on cadastral files, guide the formulation, update, management of cadastral files, the exploitation, use and inspection and supervision of cadastral files.</p>	
132.	<p><b>Điều 132. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất</b></p> <p><i>Article 132. Registration of land, residential housing and other assets attached to land</i></p> <p>1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.</p> <p>1. Registration of land is compulsory for land users or persons to whom land is allocated for administration; whereas registration of ownership of assets attached to land depends on a request from owners.</p>	<p>Đối với Khoản 1 Điều 132 Luật Đất đai, đề nghị quy định rõ ràng là “đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu và không bắt buộc”. Mục đích là để làm rõ việc đăng ký tài sản gắn liền với đất không phải là một yêu cầu bắt buộc.</p> <p><i>For Article 132.1 of the Land Law, we propose to clearly state that “registration of ownership of assets attached to land depends on a request from owners and is optional”. The purpose is to clarify that the registration of ownership of assets attached to land is not a mandatory requirement.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>2. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được cơ quan đăng ký đất đai thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.</p> <p><i>2. Registration of land, assets attached to land comprises initial registration and registration of changes, to be conducted by land registration agencies either in paper form or electronically and both of which shall have equal legal validity.</i></p> <p>3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính.</p> <p><i>3. The land user, owner of assets attached to the land, person to whom land is allocated for administration who has conducted declaration and registration shall be recorded in the Cadastral Register.</i></p> <p>4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải đăng ký giá đất theo quy định của Chính phủ.</p> <p><i>4. The land user, owner of assets attached to the land conducting any transaction regarding a land use right must register land prices according to the Government's provisions.</i></p> <p>5. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm ghi vào Sổ địa chính.</p> <p><i>5. The registration of land and assets attached to the land shall take effect from the time of being recorded in the Cadastral Register.</i></p>	<p>Đối với Khoản 4 Điều 132 Luật Đất đai về Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, đề nghị làm rõ nội hàm của việc “đăng ký giá đất”.</p> <p><i>For Article 132.4 of the Land Law on registration of land, residential housing and other assets attached to land, we propose to clarify the content of the “land price registration”.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
133.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
134.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
135.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
136.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
137.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
138.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
139.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
140.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
141.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
142.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
143.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
144.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
145.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
146.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
147.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
148.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
149.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
150.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
151.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
152.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
153.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
154.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
155.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
156.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
157.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
158.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
159.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
160.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
161.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
162.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
163.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
164.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
165.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
166.	<p><b>Điều 166. Đất sử dụng có thời hạn</b> <i>Article 166. Land used for a definite duration</i></p> <p>1. Thời hạn giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1, khoản 2, điểm b khoản 3, khoản 4 và khoản 5 Điều 170 của Luật này là 50 năm. Khi hết thời hạn, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản này mà không phải làm thủ tục gia hạn, trừ trường hợp Nhà nước đã đưa diện tích đất hết hạn sử dụng vào kế hoạch sử dụng đất hoặc có quyết định thu hồi đất.</p> <p><i>1. The duration of allocation of land and recognition of agricultural land use right in respect of individuals directly engaged in agricultural production as stipulated in clauses 1, 2,3(b), 4 and 5 of article 170 of this Law shall be fifty (50) years. If upon expiry of the duration, individuals directly engaged in agricultural production shall be entitled to continue to use the land for the term stipulated in this clause without having to carry out procedures for extension, unless the State has decided to put the land area to be expired in the land use plans or land acquisition decisions.</i></p> <p>2. Thời hạn cho thuê đất nông nghiệp đối với cá nhân không quá 50 năm. Khi hết thời hạn thuê đất, cá nhân nếu có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét tiếp tục cho thuê đất nhưng không quá 50 năm.</p> <p><i>2. The duration of lease of agricultural land to individuals shall not</i></p>	<p>Đối với Khoản 10 Điều 166 Dự thảo Luật Đất đai về Đất sử dụng có thời hạn,</p> <p><i>With respect to Article 166.10 of the Draft Land Law on Land used for a definite duration,</i></p> <p>- Đề nghị làm rõ nếu nộp hồ sơ gia hạn thì Nhà nước có bắt buộc phải gia hạn hay không. Nếu không bắt buộc và Nhà nước không gia hạn, thì Nhà nước sẽ tiến hành thu hồi đất ngay cả trong trường hợp đã nộp hồ sơ gia hạn hay không?