

Số: 150 /BC-STP

Đồng Nai, ngày 11 tháng 7 năm 2019

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Quyết định quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất 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 3385/STNMT-CCQLĐĐ ngày 24/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện chức năng thẩm định dự thảo văn bản quy phạm pháp luật theo quy định tại Điều 130 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo và các văn bản pháp luật có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

I. Hồ sơ thẩm định

Hồ sơ dự thảo gửi thẩm định bao gồm:

1. Dự thảo: Quyết định, Tờ trình.
2. Bản báo cáo tiếp thu và giải trình ý kiến góp ý của các đơn vị.
3. Bản sao văn bản góp ý của các sở, ban, ngành và UBND cấp huyện.

II. Nội dung thẩm định

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo Quyết định

Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng tại dự thảo được xác định rõ ràng, phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Nội dung dự thảo Quyết định xây dựng đảm bảo phù hợp với thẩm quyền quyết định theo quy định tại Điều 143, Điều 144 Luật đất đai năm 2013; khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định “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”.

Theo đó, căn cứ khoản 1 Điều 11 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành

Quyết định quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai là phù hợp về thẩm quyền theo quy định.

3. Về nội dung dự thảo Quyết định

3.1. Quy định tại Điều 4

a) Tại khoản 1

- Điểm a dự thảo quy định các xã, phường thuộc thành phố Biên Hòa thì diện tích tối thiểu tách thửa là 60 m², trong khi đó các phường thuộc thành phố Long Khánh cũng áp dụng diện tích này nhưng các xã lại thực hiện diện tích tối thiểu là 80 m² như thị trấn các huyện khác. Nội dung quy định này đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại nên quy định thống nhất phần diện tích giữa các thành phố hoặc có giải trình rõ cơ sở để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Diện tích tách thửa tối thiểu của các thị trấn thuộc các huyện tại dự thảo được quy định cùng với trường hợp diện tích tách thửa các xã thành phố Long Khánh, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu thêm cần có dự đoán tình hình biến động dân số, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất để quy định phù hợp làm cơ sở không quy định thuộc trường hợp diện tích tối thiểu là 60 m² như đối với thành phố Biên Hòa. Nội dung này đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình rõ hơn.

- Điểm d cụm từ “Điểm a, b và Điểm c Khoản 1 Điều này”, đề nghị chỉnh sửa như sau “điểm a, điểm b và điểm c”.

b) Tại khoản 2

So sánh với nội dung quy định tại quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và hồ sơ dự thảo lấy ý kiến góp ý theo văn bản số 1374/STNMT-CCQLĐĐ ngày 08/3/2019, thì dự thảo không quy định về vị trí tiếp giáp với đường phố có lộ giới 20 m. Tuy nhiên về nội dung này, Sở Tư pháp chưa thấy cơ quan soạn thảo giải trình lý do cụ thể tại báo cáo số 226/BC-STNMT ngày 24/5/2019 kèm theo hồ sơ thẩm định.

Bên cạnh đó, tương tự như ý kiến tại khoản 1 đề nghị cơ quan soạn thảo xem lại quy định kích thước trường hợp tách thửa đất hình thành sau khi tách thửa giữa các xã thuộc thành phố Biên Hòa và các xã thuộc thành phố Long Khánh.

c) Tại khoản 3

- Điểm b: dự thảo quy định trường hợp tách thửa đất sau khi tách thửa không tiếp giáp với đường giao thông *...phải đầu tư* xây dựng đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật theo bản vẽ. Đề nghị cơ quan soạn thảo quy định rõ chủ thể thực hiện việc xây dựng đường giao thông.

Đoạn thứ 2 “Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra....khoản 1 và khoản 2 Điều này”, đề nghị bổ sung cụm từ “áp dụng” trước cụm từ “theo quy định khoản 1 và khoản 2 Điều này”.

