

## **BÁO CÁO**

### **Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý và quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh An Giang**

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 2455/STNMT-ĐĐ ngày 29/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định về việc rà soát, công bố các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý và điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách đất công thành dự án độc lập. Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

#### **I. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo**

1. Phạm vi điều chỉnh: Khoản 1 Điều 1 dự thảo quy định: “1. Quy định này quy định việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến của người dân, việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề và quy định về điều kiện, tiêu chí quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh An Giang.”.

Đề nghị rà soát việc sử dụng cụm từ “đất công” theo đề xuất tại khoản 1 Mục IV Báo cáo thẩm định.

2. Đối tượng áp dụng: Điều 2 dự thảo quy định:

“**Điều 2.** Quy định này áp dụng cho cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến quản lý và sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang.”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh từ “cho” thành “đối với” và rà soát việc sử dụng cụm từ “có liên quan đến quản lý sử dụng đất” cho phù hợp với phạm vi điều chỉnh của dự thảo.

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

Khoản 11, khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định:

11. *Bổ sung Điều 14a như sau:*

“**Điều 14a.** *Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý*

5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.”

“13. Sửa đổi, bổ sung điều 16 như sau:

“5. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau đây:

a) Trường hợp diện tích đất đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập đó theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện không chậm hơn 90 ngày kể từ ngày Nhà nước có quyết định thu hồi đất;

b) Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ hiện trạng sử dụng đất và điều kiện kinh tế - xã hội của địa phương để tổ chức rà soát, xác định cụ thể quy mô dự án, địa điểm đầu tư và quyết định thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định;

c) Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại điểm a và điểm b khoản này.”.

Khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

**“Điều 28. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh**

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”.

Căn cứ quy định trên, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy định rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước

trực tiếp quản lý và quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh An Giang là ***cần thiết và đúng thẩm quyền***.

### **III. Dự thảo Quyết định**

Đề nghị bỏ cụm từ “**về việc**”, “**quy định về**” tại tên gọi dự thảo Quyết định, đồng thời, điều chỉnh nội dung này tại dự thảo Quyết định, dự thảo Quy định cho thống nhất.

### **IV. Dự thảo Quy định**

#### 1. Điều 3

a) Khoản 1 Điều 3 dự thảo quy định:

*“1. Đất công là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý theo Điều 8 của Luật Đất đai (không bao gồm: đất thuộc trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp; đất trong phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước; đất đã được giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước quản lý); đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyên nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất.”*

Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cơ sở, sự cần thiết giải thích khái niệm “*đất công*” tại khoản 1 Điều 3 dự thảo Quyết định. Vì qua rà soát Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành chưa sử dụng cũng như khái niệm cụm từ này.

b) Khoản 2 Điều 3 dự thảo quy định:

*“Thửa đất nhỏ hẹp là thửa đất có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.”*

Rà soát sự cần thiết giải thích cụm từ “*thửa đất nhỏ hẹp*”, vì nội dung này đã được quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

2. Điều 4 dự thảo quy định tiêu chí xác định thửa đất nhỏ hẹp, tuy nhiên nội dung này đã được quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo không quy định lại nội dung này, đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

#### 3. Điều 5

a) Hình thức trình bày, đề nghị điều chỉnh bố cục Điều 5 dự thảo đảm bảo theo quy định tại Điều 62 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP (cơ quan soạn thảo có thể bỏ các khoản tại Điều 5 thành các điều thuộc Chương II dự thảo).

b) Khoản 3 Điều 3 dự thảo quy định:

*“3. Việc lấy ý kiến người dân các thửa đất nhỏ hẹp*

a) *Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, thuê đất nộp đơn đề nghị tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;*

b) *Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức thực hiện như sau:*

- *Trường hợp thửa đất xin giao, thuê đất được phê duyệt sử dụng vào mục đích công cộng, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người xin giao đất, cho thuê đất biết.*