</p> <p><i>- Please clarify if the application for extension is submitted, the State is required to extend it or not. If it is not required and the State does not renew it, will the State recover the land even if the application for extension has been submitted?</i></p> <p>- Đề nghị bổ sung quy định yêu cầu người sử dụng đất có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất và hoàn trả mặt bằng sạch cho Nhà nước. Người sử dụng đất phải ký quỹ để bảo đảm nghĩa vụ này.</p> <p><i>- We propose to supplement regulations requiring land users to have the obligation to dismantle construction works on land and return clean ground to the State. Land users must deposit to secure this obligation.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>exceed fifty (50) years. If upon expiry of the duration of land lease, the individual wish [to continue using the land], the State shall consider continuing to lease the land, but not exceeding fifty (50) years.</i></p> <p>3. Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; tổ chức, cá nhân để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ, làm cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, thuê đất nhưng không quá 50 năm.</p> <p><i>3. The duration of allocation or lease of land to organizations to use for purposes of agricultural production, forestry, aquaculture or salt production; to organizations, and individuals to use for commercial and services purposes and/or use for non-agricultural production establishments; to organizations to implement investment projects; and to Vietnamese residing overseas and foreign invested economic organizations to implement investment projects in Vietnam shall be considered and decided on the basis of the investment project or the application for allocation or lease of land, but shall not exceed fifty (50) years.</i></p> <p>Đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời hạn dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất không quá 70 năm.</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>With respect to investment projects with large investment capital but a slow capital recovery rate and investment projects in areas with difficult or specially difficult socio-economic conditions which require a longer period, the duration of allocation or lease of land shall not exceed seventy (70) years.</i></p> <p>Đối với dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mà có điều chỉnh thời hạn hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư thì người sử dụng đất được Nhà nước điều chỉnh thời hạn sử dụng đất cho phù hợp.</p> <p><i>For investment projects having the land allocated or leased land by a competent state agency, and the operation duration to be adjusted according to the provisions of the law on investment, the land users shall be entitled to the appropriate adjustment of the duration of the land use by the State.</i></p> <p>Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.</p> <p><i>If upon expiry of the duration, the land users wish to continue using the land, then the State shall consider extension of the land use term but not exceeding the duration prescribed in this clause.</i></p> <p>4. Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao không quá 99 năm. Khi hết thời hạn, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao nếu có nhu cầu sử dụng đất thì được Nhà nước xem xét gia hạn hoặc cho thuê đất khác, mỗi lần gia hạn không quá thời hạn quy định tại</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>khoản này.</p> <p>4. <i>The duration of lease of land for construction of headquarters of foreign organizations with diplomatic functions shall not exceed ninety nine (99) years. If upon expiry of the duration the diplomatic foreign organization wishes to use the land, the State shall consider extension or shall lease other land but each extension shall not be in excess of the duration prescribed in this clause.</i></p> <p>5. Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn không quá 05 năm.</p> <p>5. <i>The duration of lease of land belonging to agricultural land funds for use for objectives of public interest of communes, wards and townships shall not exceed five (05) years.</i></p> <p>6. Đất xây dựng công trình sự nghiệp của đơn vị sự nghiệp công lập tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư quy định tại khoản 2 Điều 192 của Luật này và các công trình công cộng có mục đích kinh doanh không quá 70 năm.</p> <p>6. <i>Land for construction of professional works of public service units which are self-financed for recurrent and investment expenditures specified in Article 192.2 of this Law and for public works with business purposes shall not exceed seventy (70) years.</i></p> <p>Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này.</p> <p><i>If upon expiry of the duration, the land users wish to continue using the land, then the State shall consider extension of the land use term but</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>not to exceed the duration prescribed in this clause.</i></p> <p>7. Đối với thửa đất sử dụng cho nhiều mục đích thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sử dụng vào mục đích chính.</p> <p><i>7. In the case of parcels of land used for multiple purposes, the land use duration shall be determined on the basis of the duration applicable to the type of land used for the main purpose.</i></p> <p>8. Thời hạn giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều này được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p> <p><i>8. The duration of land allocation or land lease stipulated in this Article shall be calculated from the date of the decision of the competent State agency on land allocation or land lease.</i></p> <p>9. Thời hạn giao đất, cho thuê đất xây dựng công trình ngầm, đất xây dựng công trình trên không nhằm mục đích kinh doanh thì thời sử dụng đất được xác định theo thời hạn thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 3 Điều này.</p> <p><i>9. The duration of land allocation, land lease for construction of underground works, land for construction of aerial works for business purposes, the land use period shall be determined according to the duration of investment projects specified in clause 3 of this Article.</i></p> <p>10. Trước khi hết hạn sử dụng đất ít nhất 06 tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất. Sau thời hạn nêu trên mà người sử dụng đất</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này.</p> <p><i>10. At least 06 months before the expiration of the land use duration, the land user wishing to extend the land use duration must submit a dossier of request for the extension of land use duration. After the above time limit, if the land user fails to submit the application for extension, the land use duration shall not be extended, the competent state agency shall recover the land according to the provisions of this Law, except for the case specified in Clause 1 of this Article.</i></p>	
