

Số: 940 /STP-VBQPPL
V/v tham gia ý kiến 02 dự thảo
Quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết
Luật Đất đai năm 2024

Hưng Yên, ngày 19 tháng 7 năm 2024

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường

Ngày 08/7/2024, Sở Tư pháp nhận được Công văn số 1682/STNMT-ĐK,CGCN ngày 05/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tham gia, góp ý đối với các dự thảo quyết định của UBND tỉnh quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2024, gửi kèm theo 02 dự thảo: “Quyết định ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên” (viết tắt là dự thảo Quyết định số 01) và “Quyết định ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, hạn mức giao đất chưa sử dụng, hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang; các giấy tờ khác về quyền quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất” (viết tắt là dự thảo Quyết định số 02). Sau khi nghiên cứu 02 dự thảo Quyết định, Sở Tư pháp có một số ý kiến như sau:

I. DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH SỐ 01

1. Dự thảo Quyết định

a) Tại phần căn cứ: Đề nghị Cơ quan soạn thảo bỏ căn cứ “Luật Ban hành văn bản ...” vì không quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản.

b) Tại Điều 2: Đề nghị bổ sung nội dung thay thế “Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 03/2020/QĐ-UBND ngày 10 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên” cho đầy đủ.

c) Tại nơi nhận: Đề nghị sửa nơi nhận “Bộ TNMT” thành “Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ pháp chế)” cho đúng; bỏ nơi nhận “Cổng TTĐT UBND tỉnh” vì Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh thực hiện chức năng đầu mối Cổng thông tin tỉnh; bổ sung nơi nhận “Sở Tư pháp (CSDLQG về pháp luật)”.

2. Dự thảo Quy định ban hành kèm theo

a) Tại Điều 1 phạm vi điều chỉnh: Đề nghị Cơ quan soạn thảo rà soát Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để bổ sung thêm những nội dung giao UBND tỉnh quy định chi tiết (nếu có) cho đầy đủ. Đề nghị bổ sung “điểm b khoản

4 Điều 109 Luật Đất đai 2024”; bổ sung cụm từ “và hướng dẫn thi hành theo thẩm quyền” vào sau cụm từ “Quy định này quy định chi tiết” cho đúng.

b) Tại điểm đ và điểm e khoản 2 Điều 3: Đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung “theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh” vào dòng cuối cùng của 02 điểm này cho phù hợp.

c) Tại Điều 4: Đề nghị Cơ quan soạn thảo sửa khoản 1 thành “Đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh” cho phù hợp.

Đồng thời đề nghị bỏ nội dung tại khoản 2 Điều 4 vì không được giao quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành. Theo quy định tại Điều 102 Luật Đất đai 2024, đơn giá xây dựng mới đối với nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật chuyên ngành có liên quan.

d) Tại Điều 5: Tại khoản 1, đề nghị Cơ quan soạn thảo sửa cụm từ “do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định” thành “theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh”; tại khoản 2 sửa lại thành “Đơn giá bồi thường thiệt hại về cây trồng, vật nuôi khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh” cho phù hợp.

đ) Tại Điều 6: Đề nghị Cơ quan soạn thảo quy định cụ thể “mức bồi thường” khi di chuyển tài sản và mức bồi thường đối với thiệt hại khi tháo dỡ, vận chuyển, lắp đặt hệ thống máy móc, dây chuyền sản xuất cho phù hợp với nội dung được giao tại khoản 2 Điều 104 Luật Đất đai 2024.

e) Tại Điều 7: Đề nghị Cơ quan soạn thảo bỏ nội dung quy định tại Điều này vì không được giao quy định chi tiết. Tại khoản 2 Điều 108 Luật Đất đai 2024 quy định “UBND cấp tỉnh quyết định biện pháp, mức hỗ trợ khác để đảm bảo có chỗ ở, ổn định đời sống, sản xuất đối với người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản **cho từng dự án cụ thể**”, như vậy tùy vào từng dự án trên thực tế UBND tỉnh có quyền quyết định các biện pháp và mức hỗ trợ khác, không quy định chung trong dự thảo Quyết định này.

g) Tại Điều 9: Tại khoản 1, đề nghị bỏ nội dung “Điều kiện được hỗ trợ ...phải có hợp đồng giao khoán” vì nội dung này đã được quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

Đối với nội dung quy định tại khoản 2, khoản 3, đề nghị Cơ quan soạn thảo phải căn cứ cơ chế, chính sách giải quyết việc làm và đào tạo nghề đã được Thủ tướng Chính phủ quyết định để quy định mức hỗ trợ cụ thể với từng đối tượng đảm bảo phù hợp với quy định tại điểm b khoản 4 Điều 109 Luật Đất đai 2024.

h) Tại Điều 10: Tại khoản 1, đề nghị Cơ quan soạn thảo cân nhắc quy định về khoảng thời gian được nhận tiền hỗ trợ thuê nhà sao cho sát với thực tế nhất, có thể căn cứ vào khoảng thời gian trung bình mà các **“dự án dự án đầu tư xây dựng khu đô thị”** có thể hoàn thành, để đảm bảo quyền lợi cho người có đất bị thu hồi.

Tại khoản 2, quy định về thưởng đối với người có đất thu hồi bàn giao mặt bằng trước thời hạn theo quy định nên chia thành các mốc thời gian: bàn giao càng sớm thì mức thưởng càng cao, như vậy sẽ đẩy nhanh được tiến độ bàn giao mặt bằng không nên quy định 1 mức chung như trong dự thảo Quyết định.

i) Tại Điều 11: Sở Tư pháp lựa chọn phương án 2, tuy nhiên đề nghị Cơ quan soạn thảo rà soát Điều 24 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP để chỉnh sửa một số nội dung cho phù hợp.

k) Đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung được giao quy định chi tiết tại khoản 10 Điều 111 Luật Đất đai 2024 *“UBND cấp tỉnh ...quyết định việc hỗ trợ để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở cho các hộ gia đình còn thiếu theo quy định tại khoản 4 Điều này”*.

l) Tại Điều 12: Đề nghị Cơ quan soạn thảo không quy định cụ thể trách nhiệm của từng cơ quan vì không phải quy chế phối hợp. Các cơ quan, tổ chức căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và quy định của pháp luật để thực hiện.

II. DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH SỐ 02

1. Dự thảo Quyết định

a) Tại phần căn cứ: Đề nghị Cơ quan soạn thảo bỏ căn cứ *“Luật Ban hành văn bản ...”* và *“Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản ...”* vì không quy định nội dung, cơ sở để ban hành văn bản.

b) Tại Điều 3: Đề nghị Cơ quan soạn thảo bổ sung tên cho Điều này, cụ thể:

“Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện”.

c) Tại nơi nhận: Đề nghị bỏ 01 nơi nhận *“Bộ Tài nguyên và Môi trường”* vì lặp lại 02 lần; sửa nơi nhận *“Trung tâm thông tin tỉnh”* thành *“Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh”* cho đúng; bổ sung nơi nhận *“Sở Tư pháp (CSDLQG về pháp luật)”*.

2. Dự thảo Quy định ban hành kèm theo

a) Tại Điều 1 phạm vi điều chỉnh: Đề nghị Cơ quan soạn thảo bỏ nội dung *“khoản 1 Điều 111 Luật Đất đai 2024”* vì nội dung này đã được quy định trong dự thảo Quyết định số 01 nêu trên.

b) Tại Điều 3: Đề nghị Cơ quan soạn thảo khi giải thích từ ngữ không nên quy định cụ thể là bao nhiêu mét, chỉ giải thích ý nghĩa của cụm từ để quy định được khái quát, linh hoạt. Ví dụ *“Chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 4m”* sửa thành *“Chiều rộng tối thiểu của thửa đất”*.

c) Tại Điều 4 quy định các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993: Đề quy định sát với thực thể và có tính khả thi cao, đề nghị Cơ quan soạn thảo nên lấy ý kiến sâu rộng đối với người dân, UBND cấp xã để thống kê các loại giấy tờ cho đầy đủ; đồng thời không được sử dụng dấu ba chấm tại khoản 2.

d) Tại Điều 9: Tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai 2024 quy định “*Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định, nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước*”. Theo đó hạn mức giao đất nông nghiệp đang được quy định tại Điều 6 dự thảo Quyết định, vì vậy đề nghị cơ quan soạn thảo sửa lại quy định tại khoản 1 Điều 9 cho phù hợp.

Đồng thời, đề nghị bỏ quy định tại khoản 2 vì tự ý quy định thêm điều kiện, không được giao quy định chi tiết.

đ) Tại tên Điều 15, Điều 16: Đề nghị Cơ quan soạn thảo sửa cụm từ “*điều kiện tách thửa*” thành “*diện tích tối thiểu tách thửa*” cho phù hợp với nội dung quy định của các Điều này.

e) Tại khoản 2 Điều 17: Đề nghị Cơ quan soạn thảo bỏ nội dung “*trường hợp dự án sử dụng vào mục đích thương mại ...được phê duyệt*” vì liên quan đến thẩm quyền phê duyệt dự án không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quyết định.

g) Tại Điều 18: Sở Tư pháp chọn phương án số 1.

h) Tại Điều 19: Đề nghị Cơ quan soạn thảo rà soát các văn bản pháp luật hiện hành có liên quan để xác định có quy định cụ thể về “*công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp*” bao gồm những công trình nào để đưa ra quy định về “*phần diện tích để xây dựng những công trình này*” cho phù hợp; đồng thời sửa cụm từ “*quy mô lớn hơn hoặc bằng 2 ha*” thành “*quy mô từ 2 ha trở lên*” tại điểm c khoản 2 Điều này cho phù hợp.

i) Tại khoản 10 Điều 20: Đề nghị Cơ quan soạn thảo sửa cụm từ “*ngày 01 tháng 07 năm 2024*” thành “*ngày 01 tháng 08 năm 2024*” cho phù hợp với hiệu lực thi hành của Luật Đất đai năm 2024.

k) Tại khoản 3 Điều 22: Quy định trách nhiệm của UBND cấp huyện, UBND cấp xã “*chỉ đạo cơ quan chuyên môn ...*” là chưa phù hợp vì UBND cấp xã không có cơ quan chuyên môn.

III. VỀ NGÔN NGỮ, KỸ THUẬT SOẠN THẢO

1. Về kỹ thuật viện dẫn văn bản: Đề nghị Cơ quan soạn thảo thực hiện theo quy định tại khoản 24 Điều 1 Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.

2. Đề nghị Cơ quan soạn thảo căn cứ Mẫu số 19 Phụ lục I kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều 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 để chỉnh sửa một số nội dung về thể thức cho đúng.

3. Đề nghị Cơ quan soạn thảo không viết tắt cụm từ “UBND”, trong trường hợp viết tắt thì phải giải thích nội dung của từ ngữ đó tại lần xuất hiện đầu tiên trong văn bản.

4. Đề nghị Cơ quan soạn thảo rà soát kỹ toàn bộ 02 dự thảo Quyết định để chỉnh sửa các lỗi chính tả, lỗi kỹ thuật, đánh máy.

Trên đây là ý kiến góp ý của Sở Tư pháp đối với 02 dự thảo Quyết định, trân trọng gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tham khảo, tổng hợp./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc STP (để b/c);
- Lưu: VT, VBQPPL^M.



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Thế Tiệm