- *Trường hợp thửa đất xin giao, thuê đất được phê duyệt sử dụng vào mục đích khác (không phải công cộng), Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc lấy ý kiến người dân như sau: ...”.*

Tuy nhiên, tại điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 5 dự thảo lại quy định:

*“c) Trên cơ sở kết quả rà soát của Ủy ban nhân dân cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan chuyên môn thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kết quả rà soát để đưa vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.*

## *2. Việc công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp*

*Trên cơ sở Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý đủ điều kiện để giao đất, cho thuê đất vào mục đích công cộng hoặc cho người sử dụng đất liền kề, cụ thể như sau:..”*

Đề nghị cơ quan soạn thảo xác định nội dung phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện tại khoản 2 Điều 5 đã phê duyệt mục đích sử dụng của các thửa đất nhỏ hẹp vào mục đích công cộng hay sử dụng vào mục đích khác hay chưa. Trường hợp đã xác định được mục đích tại Kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát quy định tại khoản 3 cho phù hợp. Vì đã xác định sử dụng đất vào mục đích công cộng thì không cần đề tổ chức, hộ gia đình cá nhân nộp đơn đề nghị xin giao đất, cho thuê đất. Đồng thời, lưu ý cơ quan soạn thảo có cần quy định riêng quy trình lấy ý kiến đối với thửa đất sử dụng vào mục đích công cộng và thửa đất sử dụng vào mục đích khác hay không.

Ngược lại, trường hợp đến giao đoạn lấy ý kiến chưa xác định được các thửa đất nhỏ hẹp sử dụng vào mục đích nào thì theo quy định tại khoản 3:

*“b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức thực hiện như sau:*

- *Trường hợp thửa đất xin giao, thuê đất được phê duyệt sử dụng vào mục đích công cộng, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người xin giao đất, cho thuê đất biết.*

- *Trường hợp thửa đất xin giao, thuê đất được phê duyệt sử dụng vào mục đích khác (không phải công cộng), Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc lấy ý kiến người dân như sau: ...”* đề nghị cơ quan soạn thảo làm rõ cơ quan có thẩm

quyền, cơ sở phê duyệt mục đích sử dụng đất tại quy định này.

Đề nghị làm rõ thêm khi lấy ý kiến người sử dụng đất liền kề nhưng không được đồng ý thì xử lý như thế nào.

#### 4. Điều 6

a) Khoản 1, khoản 2 Điều 6 dự thảo quy định:

#### **“Điều 6. Thời điểm xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập**

1. Đối với các dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì thời điểm xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập là thời điểm thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với các dự án thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì thời điểm xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập là thời điểm thẩm định hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình thêm cơ sở pháp lý quy định khoản 1, khoản 2 Điều 6 dự thảo. Đồng thời, liên quan nội dung này đề nghị rà soát sự cần thiết quy định tại khoản 2 Điều 1 dự thảo và lưu ý đóng góp của Sở Kế hoạch và Đầu tư đối với quy định tại khoản 2 Điều 6 và khoản 2 Điều 1 dự thảo:

“2. Việc xem xét điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập được áp dụng đối với:

a) Dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

b) Dự án thuộc diện lựa chọn nhà đầu tư thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.”.

b) Khoản 3 Điều 6 dự thảo quy định:

“3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với các dự án có phần diện tích đất công không đáp ứng Điều 7 của Quyết định này chỉ được thực hiện khi nhà đầu tư đã thỏa thuận, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 70% diện tích đất trở lên không phải là đất công và phần diện tích đã thỏa thuận, nhận chuyển nhượng này công với phần đất công sẽ được giao (nếu có) nếu phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Kết nối hạ tầng đồng bộ với các ekhu vực xung quanh;

b) Đảm bảo cơ cấu diện tích đất công trình công cộng theo tỷ lệ quy định trong khu vực dự án;

c) *Đảm bảo đầu tư hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ trong khu vực dự án.*”.