167.	[•]	Không có góp ý / No comment
168.	[•]	Không có góp ý / No comment
169.	[•]	Không có góp ý / No comment
170.	[•]	Không có góp ý / No comment
171.	[•]	Không có góp ý / No comment
172.	[•]	Không có góp ý / No comment
173.	[•]	Không có góp ý / No comment
174.	[•]	Không có góp ý / No comment
175.	[•]	Không có góp ý / No comment

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
176.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
177.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
178.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
179.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
180.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
181.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
182.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
183.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
184.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
185.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
186.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
187.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
188.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
189.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
190.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
191.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
192.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
193.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
194.	<p><b>Điều 194.</b> Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp</p> <p><i>Article 194. Land being industrial zones, export processing zones, industrial complexes</i></p> <p>1. Việc sử dụng đất xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.</p> <p><i>1. Land use for the purpose of construction of industrial zones, export processing zones, industrial complexes must be consistent with the land use zoning and planning and with the construction zoning approved by the competent State agency.</i></p> <p>2. Nhà nước cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.</p> <p><i>2. The State leases land to economic organizations, Vietnamese residing overseas, and foreign-invested economic organizations to invest in the construction and operation of infrastructure in industrial zones, industrial complexes, export processing zones.</i></p> <p>Đối với trường hợp dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất tại</p>	<p>Đối với Khoản 4 Điều 194 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị thời hạn của dự án đầu tư nên căn cứ vào thời hạn sử dụng đất.</p> <p><i>For Article 194.4 of the Draft Land Law, we propose that the duration of the investment project should be based on the land use term.</i></p> <p>Đối với Khoản 8 Điều 194 Dự thảo Luật Đất đai, đề nghị là việc dành quỹ đất này chỉ là trong thời hạn nhất định (ví dụ: 5 năm kể từ khi chủ đầu tư KCN đã hoàn thành thành kết cấu hạ tầng). Sau khi hết thời hạn trên thì chủ đầu tư KCN có quyền cho thuê lại cho các khách thuê khác không phải là các đối tượng quy định tại khoản 8 này. Điều này để tránh gây lãng phí tài nguyên đất.</p> <p><i>For Article 194.8 of the Draft Land Law, we recommend that this land fund be reserved for a certain period only (for example, 5 years since the IP developer has completed the infrastructure). After the expiration of the above time limit, the investor of the IP has the right to sublease it to other tenants who are not the subjects specified in this Clause 8. This is to avoid wasting land resources.</i></p> <p>Đối với Khoản 9 Điều 194 Dự thảo Luật Đất đai về Đất khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, đề nghị cân nhắc yêu cầu chủ đầu tư khu công nghiệp/ khu chế xuất có trách nhiệm quy hoạch diện tích đất để làm nhà ở cho công nhân.</p> <p><i>For Article 194.9 of the Draft Land Law on Land of industrial zones,</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo thì ngoài các đối tượng được thuê đất theo quy định tại khoản này, Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các đơn vị sự nghiệp công để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.</p> <p><i>In the case of investment projects on construction and operation of infrastructure of industrial zones, industrial complexes, export processing zones in areas with difficult socio-economic conditions, areas with special difficult socio-economic conditions, border areas, and islands, then apart from the subjects entitled to lease land as prescribed in this clause, the State allocates or leases land to public service units for investment in construction and operation of infrastructure of industrial zones, industrial complexes, export processing zones.</i></p> <p>3. Nhà đầu tư đã được Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm được quyền chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đất kinh doanh.</p> <p><i>3. Investors who have been leased land by the State to invest in the construction and operation of infrastructure of industrial zones, industrial complexes, export processing zones in the form of one-off payment of land rent for the entire lease term for the whole or part of the business land area.</i></p>	<p><i>export processing zones, and industrial complexes, we propose to consider requiring the developer of the industrial zone/ export processing zone to be responsible for planning the land area for housing for workers.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>Đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất hàng năm; đối với phần diện tích thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì người được Nhà nước cho thuê đất có quyền cho thuê lại đất với hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc trả tiền thuê đất hàng năm.