

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TƯ PHÁP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 1772 /STP-XDKTVB

Đồng Nai, ngày 22 tháng 12 năm 2015

V/v thẩm định dự thảo Quyết định ban hành quy định quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai

Sở Tư pháp nhận được văn bản số 5510/STNMT-TTPTQĐ ngày 16/12/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định dự thảo Quyết định ban hành quy định quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo và các văn bản pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến như sau:

I. Hồ sơ thẩm định

Hồ sơ dự thảo được cơ quan soạn thảo gửi đến theo quy định là đầy đủ gồm:

- Công văn đề nghị thẩm định.
- Dự thảo Quyết định, Quy định.
- Bản sao văn bản góp ý của các sở, ban, ngành và các địa phương.
- Văn bản tiếp thu, giải trình văn bản góp ý (Văn bản số 5508/STNMT-TTPTQĐ ngày 15/12/2015)

II. Đánh giá chung nội dung dự thảo xây dựng

1. Về căn cứ pháp lý làm cơ sở xây dựng

Tại căn cứ thứ 02, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa năm 2014 thành năm 2003.

2. Về sự cần thiết ban hành: để kịp thời tạo quỹ đất và phát triển quỹ đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là cần thiết.

III. Thẩm định nội dung dự thảo xây dựng

A. Đối với dự thảo Quyết định

1. Phần trích yếu: đề nghị bổ sung đường gạch ngang bên dưới trích yếu nội dung của dự thảo.

2. Phần nơi nhận: đề nghị bổ sung trực tiếp “Sở Tư pháp” để đảm bảo cho công tác tự kiểm tra ngay khi văn bản được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

B. Đối với dự thảo Quy định

1. Về phạm vi điều chỉnh – Điều 1

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 68 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*Đất thu hồi theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật này thì giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án đầu tư hoặc giao cho tổ chức dịch vụ công về đất đai để quản lý*”. Như vậy, ngoài các trường hợp thu hồi được giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý như quy định tại Điều 4 dự thảo, thì đất bị thu hồi như điểm a khoản 2 Điều 68 Luật mà chưa tìm được chủ đầu tư thì giải quyết như thế nào, cơ quan soạn thảo nên xác định rõ tại phạm vi điều chỉnh của dự thảo.

2. Tại Điều 4

- Khoản 1 đoạn thứ 02: để đảm bảo tính công khai, minh bạch cho quá trình thực hiện, đối với công tác quản lý nhà nước việc phân chia trách nhiệm quản lý theo từng địa bàn cho các chi nhánh trực thuộc thực hiện cần thiết phải dựa trên nguyên tắc nào, cơ quan soạn thảo nên quy định rõ hơn.

- Khoản 4: đề nghị bổ sung từ “của” vào trước cụm từ “các tổ chức bị giải thể”.

3. Tại Điều 6

Căn cứ Điều 66 Luật Đất đai năm 2013, ngoài quy định thẩm quyền thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh còn quy định thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện. Tuy nhiên tại dự thảo chỉ đề cập đến việc giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt phương án quản lý các khu đất trong trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi, như vậy đối với quyết định thu hồi của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì như thế nào, đề nghị cơ quan soạn thảo có bổ sung đầy đủ.

4. Tại Điều 8

Khoản 1 đoạn thứ 02, đề nghị bỏ vì nội dung đã được thể hiện tại khoản 3.

