

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

Thực hiện quy định tại Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 1045/STNMT-ĐKTK về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh Đắk Nông ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông và Công văn số 1082/STNMT-ĐKTK ngày 04/6/2019 về việc bổ sung hồ sơ thẩm định; Sở Tư pháp tiến hành thẩm định với nội dung như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

Nhìn chung, phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng cơ bản phù hợp với các quy định có liên quan và tình hình thực tế tại địa phương, tuy nhiên cơ quan soạn thảo cần xem lại quy định về đối tượng áp dụng tại Điều 2 dự thảo Quy định cho chính xác hơn, cụ thể:

- Khoản 1 Điều 2 quy định “*Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có sử dụng đất*” là chưa chính xác, đầy đủ theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai.

- Khoản 2 Điều 2 quy định: “*Cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật*” là chưa chính xác vì về nguyên tắc thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa chỉ thuộc về các *cơ quan nhà nước*.

2. Tính hợp hiến, hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Quyết định với hệ thống pháp luật

Cơ quan soạn thảo tham mưu trình UBND tỉnh dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông là phù hợp với thẩm quyền của UBND tỉnh được quy định tại Điều 21 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 và Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015.

Nội dung dự thảo cơ bản phù hợp với các văn bản có liên quan như: Luật Đất đai 2013; 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...

Tuy nhiên, để văn bản được hoàn chỉnh hơn, cơ quan soạn thảo cần xem xét lại một số nội dung sau:

a) Đối với dự thảo Quyết định

- Tại Điều 2 dự thảo về hiệu lực của văn bản *cần lưu ý* xác định hiệu lực của văn bản phải đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 151 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và Điều 38 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (*ghi cụ thể ngày tháng năm có hiệu lực nhưng không sớm hơn 10 ngày kể từ ngày ký ban hành*).

- Mục Nơi nhận: Sửa “Chi cục Văn thư – Lưu trữ tỉnh” thành “Trung tâm lưu trữ lịch sử - Sở Nội vụ” cho chính xác.

b) Đối với dự thảo Quy định

- Khoản 2 Điều 1, điểm e khoản 3 Điều 1 thay từ “Quyết định” bằng “Quy định” cho chính xác.

- Điểm a, b, c, d khoản 2 Điều 3 bổ sung cụm từ “đưa vào sử dụng theo quy hoạch đề” vào sau từ “đất” cho chính xác, phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai 2013 (ví dụ: “a) Đất đưa vào sử dụng theo quy hoạch đề trồng cây hàng năm...”) và tránh gây nhầm lẫn với các trường hợp đã được quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 129 Luật Đất đai 2013.

- Điều 4 về hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình đối với trường hợp đất có vườn, ao:

+ Tại điểm a khoản 1 thay cụm từ “*bằng hoặc lớn hơn 2.000 m²*” bằng cụm từ “*từ 2.000 m² trở lên*” cho ngắn gọn và dễ hiểu hơn (tương tự tại điểm b là “*từ 1.500 m² trở lên*”).

+ Khoản 3 Điều 4 quy định “*Trường hợp sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014...*” là chưa phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 103 Luật Đất đai 2013: “*...trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật này.*”. Cơ quan soạn thảo cần nêu rõ cơ sở pháp lý để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Điều 5 dự thảo về điều kiện để thửa đất được phép tách thửa:

Liên quan đến nội dung này, Sở Tư pháp đã có ý kiến tại Công văn số 270/STP-VBPBPL ngày 14/3/2019, do đó đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường cần nghiên cứu kỹ cơ sở pháp lý để quy định về các điều kiện áp dụng khi thực hiện thủ tục tách thửa, tránh việc gây phiền hà không đáng có, không đúng thẩm quyền trong việc thực hiện các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai (vì theo quy tại Luật Đất đai và các văn bản có liên quan chỉ quy định trách nhiệm cho UBND tỉnh trong việc xác định diện tích tối thiểu được tách thửa, không giao thẩm quyền quy định về các điều kiện để thực hiện tách thửa). Việc quy định các điều kiện bắt buộc áp dụng khi thực hiện thủ tục tách thửa cần dựa trên các cơ sở pháp lý.

- Điều 6 về diện tích, kích thước tối thiểu sau khi tách thửa:

+ Điểm c khoản 1 quy định “cao như khu vực đô thị” cần quy định rõ hơn khu vực nào của đô thị (ngoại đô thị hay nội đô thị? đô thị trung tâm của tỉnh hay đô thị trung tâm của huyện?) vì đối với mỗi loại đô thị thì trên thực tế mật độ dân số, xây dựng đều khác nhau (có thể quy định theo hướng như khu vực đô thị tiếp giáp hoặc gần nhất với điểm tập trung dân cư sống tập trung).