</p> <p><i>With respect to that area of land which is leased with payment of annual rent, the person to whom the State leases land shall have the right to sublease the land in the form of payment of annual rent; and with respect to that area of land which is leased with one-off payment of land rent for the entire lease term, the person to whom the State leases land shall have the right to sub-lease the land either in the form of one-off payment of land rent for the entire lease term or in the form of payment of annual rent.</i></p> <p>4. Thời hạn sử dụng đất trong khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp theo thời hạn của dự án đầu tư.</p> <p><i>4. The land use duration in industrial zones, industrial complexes, export processing zones is according to the term of the investment project.</i></p> <p>Trường hợp thời hạn của dự án đầu tư dài hơn thời hạn sử dụng đất còn lại của khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp thì tổ chức kinh tế đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh thời hạn</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>sử dụng đất cho phù hợp nhưng tổng thời hạn sử dụng đất không quá 70 năm và phải nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất đối với diện tích đất được gia hạn sử dụng.</p> <p><i>In case the term of the investment project is longer than the remaining land use term of the industrial zones, industrial complexes, export processing zones, the economic organization investing in the construction and operation of infrastructure of industrial zones, industrial complexes, export processing zones must seek permission from a competent State agency to adjust the land use term accordingly, but the total land use term must not exceed 70 years and must pay land use levy or land rent for the extended land area.</i></p> <p>5. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư vào sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, được thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng và có các quyền và nghĩa vụ sau đây:</p> <p><i>5. Economic organizations, individuals, Vietnamese residing overseas, foreign-invested economic organizations investing in production and business in industrial zones, industrial complexes, export processing zones may sublease land associated with infrastructure of economic organizations, public service units, Vietnamese residing overseas, foreign-invested economic organizations investing in the construction and operation of infrastructure and have the following rights and</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>obligations:</i></p> <p>a) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này;</p> <p><i>a) In case of sub-leasing land with one-off payment of land rent for the entire lease duration, the rights and obligations prescribed in Article 35 of this Law;</i></p> <p>b) Trường hợp thuê lại đất trả tiền thuê đất hàng năm thì có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 36 của Luật này.</p> <p><i>b) In case of sub-leasing land with annual rental payment, the rights and obligations prescribed in Article 36 of this Law.</i></p> <p>6. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất phải sử dụng đất đúng mục đích đã được xác định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định của Luật này.</p> <p><i>6. Land users in industrial zones, industrial complexes, export processing zones must use the land for the right purposes and be granted a certificate of land use rights, ownership of houses and other assets attached to the land as prescribed by this Law.</i></p> <p>7. Tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư sản xuất, kinh doanh trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất đã được Nhà nước giao đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, người Việt Nam định</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p> cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn còn lại của dự án mà không phải chuyển sang thuê đất. Khi hết thời hạn thực hiện dự án nếu có nhu cầu được Nhà nước xem xét cho thuê đất theo quy định của Luật này.</p> <p><i>7. Economic organizations, individuals and Vietnamese residing overseas investing in production or business in industrial zones, industrial complexes or export processing zones who were allocated land by the State or received, prior to the effective date of this Law, a transfer of a land use right attached to infrastructure from economic organization, public services unit, Vietnamese residing overseas, foreign invested economic organization investing in constructing and operating infrastructure in the industrial zone, industrial complex or export processing zone, are permitted to continue using the land for the residual term of the project without converting to the form of land lease. If upon expiry of the duration of implementation of the project [the land user] has a requirement [to use the land], then the State shall give consideration to leasing the land in accordance with the provisions of this Law.</i></p> <p>8. Chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp có trách nhiệm dành quỹ đất công nghiệp đã đầu tư kết cấu hạ tầng để cho thuê lại đối với các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.</p> <p><i>8. Developer of industrial zone infrastructure is responsible for setting</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>aside the fund of industrial land which is invested in infrastructure for sub-lease to small and medium-sized enterprises and facilities relocated due to environmental pollution.</i></p> <p>Nhà nước có chính sách giảm tiền thuê lại đất trong khu công nghiệp cho các trường hợp quy định tại khoản này. Khoản tiền thuê lại đất được giảm được hoàn trả cho chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp thông qua việc khấu trừ vào tiền thuê đất mà chủ đầu tư kết cấu hạ tầng khu công nghiệp phải nộp theo quy định của pháp luật về thu tiền thuê đất.</p> <p><i>The State shall adopt a policy to reduce the land rent in industrial zones for the cases specified in this Clause. The reduced land rent shall be refunded to the industrial zones infrastructure developer through deduction from the land rent payable by the industrial zones infrastructure developer in accordance with the law on collecting land rent.</i></p> <p>Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương và ý kiến thống nhất của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài nguyên và Môi trường để xác định quỹ đất dành cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ, các cơ sở di dời do ô nhiễm môi trường.