3.2. Quy định tại Điều 5

a) Tại điểm a khoản 1: đề nghị cân nhắc ý kiến đối với các xã thuộc thành phố Long Khánh, để thống nhất trong quy định áp dụng cho 02 thành phố thuộc tỉnh.

b) Tại khoản 2: căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đề nghị thống nhất cụm từ “tặng cho” thay cho “tặng, cho”.

c) Tại đoạn thứ 2 điểm a khoản 3: “*phù hợp với quy hoạch đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở thì phải chuyển mục đích sang đất ở*”, đề nghị trình bày đầy đủ như sau “nhưng phù hợp với quy hoạch đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích sang đất ở”.

3.3. Quy định tại Điều 7

a) Khoản 2: nội dung dự thảo viện dẫn thực hiện theo khoản 3 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, tuy nhiên quy định viện dẫn trên được sửa đổi bởi khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, đề nghị cơ quan soạn thảo cập nhật điều chỉnh.

Bên cạnh đó, do khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP cũng xác định trường hợp thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích khác nhưng không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất như vậy trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất thì việc xác định như thế nào nếu như thực tế có trường hợp này, đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ hơn.

b) Khoản 3: tại nội dung quy định trình bày viện dẫn thực hiện theo khoản 2 trong cùng điều, nhưng khoản 2 lại viện dẫn thực hiện theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, do đó để phù hợp hơn đề nghị cơ quan nên viện dẫn trực tiếp điều, khoản của văn bản trung ương.

3.4. Quy định tại Điều 8:

- Tại khoản 1, đề nghị xác định các hộ gia đình, cá nhân thuộc hộ nghèo, hộ cận nghèo theo chuẩn của trung ương hay chuẩn do địa phương ban hành.

Ngoài ra nội dung quy định tại khoản 1 của dự thảo còn liệt kê thêm đối tượng gặp hoàn cảnh khó khăn, dựa vào cơ sở nào để xác định như về kinh tế hay về chỗ ở, hơn nữa những đối tượng này chỉ có Ủy ban nhân dân cấp xã mới nắm tình hình trong khi đó dự thảo chỉ quy định Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào tình hình thực tế cho phép tách thửa, liệu như vậy đã đủ cơ sở để quyết định, ngoài việc có chủ trương, chính sách giải quyết cho các đối tượng khó khăn, không đủ điều kiện thì cơ quan soạn thảo nên đảm bảo chặt chẽ hơn về cơ sở xác định cũng như công tác quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai.

- Tại khoản 2: Đối với nội dung quy định khoản này, cơ quan soạn thảo nên rà soát lại đảm bảo bảo tính khả thi, theo quy định tại khoản 24 Điều 3 Luật Đất đai xác định “*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*”, tranh chấp đất đai có thể được giải quyết theo phương thức khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền hoặc khiếu nại lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tương ứng với mỗi phương thức, quy trình, thủ tục giải quyết cũng khác nhau (Điều 203 Luật Đất đai), dù theo trình tự tố tụng tại Tòa án hay trình tự giải quyết tại cơ quan hành chính thì thủ tục hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã vẫn phải thực hiện, do đó việc quy định thời gian trả lời 10 ngày

của Ủy ban nhân cấp huyện có đảm bảo cho Tòa án và cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhiệm vụ.

3.5. Quy định tại Điều 10

a) Tại khoản 1: Dự thảo quy định “*Không cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp tự ý tách thửa đất không đúng theo quy định tại Quyết định này*”, đề nghị xem lại vì nội dung này được hiểu là đương nhiên, việc tách thửa không thể tự các đối tượng thực hiện và để được xem là hợp pháp nếu không được công nhận từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Tại khoản 2: đề nghị thống nhất với quy định Điều 167 Luật Đất đai cụm từ “tặng cho”. Đồng thời đề nghị bỏ cụm từ “Văn phòng Thừa phát lại”, theo quy định tại Nghị định số 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ về hoạt động của thừa phát lại thực hiện thí điểm tại thành phố Hồ Chí Minh và Nghị định số 135/2013/NĐ-CP ngày 18/10/2013 của chính phủ sửa đổi, bổ sung tên gọi và một số điều của Nghị định số 61/2009/NĐ-CP ngày 24/7/2009 của Chính phủ về hoạt động của thừa phát lại thực hiện thí điểm tại thành phố Hồ Chí Minh, thì Văn phòng Thừa phát lại không có chức năng thực hiện công chứng, chứng thực (Điều 3 Nghị định số 61/2009/NĐ-CP) mà chỉ có quyền lập vi bằng đối với các sự kiện, hành vi theo yêu cầu của đương sự nhưng trừ các trường hợp thuộc thẩm quyền công chứng của tổ chức hành nghề công chứng hoặc thuộc thẩm quyền chứng thực của Ủy ban nhân dân các cấp (khoản 8 Điều 2 Nghị định số 135/2013/NĐ-CP).