+ Điểm d khoản 1 (về Các trường hợp đã xây dựng nhà ở và công trình xây dựng khác trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) cần xem xét bổ sung các trường hợp ở khu vực nông thôn cho đầy đủ.

+ Tại khoản 3 cần nghiên cứu, cần nhắc quy định có sự phân biệt giữa khu vực đô thị và khu vực nông thôn; việc không quy định diện tích cụ thể có hợp lý không?

- Điều 7 về các trường hợp không được tách thửa:

+ Cần xem lại cơ sở pháp lý của quy định đối với các trường hợp “*Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này*” như đã nêu trên.

+ Khoản 4 quy định “*Khu vực mà pháp luật có quy định phải bảo tồn*” cần quy định rõ ràng hơn về “khu vực bảo tồn”.

- Điều 8 về xử lý một số trường hợp cụ thể:

+ Cần xem lại nội dung có thống nhất với khoản 1 Điều 7 hay không?

+ Về quy định tại khoản 3 “*Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được tách thửa theo quy định tại Khoản 2 Điều này chỉ được xem xét, giải quyết 01 lần*” cần quy định cho rõ ràng hơn (như thế nào là chỉ được xem xét, giải quyết

01 lần? trường hợp giải quyết 01 lần nhưng chưa có kết quả thì giải quyết như thế nào?...).

- Tại Điều 9 (về Tổ chức thực hiện) chỉ quy định: “*Các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quy định này.*” là chưa rõ về trách nhiệm, còn chung chung.

Tóm lại, cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu kỹ các văn bản có liên quan về đất đai về các nhiệm vụ, thẩm quyền được giao cho địa phương cũng như tình hình thực tế của địa phương để quy định cho phù hợp, thống nhất với văn bản Trung ương và tình hình thực tế phát triển kinh tế - xã hội của địa phương (đối với các nội dung có thay đổi so với Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND như về hạn mức, diện tích,... thì cần thuyết minh cụ thể để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định).

3. Ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo văn bản

Cơ quan soạn thảo cần rà soát chỉnh sửa lỗi chính tả; trình bày văn bản theo đúng thể thức, kỹ thuật quy định tại Chương V 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, dự thảo Quyết định và dự thảo Quy định trình bày theo mẫu số 19 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, cụ thể:

a) Đối với dự thảo Quyết định

- Căn cứ pháp lý thứ 6 cần thay dấu chấm (.) bằng dấu chấm phẩy (;); căn cứ cuối cùng cần thay dấu phẩy (,) bằng dấu chấm (.) cho phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 61 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

- Không viết tắt khi chưa chú thích (cụm từ “UBND”).

- Bổ sung đánh số thứ tự trang văn bản theo đúng quy định tại Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP: “*Trang của văn bản được đánh số thứ tự bằng chữ số Ả Rập, cỡ chữ từ 13 đến 14, kiểu chữ đứng, không đánh số trang thứ nhất, được đặt canh giữa theo chiều ngang trong phần lề trên của văn bản....*”

b) Đối với dự thảo Quy định

- Bổ sung phần ghi tên cơ quan ban hành, Quốc hiệu, tiêu ngữ phía trên cùng dự thảo Quy định cho đầy đủ.

- Bổ sung đường kẻ ngang liền nét dưới trích yếu dự thảo Quy định.

- Thay ký hiệu điểm “e” bằng “đ” tại khoản 3 Điều 1 dự thảo cho chính xác.

- Bỏ dấu chấm câu sau tiêu đề Điều 4.
- Không viết tắt khi chưa chú thích (cụm từ “UBND”); rà soát kỹ về chính tả (viết hoa cụm từ “Quy định này” tại Điều 9,...).
- Đánh số trang văn bản theo đúng quy định tại Điều 76 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (canh giữa, phía lề trên của văn bản).

Ngoài ra, về bố cục dự thảo cần xem lại việc chia Chương, mục cho phù hợp vì dự thảo có 09 Điều nhưng chia thành 03 chương (Chương III chỉ có 01 điều) là không hợp lý theo quy định tại Điều 68 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

c) Đối với dự thảo Tờ trình

Cần trình bày theo đúng theo mẫu số 03 phụ lục V được ban hành kèm theo Nghị định số 34/2016/NĐ-CP.

4. Kết luận chung

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông được UBND tỉnh xem xét ban hành là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật và thực tiễn địa phương. Tuy nhiên, cơ quan soạn thảo cần nghiên cứu hoàn chỉnh dự thảo văn bản theo ý kiến của Sở Tư pháp đã nêu tại khoản 1, 2, 3 Báo cáo này trước khi trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông; đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Tài nguyên và Môi trường (t/h);
- GD, PGD Sở (đ/c Hiếu);
- VP Sở (đưa lên Website của Sở);
- Lưu: VT, VBPPPL (Vt).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Trung Hiếu