Thứ nhất: Nội dung này quy định điều kiện để tách thành dự án độc lập, tuy nhiên, bố cục lại thuộc điều 6 dự thảo quy định về thời điểm xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập. Đề nghị rà soát lại bố cục trình bày của quy định này.

Đồng thời, tại bảng tổng hợp ý kiến, Sở Kế hoạch và Đầu tư có góp ý đối với quy định trên và được cơ quan soạn thảo tiếp thu, nhưng dự thảo điều chưa được điều chỉnh. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát lại quy định này.

- Thứ hai: rà soát việc sử dụng từ ngữ tại câu sau cho phù hợp: *“và phân diện tích đã thỏa thuận, nhận chuyển nhượng này cộng với phần đất công sẽ được giao (nếu có) nếu phải đáp ứng các điều kiện sau:”*.

## 5. Điều 7

a) Khoản 2 Điều 7 dự thảo quy định:

### *“2. Tiêu chí*

*Là khi tách đất công thành dự án độc lập sẽ không ảnh hưởng đến dự án khác.*”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát sự cần thiết ban hành quy định tại khoản 3 Điều 3 dự thảo:

*“3. Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ thì không ảnh hưởng đến dự án khác.”*.

b) Điểm c khoản 3 Điều 7 quy định:

*“c) Trường hợp diện tích đất công đáp ứng các điều kiện, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều này để tách thành dự án độc lập mà ảnh hưởng đến việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định từng trường hợp cụ thể.”*

Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình thêm cơ sở để quy định nội dung này, vì khoản 2 Điều 7 dự thảo đã quy định:

### *“2. Tiêu chí*

*Là khi tách đất công thành dự án độc lập sẽ không ảnh hưởng đến dự án khác.*”.

Đồng thời, việc quy định trường hợp này có đảm bảo tính minh bạch trong văn bản quy phạm pháp luật hay không.

6. Điều 8 chỉ có 01 điều, đề xuất cơ quan soạn thảo không bố trí thành một chương riêng. Bỏ thẩm quyền ký ban hành tại dự thảo Quy định (theo mẫu số 19 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP).

7. Đề nghị cơ quan soạn thảo lưu ý có cần thiết bổ sung trách nhiệm thi hành của các cơ quan có liên quan hay không.

## 8. Bảng tổng hợp ý kiến đóng góp:

a) Lưu ý một số ý kiến được cơ quan soạn thảo giải trình là tiếp thu nhưng dự thảo chưa được điều chỉnh.

b) Công văn số 2455/STNMT-ĐĐ có nhắc đến ý kiến tại Công văn số 922/STP-XDKT&TDTHPL ngày 25/5/2021 của Sở Tư pháp về việc ý dự thảo Quyết định ban hành Quy định về cơ chế tại quỹ đất và quản lý, khai thác quỹ đất công trên địa bàn tỉnh An Giang. Đề nghị bổ sung nội dung Công văn vào bảng tổng hợp ý kiến và có ý kiến giải trình đối với ý kiến tại Công văn này.

c) Đối với các ý kiến chưa được tiếp thu, khi giải trình đề nghị cơ quan soạn thảo cần bổ sung cơ sở pháp cụ thể.

## 9. Tờ trình dự thảo Quyết định

a) Điều chỉnh cụm từ “**Về việc**” thành “**Dự thảo**” tại tên gọi dự thảo Tờ trình.

b) Giải trình thêm việc quy định nội dung tại Điều 5, Điều 6, Điều 7 dự thảo Quyết định trên cơ sở tình hình thực tế của địa phương và thống nhất với quy định của các văn bản có liên quan.

Trên đây là Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp kính gửi Quý cơ quan./.

### **Nơi nhận:**

- UBND tỉnh;
- Văn Phòng UBND tỉnh;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Giám đốc Sở;
- Công TTĐT Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDKT&TDTHPL.

**GIÁM ĐỐC**

**Cao Thanh Sơn**