

Số: /BC-STP

Tuyên Quang, ngày tháng 6 năm 2022

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 898/STNMT-QLĐĐ ngày 25/5/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật (*dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai*), 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019.

- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020.

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013.

- Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020.

- Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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 (*viết tắt là Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP)*);

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 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 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số

148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Văn bản số 1175/UBND-TNMT ngày 28/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật (trong đó giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Quyết định).

- Một số văn bản, tài liệu có liên quan.

II. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH (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 quy định chi tiết)

1. Sự cần thiết ban hành văn bản

a) Khoản 5 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) quy định:

“...5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề”.

b) Khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) quy định:

“5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;

b) Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự

án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

... d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này”.

c) Điều 75a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất”.

d) Khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định: 1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”.

Từ các quy định nêu trên, việc trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai là có căn cứ.

2. Dự thảo Quyết định

2.1. Căn cứ ban hành

- Đề nghị bổ sung Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019.

- Đề nghị bỏ căn cứ ba là “*Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 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*”, vì không trực tiếp điều chỉnh nội dung dự thảo Nghị quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP).

2.2. Điều 1 (Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng)

Khoản 1 Điều này quy định phạm vi điều chỉnh, đề nghị xác định rõ phạm vi điều chỉnh của các nội dung quy định tại điểm a Khoản này được áp dụng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

2.3. Điều 2 (Giải thích từ ngữ)

a) **Điểm a**, quy định: “*Thửa đất nhỏ hẹp là thửa đất do Nhà nước quản lý đáp ứng các tiêu chí theo khoản 1 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ được bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ*”, đề nghị viết đầy đủ tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản; ngày, tháng, năm thông qua hoặc ký ban hành văn bản; tên cơ quan, người có thẩm quyền ban hành văn bản và tên gọi của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 148/2020/NĐ-CP trong lần viện dẫn đầu tiên tại dự thảo Quyết định để đảm bảo phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 75 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP*): “*Khi viện dẫn lần đầu văn bản có liên quan, phải ghi đầy đủ tên loại văn bản, số, ký hiệu văn bản; ngày, tháng, năm thông qua hoặc ký ban hành văn bản; tên cơ quan, người có thẩm quyền ban hành văn bản và tên gọi văn bản. Trong lần viện dẫn tiếp theo, đối với luật, pháp lệnh, ghi đầy đủ tên loại văn bản, tên gọi của văn bản; đối với các văn bản khác, ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản đó*”.

b) **Điểm d**, quy định: “*d) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gọi chung là Giấy chứng nhận*”.

Tuy nhiên, giải thích từ ngữ “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” theo khoản 16 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*16. 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*”.

Như vậy, điểm d Điều 2 dự thảo Quyết định không phải giải thích từ ngữ mà đang quy định cách viết tắt và không thống nhất với tên Điều 2 là “*Giải thích từ ngữ*”, vì vậy, đề nghị nghiên cứu để chỉnh sửa.

c) **Điểm đ**, quy định: “*Lối đi chung là phần diện tích đất được tách ra để các chủ sử dụng đất sử dụng làm lối đi ra đường giao thông công cộng, đảm bảo thuận lợi cho chủ sử dụng đất cùng tham gia đi lại mà không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của Người sử dụng đất khác*”.

Tuy nhiên, pháp luật đất đai và các văn bản pháp luật hiện hành không có quy định về “*lối đi chung*”, khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“**Điều 254. Quyền về lối đi qua**

1. Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu đề chỉnh sửa cho phù hợp.

2.3. Điều 3 (Quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề)

a) Khoản 1, quy định: “... Trong trường hợp thửa đất nhỏ hẹp hoặc các thửa tiếp giáp với thửa đất nhỏ hẹp chưa có trong hồ sơ quản lý đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện đo đạc sơ bộ tại thực địa bằng phương pháp thủ công để lập sơ đồ hiện trạng thửa đất nhỏ hẹp và các thửa đất tiếp giáp”.