Đối với việc quy định các trường hợp tự ý tách thửa đất sau ngày 29/8/2008, đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình thêm nguyên nhân chọn thời gian này tại Tờ trình khi các đối tượng thực hiện không đúng các nội dung quy định về tách thửa tại dự thảo Quyết định để Ủy ban nhân dân tỉnh có cơ sở xem xét, quyết định.

Để phù hợp hơn, trường hợp bỏ quy định nội dung trình bày tại khoản 1 thì nội dung khoản 2 đề nghị chuyển thành 1 khoản thuộc Điều 11 và bố cục lại thứ tự các Điều.

3.6. Quy định tại Điều 11

a) Tại điểm c khoản 2: đề nghị chỉnh sửa như sau “Chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp các khó khăn...bổ sung cho phù hợp”.

b) Tại điểm d khoản 2: dự thảo quy định “*Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, giải quyết việc tách thửa đối với tổ chức*”, Sở Tư pháp đề nghị xem lại vì: cụm từ tổ chức là khái niệm rộng, cơ quan soạn thảo nên xác định rõ tổ chức trong dự thảo là như thế nào, điều kiện nào (như không có quy hoạch chi tiết mà chỉ có bản vẽ mặt bằng tổng thể tại khoản 5 Điều 4 hoặc cả khoản 4 và khoản 5 Điều 4 dự thảo) nên giao trách nhiệm cho Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết tách thửa, ngược lại nên báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Đồng thời, trong trường hợp này ngay khi thực hiện thủ tục giải quyết tách thửa cho tổ chức thì trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai như thế nào, chỉ thực hiện việc đo đạc tách thửa đất để giải quyết thủ tục hành chính như điểm a quy

định hay bao gồm cả trách nhiệm quy định tại khoản 1 hay không, đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ hơn.

c) Tại điểm a khoản 3: đối với quy trình tiếp nhận, thẩm định bản vẽ mặt bằng tổng thể, đề nghị xác định rõ thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh hay Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, theo đó trình bày trực tiếp tại dự thảo.

4. Về ngôn ngữ, kỹ thuật soạn thảo

4.1. Đối với dự thảo Quyết định: Về đánh số trang của Quyết định: đề nghị thực hiện theo quy định tại Điều 76 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 “*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 cạnh giữa theo chiều ngang trong phần lề trên của văn bản. Số trang của phụ lục được đánh số riêng theo từng phụ lục*”.

4.2 Đối với dự thảo Tờ trình

Đề nghị bổ sung phần “Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh” trước đoạn “Thực hiện quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật”.

III. Kết luận

Trên cơ sở ý kiến thẩm định từng nội dung trên, Sở Tư pháp có ý kiến kết luận như sau:

1. Dự thảo Quyết định quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai đảm bảo theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật và 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, đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

2. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu, chỉnh lý hoàn thiện dự thảo theo ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp. Đối với các ý kiến không tiếp thu phải được giải trình rõ lý do, sau khi chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo văn bản, cơ quan soạn thảo cần thiết phối hợp, trao đổi thống nhất với Sở Tư pháp về nội dung trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, chỉnh lý dự thảo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - VP. UBND tỉnh (p/h);
 - Giám đốc Sở; các PGĐ Sở;
 - TTTĐT Sở;
 - Lưu: VT, XDPBPL.
- (Anh Đào – TĐ2019)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Lê Triết Như Vũ