

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TƯ PHÁP

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

Số: 1255/STP-XDVB

Đồng Nai, ngày 16 tháng 9 năm 2014

V/v thẩm định dự thảo Quyết định quy định về hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa

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

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 3318/STNMT-VP ngày 12/9/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định dự thảo Quyết định quy định về hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa. 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.
- Bảng tổng hợp ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

II. Đánh giá chung nội dung dự thảo xây dựng

1. Về căn cứ pháp lý làm cơ sở xây dựng: cơ quan soạn thảo liệt kê đầy đủ văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương (còn hiệu lực thi hành) điều chỉnh trực tiếp đến nội dung của dự thảo.

2. Sự cần thiết ban hành: nhằm cụ thể hoá quy định tại Điều 129, Điều 143, Điều 144 và Điều 162 Luật đất đai 2013 và các văn bản có liên quan để áp dụng trên địa bàn tỉnh, phù hợp với tình hình thực tiễn tại địa phương, việc Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định về hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa là cần thiết và phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Đối tượng và phạm vi điều chỉnh: dự thảo đã xác định cụ thể, rõ ràng, phù hợp với quy định pháp luật.

III. Về nội dung và hình thức trình bày

1. Tại phần trích yếu dự thảo

Để khái quát được phạm vi điều chỉnh của Quyết định này chỉ áp dụng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung đoạn “trên địa bàn tỉnh Đồng Nai” vào sau đoạn “Quy định về hạn mức đất ở... nghĩa trang, nghĩa địa”.

2. Tại phần căn cứ ban hành

Đối với đoạn “Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường... bìa tường niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa”, đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày như sau:

“Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT, ngày tháng năm 2014,”.

3. Tại Điều 1, để thống nhất với trích yếu dự thảo, đề nghị chỉnh sửa và trình bày như sau:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phân mộ, tượng đài, bìa tường niệm trong nghĩa trang trên địa bàn tỉnh Đồng Nai”.

4. Đánh giá về phạm vi điều chỉnh tại dự thảo

Sau khi rà soát các nội dung quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Sở Tư pháp nhận thấy ngoài hạn mức giao các loại đất được xây dựng tại dự thảo thì Luật Đất đai năm 2013 cũng quy định đối với loại đất cơ sở tôn giáo (Điều 159) và đất xây dựng công trình ngầm (Điều 161) do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, tuy nhiên dự thảo lại không đề cập đến các loại đất trên, đề nghị cơ quan soạn thảo có giải trình cụ thể nguyên nhân, để hạn chế việc bỏ sót đối tượng cũng như tránh việc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành nhiều văn bản điều chỉnh không cần thiết.

5. Tại Điều 3

a) Phần tiêu đề, chỉnh sửa như sau:

“Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân”.

b) Đối với hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân: Nhằm thống nhất với quy định tại Luật đất đai năm 2013 cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho việc nghiên cứu và tham khảo quy định pháp luật của người dân tại địa phương, cơ quan soạn thảo nên quy định hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo hai tiêu chí là: đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn.

c) Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình rõ:

- Cơ sở pháp lý của việc xây dựng hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại dự thảo: theo báo cáo giải trình tại Văn bản số 319/BC-STNMT ngày 12/9/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất giữ lại hạn mức giao đất ở quy định tại Quyết định số 1303/2005/QĐ-UBT ngày 04/4/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan soạn thảo nên xem lại vì Quyết định này được xây dựng từ năm 2005 trên cơ sở Luật Đất đai năm 2003, thực tế đến nay tình hình đất đai có nhiều biến động, chưa kể đến việc Luật Đất đai năm 2013 ra đời thay thế cho Luật Đất đai năm 2003, nên việc vẫn áp dụng hạn mức giao đất trên có phù hợp với tình hình thực tế hiện nay tại địa phương không. Đối với nội dung này, cơ quan soạn thảo cần tiếp tục giải trình để Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

- Hạn mức giao đất ở tại dự thảo điều chỉnh cho trường hợp giao đất ở mới hay áp dụng chung cho tất cả các trường hợp. Vì theo như quy định tại khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013 quy định “... Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ 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...”, được hiểu điều chỉnh cho trường hợp giao đất ở mới.

6. Tại khoản 1 Điều 4

Căn cứ Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 quy định hạn mức giao đất nông nghiệp thì hạn mức giao đất không quá 03 hecta không chỉ áp dụng đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản mà còn áp dụng cho đất làm muối của hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, vì vậy tại khoản 1 dự thảo xây dựng là chưa đầy đủ, đề nghị cơ quan soạn thảo xem xét lại.

7. Tại khoản 3 Điều 5, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình về cơ sở của việc quy định diện tích đất xây dựng tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa không quá 5000 mét vuông.

8. Tại khoản 3 Điều 6, để phù hợp hơn, đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày như sau:

“3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc cần phải sửa đổi, bổ sung, đề nghị các cơ quan, tổ chức báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định”.

9. Tại đoạn thứ hai Điều 7 đã quy định về việc chuyển tiếp, tuy nhiên đề nghị cơ quan soạn xem xét, bổ sung quy định đối với trường hợp các hồ sơ đề nghị giao đất đã nộp trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực và đang được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết thì sẽ được thực hiện theo quy định nào.

10. Tại phần nơi nhận, để đảm bảo cho công tác kiểm tra theo thẩm quyền và tự kiểm tra văn bản QPPL sau khi Quyết định này được ban hành, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL) và Sở Tư pháp vào phần nơi nhận.

11. Về bố cục trình bày nội dung dự thảo, đề nghị trình bày như sau:

Điều 1. Quy định về hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai như sau:

1. Phạm vi điều chỉnh

(Trình bày như Điều 1 dự thảo Quyết định).

2. Đối tượng áp dụng

(Trình bày như Điều 2 dự thảo Quyết định).

3. Hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa:

a) Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân

(Trình bày như Điều 3 dự thảo Quyết định),

b) 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, nuôi trồng thủy sản, làm muối

(Trình bày như Điều 4 dự thảo Quyết định).

c) Hạn mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa

(Trình bày như Điều 5 dự thảo Quyết định).

d) Tổ chức thực hiện

(Trình bày như Điều 6 dự thảo Quyết định).

Điều 2. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp

(Trình bày như Điều 7 dự thảo Quyết định).

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

(Trình bày như Điều 8 dự thảo Quyết định).

*** Kết luận thẩm định**

Sở Tư pháp nhất trí với cơ quan soạn thảo về việc trình dự thảo Quyết định quy định về hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa. Tuy nhiên Sở Tư pháp đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp tục nghiên

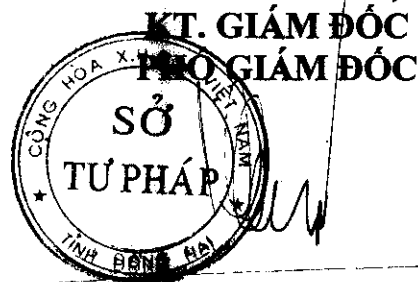
cứu những nội dung trao đổi nêu trên, bổ sung, chỉnh sửa và hoàn thiện dự thảo trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

Trên đây là ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định quy định về hạn mức 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 đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; hạn mức đất xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa, kính gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, hoàn chỉnh./. *Ar*

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTTĐT Sở;
- Lưu: VT, XDVB.

(Phuong-TĐ)



Huỳnh Minh Thiện