Tuy nhiên, đề nghị xem xét quy định “chưa có trong hồ sơ quản lý đất đai”, vì Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn không có quy định về hồ sơ quản lý đất đai, chỉ có quy định về **hồ sơ địa chính** “là tập hợp tài liệu thể hiện thông tin chi tiết về hiện trạng và tình trạng pháp lý của việc quản lý, sử dụng các thửa đất, tài sản gắn liền với đất để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai và nhu cầu thông tin của các tổ chức, cá nhân có liên quan” tại khoản 1 Điều 3 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (được sửa đổi, bổ sung tại Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT, Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT), tại đó khoản 1, khoản 5 Điều 20 quy định:

“1. Bản đồ địa chính là thành phần của hồ sơ địa chính; thể hiện vị trí, ranh giới, diện tích các thửa đất và các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; được lập để đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận và các nội dung khác của quản lý nhà nước về đất đai.

5. Trường hợp chưa đo đạc lập bản đồ địa chính thì được sử dụng các loại tài liệu đo đạc khác để thực hiện đăng ký đất đai theo quy định như sau:

a) Nơi có bản đồ giải thửa thì phải kiểm tra, đo đạc chỉnh lý biến động ranh giới thửa đất, loại đất cho phù hợp hiện trạng sử dụng và quy định về loại đất, loại đối tượng sử dụng đất theo Thông tư này để sử dụng;

b) Nơi có bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thì phải kiểm tra, chỉnh lý cho phù hợp hiện trạng sử dụng đất và biên tập lại nội dung theo quy định về bản đồ địa chính để sử dụng;

c) Trường hợp không có bản đồ giải thửa hoặc bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết thì thực hiện trích đo địa chính để sử dụng theo quy định về bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường”.

Vì vậy, đề nghị nghiên cứu các quy định hiện này để chỉnh sửa cho phù hợp.

b) Khoản 3, quy định:

“3. Công khai, lấy ý kiến nhân dân về danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp

a) **Ủy ban nhân dân cấp xã** thực hiện niêm yết công khai danh mục và phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước trực tiếp quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại các điểm dân cư hoặc thôn, xóm, tổ dân phố hoặc nhà văn hóa, nhà sinh hoạt cộng đồng nơi có thửa đất nhỏ hẹp và thông báo trên phương tiện truyền thanh của cấp xã, khu, điểm dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, **đồng thời báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo công khai danh mục thửa đất nhỏ hẹp tại cổng thông tin điện tử của huyện và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện.**

b) **Thời gian niêm yết công khai, lấy ý kiến nhân dân là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bắt đầu niêm yết.** Trong thời gian niêm yết, trường hợp người dân có ý kiến, kiến nghị thì phải được thể hiện bằng văn bản, nếu phản ánh trực tiếp thì Ủy ban nhân dân cấp xã phải lập thành văn bản và yêu cầu người dân ký tên hoặc điểm chỉ xác nhận.

c) **Trong thời gian không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc niêm yết, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:**

- Lập biên bản kết thúc việc niêm yết, công khai, lấy ý kiến nhân dân; tổng hợp bằng văn bản ghi rõ số lượng ý kiến không đồng ý, ý kiến khác.

- Giải quyết kiến nghị liên quan theo thẩm quyền (nếu có).

- Hoàn thiện phương án theo Biểu mẫu số 02 kèm theo Quyết định này, báo cáo bằng văn bản gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện.

d) Thời gian hoàn thành trước ngày 31 tháng 5”.

Điểm a khoản 3 Điều này quy định “Ủy ban nhân dân cấp xã ... đồng thời báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo công khai danh mục thửa đất nhỏ hẹp tại cổng thông tin điện tử của huyện và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện” nhưng không quy định rõ thời gian công khai tại Cổng thông tin điện tử của huyện, điểm b, điểm c khoản 3 mới chỉ quy định thời gian niêm yết; ngoài ra, chưa gắn quy định công khai trên Cổng thông tin điện tử cấp huyện với tiếp nhận, tổng hợp ý kiến góp ý trên Cổng thông tin điện tử cấp huyện,... Vì vậy, đề nghị nghiên cứu để bổ sung, chỉnh sửa.

c) Khoản 4 (Phê duyệt danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; thực hiện công bố công khai và thực hiện phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp)

- Khoản 4 Điều này có 02 (hai) điểm c, đề nghị nghiên cứu chỉnh sửa.

