

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định lần 02 dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang¹

Ngày 25/9/2017, Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1141/TNMT-CCĐĐ về việc thẩm định văn bản quy phạm pháp luật (*dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang*). Sau khi nghiên cứu, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH VĂN BẢN

- Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
- Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
- Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
- Quyết định số 262/QĐ-UBND ngày 29/3/2017 của UBND tỉnh phê duyệt Danh mục xây dựng quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh năm 2017.

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH

¹ Tại Báo cáo số 166/BC-STP ngày 21/7/2017 về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, Sở Tư pháp đã kết luận dự thảo Quyết định chưa đủ điều kiện trình UBND tỉnh, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu báo cáo thẩm định đề bổ sung quy trình, thành phần hồ sơ và hoàn thiện dự thảo văn bản gửi Sở Tư pháp thẩm định lại.

1. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật; sự phù hợp của nội dung dự thảo Quyết định với các quy định trong văn bản đã giao cho UBND tỉnh quy định chi tiết

- Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 129. Hạn mức giao đất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

a) Không quá 03 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 héc ta.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 25 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 héc ta.

5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt....”.

- Điều 143 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 143. Đất ở tại nông thôn

1. Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Căn cứ vào quỹ đất của địa phương và quy hoạch phát triển nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phù hợp với điều kiện và tập quán tại địa phương...”.

- Điều 144 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Điều 144. Đất ở tại đô thị

1. Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất ở tại đô thị phải bố trí đồng bộ với đất sử dụng cho mục đích xây dựng các công trình công cộng, công trình sự nghiệp, bảo đảm vệ sinh môi trường và cảnh quan đô thị hiện đại.

3. Nhà nước có quy hoạch sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị, có chính sách tạo điều kiện để những người sống ở đô thị có chỗ ở.

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất của địa phương quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở”.

- Khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định:

“Bổ sung Điều 43d như sau:

“Điều 43d. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”.

- Khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định:

“Điều 22. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn

mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê”.

Căn cứ vào các quy định nêu trên thì việc trình UBND tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang là cần thiết.

1.1. Điều 1 (Phạm vi điều chỉnh)

- Khoản 1 đề nghị bổ sung quy định “trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này”.

- Khoản 2, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung trường hợp “tách thửa do thừa kế” để đảm bảo quyền của những người được hưởng di sản thừa kế theo quy định của pháp luật dân sự.

1.2. Điều 2 (Đối tượng áp dụng), đề nghị bổ sung đối tượng áp dụng là các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc giao đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; tách thửa trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

1.3. Điều 5 (Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng)

Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này quy định:

“Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và nuôi trồng thủy sản để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như sau:

*1. Hạn mức giao đất để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá **01 héc ta** đối với mỗi loại đất.*

*2. Hạn mức giao đất để trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá năm **05 héc ta**.*

*3. Hạn mức giao đất để trồng rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá **10 héc ta** đối với mỗi loại đất.*

*4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất để sử dụng vào nhiều mục đích quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này thì tổng diện tích đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá **15 héc ta**”.*

Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 quy định hạn mức giao đất nông nghiệp như sau:

“1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau: ...

b) Không quá **02 héc ta** cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân ... không quá **30 héc ta** đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá **05 héc ta**.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá ... **25 héc ta** đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá **25 héc ta**.

5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định hạn mức giao đất tại Điều 5 dự thảo Quy định **bằng với hạn mức tối đa quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2013** vì hạn mức đất tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 là hạn mức tối đa, còn việc giao cho từng trường hợp cụ thể diện tích bao nhiêu phụ thuộc vào quỹ đất của địa phương và nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân; quy định này có ưu điểm tạo sự chủ động cho chính quyền địa phương, đồng thời tạo điều kiện để nhân dân tích tụ đất đai sản xuất hàng hóa và để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, tránh khỏi kiện của người sử dụng đất quy định tại Điều 6 dự thảo quy định “Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức quy định tại Điều 5 của Quy định này”.