5. Tại khoản 1 Điều 11

Để đảm bảo tính phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị cơ quan soạn thảo quy định rõ việc tổ chức xử lý việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với quỹ đất được giao quản lý, đấu giá bao gồm những nhiệm vụ gì, vì theo quy định tại khoản 7 Điều 2 Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC quy định nhiệm vụ của Trung tâm phát triển quỹ đất là “*tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật*”, có thể hiểu là trực tiếp thực hiện đấu giá hay chỉ tổ chức ra cuộc đấu giá. Nội dung này, cơ quan soạn thảo nên xem xét kỹ vì: nếu toàn bộ dự án hoặc khu đất có giá trị từ 500 tỷ đồng trở lên hoặc trong trường hợp không thuê được các tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện thì phải thành lập Hội đồng đấu giá quyền sử dụng đất (Điều 7 Thông tư số 48/2012/TT-BTC). Như vậy, theo như dự thảo là không phân biệt giá trị của khu đất và không thuê tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp mà do trực tiếp Trung tâm phát triển quỹ đất sẽ thực hiện bán đấu giá.

6. Việc lập và trình kế hoạch khai thác sử dụng quỹ đất – Điều 12

- Khoản 1: đề nghị bổ sung chủ thể trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch khai thác sử dụng quỹ đất là Sở Tài nguyên và Môi trường, vì về địa vị pháp lý thì Trung tâm phát triển quỹ đất là đơn vị sự nghiệp trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường theo như quy định tại Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC.

- Khoản 2: theo quy định tại khoản 8 Điều 2 Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC thì Trung tâm phát triển quỹ đất không có nhiệm vụ xây dựng Kế hoạch và thay vào đó là lập phương án sử dụng khai thác quỹ đất được giao nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất. Vì vậy cơ quan soạn thảo cần lưu ý nội dung này để chỉnh sửa cho phù hợp.

Đồng thời đề nghị bỏ cụm từ “trình cấp có thẩm quyền phê duyệt làm cơ sở tổ chức thực hiện” như ý kiến trình bày tại khoản 1 thì thẩm quyền trình phê duyệt kế hoạch khai thác sử dụng quỹ đất là Sở Tài nguyên và Môi trường.

7. Tại Điều 13

Khoản 4 đoạn thứ 02: để đảm bảo tính logic về nội dung quy định, đối với các chi nhánh thuộc Trung tâm phát triển quỹ đất tại các huyện được xem là đơn vị hạch toán phụ thuộc. Vì vậy, trong trường hợp này, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa như sau: “Trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị thẩm định phương án cho thuê, Sở Tài chính có trách nhiệm xem xét, trả lời bằng văn bản đối với giá cho thuê”.

8. Tại khoản 2 Điều 14, đề nghị chỉnh sửa như sau: “Trên cơ sở nguồn thu hàng năm, cuối năm Trung tâm phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài nguyên và môi trường đề xuất với Sở Tài chính xem xét, trích không quá 40% nguồn thu này để bổ sung vào nguồn kinh phí hoạt động thường xuyên của đơn vị”.

9. Tại khoản 3 Điều 15: đề nghị bỏ, vì các hành vi vi phạm của các tổ chức, cá nhân được điều chỉnh trực tiếp bởi luật chuyên ngành nên không cần thiết quy định tại dự thảo.

10. Đối với nội dung trình bày tại Tờ trình: vì dự thảo xây dựng thay thế Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND, vì vậy để đảm bảo có đủ cơ sở giúp Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình rõ lý do thay thế tại Tờ trình.

* Kết luận thẩm định

Sở Tư pháp nhất trí với Sở Tài nguyên và Môi trường trình dự thảo Quyết định ban hành quy định quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh lý những nội dung trao đổi của Sở Tư pháp nêu trên, bổ sung đầy đủ các nội dung để hoàn thiện dự thảo Quyết định trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

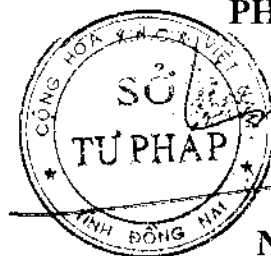
Trên đây là ý kiến của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định ban hành quy định quản lý, khai thác sử dụng quỹ đất được cấp có thẩm quyền thu hồi đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, kính gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, hoàn chỉnh./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDKTVB.

(Anh Đào – TB)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Ngô Văn Toàn