</p> <p><i>The provincial People's Committees shall base on the actual situation in their localities and the unanimous opinions of the Ministry of Planning and Investment and the Ministry of Natural Resources and Environment to determine the land fund for small and medium enterprises, and facilities relocated due to environmental pollution.</i></p> <p>9. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định nhu cầu xây</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>dựng khu nhà ở, công trình công cộng phục vụ đời sống người lao động làm việc trong khu công nghiệp, khu chế xuất để tích hợp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, nông thôn. Không bố trí khu vực nhà ở của người lao động trong các khu công nghiệp, khu chế xuất.</p> <p><i>9. Provincial-level People's Committees are responsible for determining the demand for construction of residential quarters and public works to serve the lives of workers working in industrial zones and export processing zones for integration into plannings and plans of land use, urban planning and rural planning. Do not arrange housing areas for workers in industrial zones and export processing zones.</i></p>	
195.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
196.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
197.	<p><b>Điều 197. Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp</b></p> <p><i>Article 197. Commerce and services land; land on which non-agricultural production establishments are built</i></p> <p>1. Đất thương mại, dịch vụ bao gồm đất xây dựng cơ sở kinh doanh thương mại, dịch vụ và các công trình khác phục vụ cho kinh doanh, thương mại, dịch vụ.</p> <p><i>1. Commerce and services land shall comprise land on which commercial and services business establishments and other works serving business and commercial [activities] and services are built.</i></p> <p>Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp bao gồm đất để xây dựng các</p>	<p>Đối với Đoạn cuối Khoản 3 Điều 197 Dự thảo Luật Đất đai về Đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đề nghị Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài cũng được nhận quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (ngoại trừ những khu vực có yêu cầu về an ninh quốc phòng). Lý do là để bảo đảm nguyên tắc bình đẳng và đối xử quốc gia với nhà đầu tư nước ngoài.</p> <p><i>For the last paragraph, Clause 3, Article 197 of the Draft Land Law on commercial and service land; land for non-agricultural production establishments, it is recommended that economic organizations with foreign investment also receive land use rights, receive capital</i></p>



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>cơ sở sản xuất phi nông nghiệp nằm ngoài khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất.</p> <p><i>Land on which non-agricultural production establishments are built shall comprise land for the construction of non-agricultural production establishments located outside industrial zones, industrial complexes and export processing zones.</i></p> <p>2. Việc sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định về bảo vệ môi trường.</p> <p><i>2. Commerce and services land and land on which non-agricultural production establishments are built must be used in compliance with the land use zoning, land use planning, construction zoning for urban areas and construction zoning for rural residential zones approved by the competent State agencies and in compliance with the regulations on environmental protection.</i></p> <p>3. Tổ chức kinh tế, cá nhân sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất, thuê đất, thuê lại đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, cá nhân khác, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.</p> <p><i>3. Economic organizations, and individuals shall use commerce and services land and land on which non-agricultural production</i></p>	<p><i>contribution by land use rights (except for areas with security requirements). national defense). The reason is to ensure the principle of equality and national treatment for foreign investors.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>establishments are built in the form of land lease by the State or receipt of transfer of a land use right, land lease or sub-lease or receipt of capital contribution using the land use right from another economic organization, or individual or [another] Vietnamese residing overseas; or in the form of sub-lease of land attached to infrastructure from a foreign invested economic organization.</i></p> <p>Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài khác; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 47 của Luật này còn được nhận thừa kế, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ.</p> <p><i>Vietnamese residing overseas shall use commerce and services land and land on which nonagricultural production establishments are built in the form of land lease by the State, or land lease or sub-lease from another economic organization, individual or Vietnamese residing overseas; or in the form of sub-lease of land attached to infrastructure from a foreign invested economic organization. Vietnamese residing overseas in the category prescribed in article 47.1 of this Law are also entitled to receive an inheritance or donation of a land use right as the site for construction of a non-agricultural production establishment or a commerce and services [establishment].</i></p> <p>Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài sử dụng đất thương</p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>mai, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thông qua hình thức Nhà nước cho thuê đất; thuê đất, thuê lại đất của tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng của tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.</p> <p><i>Foreign invested economic organizations shall use commerce and services land and land on which non-agricultural production establishments are built in the form of land lease by the State, or land lease or sub-lease from economic organizations or Vietnamese residing overseas, or sub-lease of land attached to infrastructure from [another] foreign invested economic organization.</i></p>	
198.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
199.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
200.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