1.4. Điều 6 (Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang), tên Điều và nội dung không làm rõ vấn đề hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai

hoang áp dụng đối với trường hợp thuộc khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Vì vậy, đề nghị chỉnh sửa tên Điều thành “*Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP*” tránh sự hiểu nhầm và áp dụng không đúng quy định trong quá trình thực hiện.

- Điều này quy định: “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức quy định tại Điều 5 của Quy định này*”.

- Điều 5 dự thảo Quy định quy định:

“*Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và nuôi trồng thủy sản để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như sau:*

1. *Hạn mức giao đất để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 01 héc ta đối với mỗi loại đất.*

2. *Hạn mức giao đất để trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá năm 05 héc ta.*

3. *Hạn mức giao đất để trồng rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với mỗi loại đất.*

4. *Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất để sử dụng vào nhiều mục đích quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này thì tổng diện tích đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 15 héc ta”.*

- Khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định:

“*Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai*

5. *Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:*

a) *Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai²; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;*

² Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai.

c) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng khác mà không được công nhận là đất phi nông nghiệp quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo mục đích hiện trạng đang sử dụng như trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này; nếu người sử dụng đất đề nghị chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ vào các quy định nêu trên, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang bằng với quy định tại điểm a khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (tức là không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai).

1.5. Điều 7 (Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở), khoản 1 quy định:

“1. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại nông thôn, thửa đất ở tại đô thị; đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi tách có diện tích tối thiểu là 36m² (không tính diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng), tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

a) Thửa đất đề nghị chia, tách phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

“1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:...

b) **Không quá 02 héc ta** cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân ...**không quá 30 héc ta** đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân **không quá 30 héc ta** đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất **không quá 05 héc ta**.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm **không quá ... 25 héc ta** đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất rừng sản xuất **không quá 25 héc ta**.

5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này....”.

gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, không có tranh chấp và chưa có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

*b) Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải có **chiều rộng tối thiểu là 04 (bốn) mét** tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc chỉ giới quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp thửa đất trước khi chia tách có chiều rộng nhỏ hơn 04 (bốn) mét nhưng có ít nhất 02 cạnh thửa tiếp giáp với đường giao thông)”.*

Quy định tại điểm b nêu trên là chưa hợp lý, theo tư duy của “nhà ống” và tạo sơ hở để hình thành nhà ngang “siêu mỏng”, vì vậy đề nghị điều chỉnh theo hướng quy định chặt chẽ kích thước tối thiểu của cả “chiều rộng” và “chiều sâu” của thửa đất sau khi tách là “*Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải có kích thước tối thiểu là chiều rộng ≥ 04 (bốn) mét và chiều sâu ≥ 04 (bốn) mét. Đối với trường hợp thửa đất trước khi tách thửa đã có chiều rộng nhỏ hơn 04 (bốn) mét thì thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải có thể ≤ 04 (bốn) mét nhưng không được nhỏ hơn 03 (ba) mét”.*

2. Về thành phần hồ sơ, trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

Cơ quan soạn thảo chưa thực hiện việc đánh giá kết quả thực hiện Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 13/10/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất ở và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, để làm rõ khó khăn, vướng mắc, tồn tại, hạn chế của Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND. Đề nghị cơ quan soạn thảo thực hiện đánh giá kết quả thực hiện và bổ sung Báo cáo đánh giá Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND trong hồ sơ trình UBND tỉnh.

III. Kết luận

Sau khi chỉnh sửa, bổ sung các nội dung nêu tại Phần II của Báo cáo này dự thảo văn bản mới đủ điều kiện để trình UBND tỉnh theo quy định.

Trên đây là báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp về dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
 - Sở TN&MT;
 - Giám đốc Sở;
 - Trang TTĐT STP;
 - Lưu VT, XD&KTVB.
- Loan.4b.

GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thị Thuộc