- **Điểm c thứ nhất**, quy định: “Sau khi Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo thực hiện công bố công khai danh mục, phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp đã được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà văn hóa thôn, bản, tổ dân phố hoặc nhà sinh hoạt cộng đồng nơi có đất và thông báo trên phương tiện truyền thanh của cấp xã, khu, điểm dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp...”, theo đó, danh mục, phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp sau được UBND huyện phê duyệt không được công khai trên Cổng thông tin điện tử cấp huyện nhưng tại khoản 3 Điều này dự thảo Quyết định có quy định công khai danh mục, phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp để lấy ý kiến trên Cổng thông tin điện tử cấp huyện. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu để chỉnh sửa cho phù hợp và thống nhất.

- **Điểm c thứ hai**, quy định: “Trong thời gian thực hiện niêm yết, công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người sử dụng thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp biết để đăng ký nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp theo phương án đã được phê duyệt”.

Tuy nhiên, điểm a khoản 2 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) quy định: “2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất: a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề”.

Như vậy, không phải mọi trường hợp các thửa đất nhỏ hẹp đều thực hiện giao đất có thu tiền, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề mà các thửa đất nhỏ hẹp không sử dụng được vào mục đích công cộng mới thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề, vì vậy đề nghị

nghiên cứu chỉnh sửa theo hướng “... Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người sử dụng thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp biết để đăng ký nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp theo phương án đã được phê duyệt **trong trường hợp không sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng**”.

- **Điểm d**, quy định:

“d) Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, các đơn vị có liên quan lập biên bản kết thúc niêm yết công khai và tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung sau:

- Đối với thửa đất nhỏ hẹp sử dụng vào mục đích công cộng thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo các cơ quan, đơn vị trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ để quản lý, sử dụng đất theo quy định.

- Đối với các thửa đất mà người đăng ký nhu cầu sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân thì Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo lập hồ sơ, thủ tục **giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất** theo quy định của pháp luật.

- Đối với các thửa đất mà người đăng ký nhu cầu sử dụng đất là tổ chức, trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày kết thúc niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo bằng văn bản cho tổ chức đăng ký nhu cầu sử dụng đất biết để liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn **lập hồ sơ, thủ tục giao đất, cho thuê đất** theo quy định của pháp luật.

- Đối với các trường hợp cá biệt khác, Ủy ban nhân dân huyện báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để chỉ đạo thực hiện theo quy định”.

+ Điểm d nêu trên chưa quy định trường hợp thửa đất mà người đăng ký nhu cầu sử dụng đất có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thì cơ quan nào là cơ quan lập hồ sơ?.

+ Gạch đầu dòng thứ hai, quy định “Ủy ban nhân dân huyện chỉ đạo lập hồ sơ, thủ tục giao đất, cho thuê đất, **đấu giá quyền sử dụng đất**”, gạch đầu dòng thứ ba, quy định “Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn lập hồ sơ, thủ tục **giao đất, cho thuê đất**”. Tuy nhiên, điểm b khoản 2 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), quy định: “b) **Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất**”. Vì vậy, đề nghị nghiên cứu bổ sung, chỉnh sửa gạch đầu dòng thứ ba hình thức giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức

đầu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp để đảm bảo phù hợp theo quy định.