201.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
202.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
203.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
204.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
205.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
206.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
207.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
208.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
209.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
210.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
211.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
212.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
213.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
214.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
215.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
216.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
217.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
218.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
219.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
220.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
221.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
222.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
223.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
224.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
225.	<p><b>Điều 225. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai</b> <i>Article 225. Authority to resolve land disputes</i></p> <p>1. Tranh chấp đất đai, tranh chấp đất đai và tài sản gắn liền với đất do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự. Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất để làm căn cứ cho Tòa án nhân dân giải quyết theo thẩm quyền khi được yêu cầu.</p> <p><i>1. Land disputes, disputes on land and land-attached assets shall be settled by the People’s Courts in accordance with the civil procedure law. The People’s Committees at all levels are responsible for providing dossiers and documents related to the management and use of land as a basis for the People’s Court to settle according to their competence upon request.</i></p> <p>2. Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai do Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật về tố tụng dân sự hoặc do Trọng tài thương mại giải quyết theo quy định của pháp luật trọng tài thương mại.</p> <p><i>2. Disputes between parties arising from commercial activities related to land shall be settled by the People’s Courts in accordance with the civil procedure law or by commercial arbitration in accordance with the law on commercial arbitration.</i></p>	<p>Đối với Khoản 2 Điều 225 Dự thảo Luật Đất đai về Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai,</p> <p><i>With regard to Article 225.2 of the Draft Land Law on the Authority to resolve land disputes,</i></p> <p>1- Đề nghị làm rõ quy định này có bao gồm trọng tài nước ngoài hay không? Hay chỉ là trọng tài thương mại tại Việt Nam?</p> <p><i>1- Please clarify whether this regulation includes foreign arbitration or not? Or just commercial arbitration in Vietnam?</i></p> <p>2- Hiện Điều 470 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự có quy định tòa án có thẩm quyền riêng biệt đối với các tranh chấp có yếu tố nước ngoài liên quan đến bất động sản ở Việt Nam. Vì vậy, nếu trọng tài nước ngoài có thẩm quyền xét xử tranh chấp đất đai ở Việt Nam thì cần sửa đổi Điều 470 Bộ Luật Tố Tụng Dân Sự.</p> <p><i>2- Currently, Article 470 of the Civil Procedure Code stipulates that the court has separate jurisdiction for disputes with foreign elements related to real estate in Vietnam. Therefore, if a foreign arbitrator has the authority to adjudicate land disputes in Vietnam, it is necessary to amend Article 470 of the Civil Procedure Code.</i></p>
226.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
227.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
228.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
229.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
230.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
231.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
232.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
233.	[•]	Không có góp ý / <i>No comment</i>
234.	<p><b>Điều 234. Quy định chuyển tiếp</b> <i>Article 234. Transitional provisions</i></p> <p>1. Người được Nhà nước cho thuê đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm mà thời hạn thuê đất đã trả tiền còn lại ít nhất là 05 năm thì tổ chức kinh tế có quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 35 của Luật này; hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 1 Điều 40 của Luật này.</p> <p><i>1. With respect to entities to which the State leased land prior to 1 July 2004 and which paid rent for the entire term of the lease or for a number of years and the remaining period for which rent has been paid is at least five years, if the entity is an economic organization, it shall have the rights and obligations stipulated in Article 35 of this Law and, if the entity is a family household or individual, it shall have the rights and</i></p>	<p>Đối với Điều 234 Dự thảo Luật Đất đai, <i>For Article 234 of the Draft Land Law,</i></p> <p>- Đề nghị có quy định chuyển tiếp xử lý trường hợp đơn vị công lập đã hoặc đang xin sử dụng đất vào mục đích kinh doanh liên kết, để đáp ứng phù hợp với Điểm b Khoản 2 Điều 36 Dự thảo Luật Đất đai.</p> <p><i>- We propose to have regulations on transition to handling cases where public entities have or are applying to use land for associated business purposes, in order to comply with Article 36.2(b) of the Draft Land Law.</i></p> <p>- Đề nghị phải có quy định chuyển tiếp về các trường hợp đất đã được thuê theo hình thức trả tiền một lần theo Luật đất đai 2013 nhưng nay chỉ còn được thuê theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm thì được tiếp tục sử dụng với hình thức cũ cho tới hết thời</p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>obligations stipulated in Article 40.1 of this Law.</i></p> <p>2. Trường hợp nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm để đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất mà đã cho thuê lại đất có kết cấu hạ tầng theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì phải nộp tiền cho Nhà nước theo quy định của Chính phủ; người thuê lại đất có quyền và nghĩa vụ như được Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sau khi chủ đầu tư đã nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước.</p> <p><i>2. Where investors to which the State leased land with collection of annual land rent to invest in, construct and operate infrastructure in industrial zones, industrial complexes and export processing zones sub-leased land with infrastructure in the form of one-off payment of land rent for the entire lease term prior to 1 July 2014, such investors shall be required to make payment to the State in accordance with regulations of the Government, and sub-lessees shall have the same rights and obligations as applicable to the case of land lease by the State with one-off payment of land rent for the entire lease term after the investors have paid in full land rent to the State budget.</i></p> <p>3. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đã được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, khi hết thời hạn sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 166 của Luật này. Thời hạn sử dụng đất được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 2013</p>	<p>hạn thuê, để đáp ứng phù hợp với Điều 124 Dự thảo Luật Đất đai.</p> <p><i>- We propose to have a transitional regulation on cases where land has been rented with one-time payment under the Land Law 2013 but now, such land is only leased under the form of annual land rental payment, so that the land user can continue to use it with the old form until the end of the lease term, to comply with Article 124 of the Draft Land Law.</i></p>

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>đối với trường hợp hết hạn vào ngày 15 tháng 10 năm 2013 theo quy định của Luật đất đai năm 2003; tính từ ngày hết thời hạn giao đất đối với trường hợp hết hạn sau ngày 15 tháng 10 năm 2013.</p> <p><i>3. With respect to family households and individuals directly engaged in agricultural production and who were allocated land, whose land use right was recognized, or who received a transfer of an agricultural land use right prior to 1 July 2014, if upon expiry of the land use term they wish [to continue using the land], they shall be entitled to continue to use the land with the term stipulated in article 166.1 of this Law. The [new] land use term shall be calculated from 15 October 2013 in a case where the [initial] land use term expires on 15 October 2013 in accordance with the 2003 Law on Land; and shall be calculated from the date of expiry of the period of land allocation in a case where the [initial] land use term expires after 15 October 2013.</i></p> <p>Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành khi chuyển mục đích sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 1 Điều 170 của Luật này. Trước khi chuyển mục đích sử dụng đất các thành viên của hộ gia đình phải lập văn bản thỏa thuận có xác nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực để xác định các thành viên của hộ gia đình có quyền sử dụng đất để cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất cho các thành viên của hộ gia đình.</p> <p><i>In case a family household is using land before the effective date of this</i></p>	



STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>Law, when changing the land use purpose, the land use term shall be determined according to the provisions of Points a, b, c, d and dd the Article 170.1 of this Law. Before changing the land use purpose, members of the family household must make a written agreement certified by a notary or authenticated according to the provisions of the law on notarization and authentication to identify the members of the family household has the right to use the land so that the competent authority allows the change of land use purpose to the members of the family household.</i></p> <p>4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận tính từ ngày Luật này có hiệu lực thi hành.</p> <p><i>4. In case a family household or individual uses agricultural land prior to the effective date of this Law but has not yet been granted a Certificate, then the land use term upon issuance of the Certificate shall be counted from the effective date of this Law.</i></p> <p>5. Đối với đất được Nhà nước giao cho tổ chức kinh tế để tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng theo dự án, đất có nguồn gốc trúng đấu giá quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 của các tổ chức kinh tế sử dụng mà không xác định thời hạn sử dụng đất thì thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Chính phủ.</p> <p><i>5. With respect to land allocated by the State to economic organizations for the purpose of forming capital for construction of infrastructure in accordance with projects or land originated from winning an auction of</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>land use right prior to 1 July 2004 and used by economic organizations without determination of the land use term, the land use term shall be in accordance with regulations of the Government.</i></p> <p>6. Đối với những dự án, hạng mục đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo quy định của Luật này. Trường hợp những dự án, hạng mục đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng theo quy định của Luật này.</p> <p><i>6. With respect to projects and items for which compensation, assistance and resettlement have been completed prior to the effective date of this Law, the provisions of this Law shall not apply. In respect of projects or items the plan for compensation, assistance and resettlement of which has been approved, or the payment of compensation, assistance and resettlement for which is being made in accordance with a plan approved prior to the effective date of this Law, the approved plan shall be complied with and the provisions of this Law shall not apply.</i></p> <p>7. Đối với trường hợp được giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ.</p> <p><i>7. In the case of land allocation, land lease, conversion of land use purpose or recognition of land use right prior to the effective date of this</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>Law and where the land user has not fulfilled his or her financial obligations, the time for calculation of land use fees or land rent shall be in accordance with regulations of the Government.</i></p> <p>8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng diện tích đất nông nghiệp được giao vượt hạn mức trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của Luật này.