2.4. Điều 4 (*Quy định chi tiết về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất*)

a) Khoản 1, quy định:

“1. Thời điểm xem xét tách khu đất thành dự án độc lập

a) Đối với các dự án đầu tư thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư thì việc xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập thực hiện tại thời điểm thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

b) Đối với các dự án thuộc trường hợp đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật khác có liên quan thì việc xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập thực hiện tại thời điểm thẩm định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa đảm bảo đầy đủ, phù hợp với các trường hợp thực hiện dự án đầu tư trên cơ sở tham khảo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP): *“4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất”.*

b) Khoản 2 (Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập)

- Điểm a quy định:

“a) Điều kiện, tiêu chí:

- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- **Nằm tập trung, liền thửa, liền khoảnh; không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải là đất công;** có thể khoanh lại thành khu đất phù hợp để thực hiện dự án đầu tư.

- Có ít nhất một mặt tiếp giáp đường hiện trạng (trừ đường xã, đường thôn, đường nội đồng) hoặc đường giao thông đã được quy hoạch; chiều tiếp giáp với đường giao thông tối thiểu là 30 mét”.

+ Đề nghị xem lại điều kiện, tiêu chí “**Nằm tập trung, liền thửa, liền khoảnh; không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải là đất công**”, vì khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), quy định: “5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất **mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhân góp vốn bằng quyền sử dụng đất** thì giải quyết theo quy định sau đây: a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì...”, theo đó, khu đất thực hiện dự án đầu tư đã có phần đất công và đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nằm xen kẽ lẫn nhau.

+ Quy định “**không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải là đất công**”, vậy “**đất công**” trong trường hợp này được hiểu như thế nào?, vì hiện nay Luật đất đai và các văn bản quy định chi tiết chưa có quy định cụ thể vấn đề này.

- Điểm c quy định: “c) Trường hợp diện tích đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại điểm a, điểm b khoản này mà ảnh hưởng tới việc thực hiện dự án đầu tư đã được xác định theo quy hoạch hoặc phá vỡ quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án đầu tư, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định”.

Tuy nhiên, đề nghị xem xét quy định “**mà... phá vỡ quy hoạch đã được phê duyệt** thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án đầu tư, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định”, vì tại điểm a khoản 3 Điều này đã quy định điều kiện, tiêu chí là “**phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt**”. Hơn nữa, đối với các dự án có sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư đã phải xét đến việc phù hợp với quy hoạch được duyệt, các trường hợp không phù hợp với quy hoạch đều không

được chấp thuận, nếu dự án đầu tư mà phá vỡ quy hoạch được duyệt là không phù hợp, vì vậy đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa.

2.5. Điều 5 (Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa theo từng loại đất)

a) Khoản 2, quy định:

“2. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa

a) Không thuộc các trường hợp nêu tại khoản 1 Điều này.

b) Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

c) Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai.

d) Thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích và kích thước theo quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều này.

đ) Đối với thửa đất nông nghiệp bám trục đường giao thông (trừ đường giao thông nội đồng) thì thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có kích thước cạnh bám mặt đường tối thiểu là 30 mét và đảm bảo diện tích theo quy định tại khoản 5 Điều này”.

- Điểm d, đề nghị bổ sung cụm từ “trừ trường hợp thuộc điểm c khoản 3, khoản 7 Điều này”, cụ thể: “Thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích và kích thước theo quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều này, **trừ trường hợp thuộc điểm c khoản 3, khoản 7 Điều này**”.

- Đề nghị nghiên cứu bổ sung điều kiện thửa đất được phép tách thửa là phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đồng thời bổ sung tương tự tại khoản 3 Điều này.

b) Khoản 7, điểm đ, quy định:

“7. Xử lý một số trường hợp cụ thể

đ) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách một phần thửa đất ở (đất ở và đất vườn ao trong cùng thửa đất ở) thành lối đi chung thì thửa đất tách ra để hình thành lối đi chung đó phải có chiều rộng tối thiểu là 03 mét. Diện tích, loại đất của thửa đất làm lối đi chung được xác định theo vị trí của thửa đất gốc (thửa đất trước khi thực hiện tách một phần diện tích để hình thành lối đi chung)”.

Đề nghị xem xét quy định “có nhu cầu tách một phần thửa đất ở (đất ở và đất vườn ao trong cùng thửa đất ở) thành lối đi chung”, vì nếu quy định như

trên, lối đi chung chỉ được hình thành từ “đất ở” mà không phải loại đất phi nông nghiệp hoặc đất khác không phải đất ở.

2.6. Điều 7 (Hiệu lực thi hành)

a) **Tên Điều**, đề nghị chỉnh sửa thành “*Điều khoản thi hành*”.

b) **Khoản 2**, quy định:

“2. Bãi bỏ khoản 2 Điều 1 và Điều 5 Quy định về 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 ban hành kèm theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 13/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh”.

Tuy nhiên, khoản 2 Điều 1 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND quy định:

“2. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp sau:

a) *Giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.*

b) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; đất hiến tặng cho Nhà nước, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương; tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

c) *Giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trang trại theo dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.*

Căn cứ quy định trên, đề nghị xem xét bãi bỏ cả khoản 2 Điều 1 hay chỉ bãi bỏ đối với điểm b khoản 2 Điều 1 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND.

2.7. Điều 8 (Tổ chức thực hiện), quy định: “*Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện*”, đề nghị chỉnh sửa cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị*” thành “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố*”.

2.8. Vấn đề khác

Khoản 19 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP quy định sửa đổi, bổ sung Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:

“...2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận đảm bảo thời gian theo quy định của pháp luật, công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai, một trong các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn cấp tỉnh hoặc địa điểm theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo nhu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục được thực hiện theo thỏa thuận giữa người có nhu cầu và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng không quá thời gian thực hiện thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định ...”.

Như vậy, dự thảo Quyết định chưa quy định nội dung được giao tại khoản 19 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP quy định sửa đổi, bổ sung Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Khoản 3 Điều 11 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), quy định: “3. Trường hợp một cơ quan được giao quy định chi tiết nhiều nội dung của một văn bản quy phạm pháp luật thì ban hành một văn bản để quy định chi tiết các nội dung đó, trừ trường hợp cần phải quy định trong các văn bản khác nhau...”. Vì vậy, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện đầy đủ các nội dung phân cấp theo quy định. Nội dung này đã được Sở Tư pháp đề nghị tại Văn bản số 313/STP-XDKTTHPL&PBGDPL ngày 16/4/2021 về việc xem xét đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường về đề nghị xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh đồng ý tại Mục 1 Văn bản số 1175/UBND-TNMT ngày 28/4/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xây dựng Quyết định quy phạm pháp luật.

3. Thể thức, kỹ thuật soạn thảo văn bản

a) Địa chỉ nơi nhận

- Đề nghị bổ sung địa chỉ nơi nhận là “*Vụ Pháp chế, Bộ Tài nguyên và Môi trường; Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh; Sở Tư pháp (đăng tải CSDLPL)*”.

- Đề nghị chỉnh sửa địa chỉ “*Như Điều 3*” thành “*Như Điều 8*”, địa chỉ “*UBMTTQ Việt Nam tỉnh*” thành “*UBMTTQVN và các tổ chức CT-XH tỉnh*”, địa chỉ “*Trung tâm Công báo tỉnh*” thành “*Phòng THCB-KSTTHC, VP UBND tỉnh*”.

b) Đề nghị tiếp tục rà soát lỗi chính tả, chỉnh sửa thể thức, kỹ thuật trình bày dự thảo văn bản cho phù hợp với quy định tại của 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 (*được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP*).

III. KẾT LUẬN

1. Đề nghị cơ quan soạn thảo tiếp thu ý kiến thẩm định nêu tại Phần II Báo cáo thẩm định này; đồng thời rà soát toàn bộ dự thảo văn bản để chỉnh sửa, bảo đảm đúng pháp luật, thống nhất, hợp lý, khả thi.

2. Sau khi hoàn chỉnh theo khoản 1 Mục III Báo cáo này, dự thảo Quyết định đủ điều kiện trình UBND tỉnh theo quy định.

Trên đây là báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp về dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Giám đốc Sở;
- Trang TTĐT STP;
- Lưu: VT, XDKTTHPL&PBGDPL.

GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Thược