</p> <p><i>8. Family households and individuals currently using an area of agricultural land allocated in excess of the quota prior to the effective date of this Law must transfer to the lease land form in accordance with this Law.</i></p> <p>9. Chính phủ quy định việc xử lý đối với một số trường hợp cụ thể đang sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai và các trường hợp đã bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 có hiệu lực thi hành.</p> <p><i>9. The Government shall provide regulations on dealing with specific cases of use of land in breach of the law on land and cases of guarantee using land use right prior to 1 July 2014.</i></p> <p>10. Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thì điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt.</p> <p><i>10. Land use plans, handling plans, plans for rearrangement and</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>handling of houses and land that have been approved by competent authorities according to the provisions of Resolution No. 132/2020/QH14 of the National Assembly on piloting a number of policies to remove obstacles and backlogs in the management and use of land for national defense and security in combination with labor, production and economic construction activities before the effective date of this Law, will be accorded to the approved plan.</i></p> <p>11. Đối với phương án sử dụng đất, phương án xử lý, phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất đang hoàn thiện thủ tục trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế sau ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị quyết số 132/2020/QH14 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.</p> <p><i>11. Land use plans, handling plans, plans for rearrangement and handling of houses and land which have the procedures to be completed and submitted to competent authorities for approval according to the provisions of Resolution No. 132/2020/QH14 of the National Assembly to pilot a number of policies to remove obstacles and backlogs in the management and use of land for national defense and security in combination with labor, production and economic construction activities after the effective date of this Law, will continue to follow the</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>order and procedures specified in Resolution No. 132/2020/QH14 of the National Assembly piloting a number of policies to remove obstacles and backlogs in the management and use of defense land security combined with production labor activities, economic construction.</i></p> <p>12. Đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà đã hết hạn thời hạn sử dụng đất nhưng đến ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa làm thủ tục gia hạn sử dụng hoặc Nhà nước chưa thu hồi đất do hết thời hạn thì được xem xét xử lý theo quy định sau đây:</p> <p><i>12. In case the land use right has been allocated, leased or recognized by the State, the land use term has expired, and, on the effective date of this Law, the procedures for extension of the land use term has not yet carried out, or the State has not recovered the land due to the expiration of the time limit, it shall be considered and handled according to the following provisions:</i></p> <p>a) Trường hợp người sử dụng đất chưa nộp hồ sơ xin gia hạn sử dụng đất hoặc nộp hồ sơ không đúng thời điểm quy định trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì Nhà nước thực hiện thu hồi đất theo quy định tại Điều 81 của Luật này, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;</p> <p><i>a) In case the land user has not submitted the application for extension of land use term or submitted the dossier at the wrong time before the effective date of this Law, the State shall recover the land according to the provisions of Article 81 of this Law, except for the case specified in Article 168.1 of this Law;</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p>b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất theo đúng quy định mà Nhà nước chưa thực hiện thủ tục gia hạn trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xem xét gia hạn theo quy định của Luật này.</p> <p><i>b) In case the land user has submitted the application for extension of land use term in accordance with regulations, but the State has not carried out the extension procedures before the effective date of this Law, the extension shall be considered in accordance with the provisions of this Law.</i></p> <p>13. Chính phủ quy định chi tiết về hồ sơ quy hoạch, hồ sơ giá đất, các loại hồ sơ khác còn lại được lập phục vụ cho công tác quản lý đất đai.</p> <p><i>13. The Government shall detail planning dossiers, land price dossiers and other dossiers which are prepared in service of land management.</i></p> <p>14. Đối với đất trong các khu kinh tế đã được Nhà nước giao cho Ban Quản lý khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành thì được xử lý như sau:</p> <p><i>14. Land in economic zones that has been assigned by the State to the Economic Zone Management Board before the effective date of this Law shall be handled as follows:</i></p> <p>a) Đối với diện tích đã được giao lại, cho thuê trước ngày Luật này có hiệu lực thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đến hết thời hạn sử dụng đất;</p> <p><i>a) For the area that has been reassigned or leased before the effective date</i></p>	

STT/No	Nội dung Dự thảo/ Content of the Draft	Ý kiến góp ý / Comments
	<p><i>of this Law, the land user may continue to use it until the end of the land use term;</i></p> <p>b) Đối với đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc đất đã hết thời hạn giao đất, thuê đất thì thực hiện theo quy định của Luật này;</p> <p><i>b) For land that has not been allocated or leased or for which the land allocation or lease term has expired, the provisions of this Law shall apply;</i></p> <p>c) Người sử dụng đất trong khu kinh tế trước ngày Luật này có hiệu lực thì tiếp tục được thực hiện các quyền và nghĩa vụ tương ứng với hình thức giao đất, cho thuê đất trong thời gian sử dụng đất còn lại.</p> <p><i>c) Land users in economic zones before the effective date of this Law may continue to exercise their rights and perform their obligations corresponding to the form of land allocation or land lease for the remaining land use period.</i></p>	
235.	[•]	Không có góp ý / No comment
236.	[•]	Không có góp ý / No comment