

Số: 302/BC-STP

An Giang, ngày 12 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh An Giang

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 3666/STNMT-ĐĐ ngày 11/10/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thẩm định dự thảo Quyết định quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh An Giang. Sở Tư pháp đã tổ chức thẩm định và báo cáo kết quả như sau:

I. Đối tượng, phạm vi điều chỉnh của dự thảo

1. Phạm vi điều chỉnh: Điều 1 dự thảo quy định:

“Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 53 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Những nội dung không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.”

Đề nghị bỏ khoản 2 dự thảo, việc quy định là thừa, vì dự thảo Quyết định chỉ quy định chi tiết các nội dung được giao tại khoản 4 Điều 53 Nghị định 102/2024/NĐ-CP, các nội dung khác không quy định tại dự thảo Quyết định đương nhiên thực hiện theo quy định hiện hành.

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

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường cấp tỉnh, cấp huyện; công chức địa chính cấp xã.

2. Cá nhân trong nước là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân);

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.”

Đề xuất rà soát quy định nhóm đối tượng áp dụng là cơ quan quản lý nhà nước cho cụ thể, dễ áp dụng.

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

Khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:

“Điều 53. Trình tự, thủ tục giao đất đối với cá nhân quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 3 và khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai

4. Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.”

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 quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh An Giang là **cần thiết và đúng thẩm quyền**.

III. Dự thảo Quyết định

1. Đề nghị điều chỉnh cụm từ **“Về việc ban hành quy định”** thành **“Ban hành Quy định”** tại tên gọi dự thảo Quyết định. Đồng thời, dự thảo Quy định kèm theo Quyết định chỉ có 06 điều, do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo điều chỉnh hình thức sang hình thức Quyết định quy định trực tiếp theo mẫu số 18 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP.

2. Căn cứ ban hành dự thảo Quyết định, đề nghị:

a) Bổ sung ngày tháng năm ban hành của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai tại căn cứ thứ ba.

b) Điều chỉnh cụm từ **“Nghị định số 102/NĐ-CP”** thành **“Nghị định số 102/2024/NĐ-CP”**.

IV. Dự thảo Quy định

Nội dung dự thảo quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh thuộc trách nhiệm tham mưu quản lý nhà nước của Sở Tài nguyên và Môi trường, do Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với cơ quan có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Sở Tư pháp chỉ lưu ý cơ quan soạn thảo rà soát một số nội dung để hoàn thiện dự thảo như sau:

1. Điều 3 dự thảo quy định:

“Điều 3. Điều kiện để được xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà không có đất ở, nhà ở, chưa được Nhà nước giao đất ở trên địa bàn tỉnh An Giang và có thời gian công tác tại cơ quan thuộc địa bàn cấp huyện (nơi xin giao đất) từ 05 năm công tác trở lên.

2. Cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở, nhà ở, chưa được Nhà nước giao đất ở trên địa bàn tỉnh An Giang và có thời gian công tác tại cơ quan thuộc địa bàn xã (nơi xin giao đất) từ 05 năm công tác trở lên.

3. Cá nhân là công dân Việt Nam thường trú tại xã thuộc đối tượng thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, gia đình liệt sỹ không còn lao động chính, người dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở, nhà ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang.

4. Cá nhân là công dân Việt Nam thường trú tại thị trấn vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thuộc đối tượng thương binh hoặc bệnh binh không có khả năng lao động, gia đình liệt sỹ không còn lao động chính, **người dân tộc thiểu số mà không có đất ở, nhà ở và chưa được Nhà nước giao đất ở** hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh An Giang.”.

a) Đề nghị rà soát đối tượng được giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất đã đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP hay chưa:

“2. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có thông báo, cá nhân thuộc đối tượng quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã, cá nhân quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn cấp huyện nộp đơn xin giao đất ở theo Mẫu số 02a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.”.

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo cần phân biệt giữa đối tượng áp dụng và điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất. Đề xuất quy định cụ thể đối tượng áp dụng tại Điều 2 dự thảo, Điều 3 chỉ quy định điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất đối với các đối tượng áp dụng cụ thể tại Điều 2 dự

thảo.

c) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát nhóm đối tượng “*người dân tộc thiểu số mà không có đất ở, nhà ở...*” có trùng lặp với đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số trên địa bàn tỉnh hay không.

d) Đề nghị thuyết minh sự phù hợp của điều kiện tại Điều 3 dự thảo đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

2. Điều 4 dự thảo quy định:

“Điều 4. Trình tự, thủ tục thẩm định giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

1. Căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất ở.

2. Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn xin giao đất ở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Người xin giao đất nộp hồ sơ xin giao đất ở không qua đấu giá, gồm:

- Đơn xin giao đất (Mẫu số 02a ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

- Các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 của Quyết định này.

3. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Hội đồng xét duyệt), thành phần xét duyệt gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện Hội Cựu chiến binh, Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Đoàn thanh niên, công chức làm công tác tư pháp, công chức làm công tác địa chính, người đứng đầu cộng đồng dân cư tại nơi thường trú của người có đơn xin giao đất; Hội đồng xét duyệt có trách nhiệm xét duyệt hồ sơ xin giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất của các cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký; tổ chức lấy ý kiến, xác minh các nội dung theo quy định tại Điều 3 Quyết định này và các nội dung khác có liên quan.

Hội đồng xét duyệt lập Biên bản họp xét duyệt ghi ý kiến các thành viên, kết luận của Chủ tịch Hội đồng và ký tên đầy đủ các thành viên Hội đồng vào Biên bản. Trên cơ sở Biên bản họp xét duyệt, Chủ tịch Hội đồng xét duyệt có văn bản thông báo kết quả thẩm định, lập danh sách các cá nhân đủ điều kiện kèm theo vị trí, diện tích thửa đất được giao và lập danh sách các cá nhân không đủ

điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo thông báo lý do.

4. Chủ tịch Hội đồng xét duyệt tổ chức công khai, niêm yết Thông báo kết quả thẩm định và Danh sách các cá nhân đủ điều kiện và các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để tiếp nhận ý kiến của công dân trong thời gian 15 ngày làm việc, kể từ ngày công khai.

5. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc công khai nêu tại khoản 4 Điều này; Hội đồng xét duyệt giao đất đối thoại trực tiếp để giải quyết các kiến nghị của công dân hoặc trả lời bằng văn bản (nếu có) và ban hành Thông báo kết thúc công khai. Trường hợp công dân chưa đồng thuận với nội dung giải quyết thì ghi rõ nội dung kiến nghị chưa được đồng thuận tại Thông báo kết thúc công khai.

6. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo kết thúc niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ theo quy định tại Điều 5 Quyết định này, kèm theo Tờ trình về việc giao đất (mẫu số 03 ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ) trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định việc giao đất ở cho các cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện.

7. Trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do UBND cấp xã nơi có đất chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, thẩm định hồ sơ xin giao đất của từng cá nhân; kiểm tra, làm việc với các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan (nếu cần thiết).

- Trường hợp kết quả thẩm định đủ điều kiện: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ của phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp huyện ban hành Quyết định giao đất ở cho cá nhân (mẫu số 04a ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ) và gửi Quyết định giao đất cho các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết.

- Trường hợp kết quả thẩm định chưa đủ điều kiện: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ của phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp xã phải có văn bản giải trình bổ sung (nếu có) gửi phòng Tài nguyên và Môi trường. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản giải trình bổ sung của UBND cấp xã, phòng Tài nguyên và Môi trường phải ban hành báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ (nếu đủ điều kiện); hoặc văn bản trả hồ sơ cho UBND xã (nếu không đủ điều kiện).

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có văn bản thẩm định đủ điều kiện của phòng Tài nguyên và Môi trường thì UBND cấp huyện ban hành Quyết định giao đất ở cho cá nhân (Mẫu số 04a ban hành kèm theo Nghị định

102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ) và gửi Quyết định giao đất cho các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết.

8. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định giao đất ở cho cá nhân, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoặc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai theo phân cấp chuyển thông tin địa chính thửa đất cho cơ quan thuế.

9. Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính, cơ quan thuế tính và ban hành Thông báo theo quy định để gửi đến cá nhân xin giao đất, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoặc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai theo phân cấp trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành thông báo.

10. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và gửi thông báo kết quả cho chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện hoặc Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai theo phân cấp.

11. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 03 ngày; chuyển hồ sơ đến chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.”

a) Nghị định số 102/2024/NĐ-CP giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện, **trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất** cho cá nhân. Tuy nhiên, Điều 4 dự thảo có một số nội dung thuộc về trình tự, thủ tục giao đất cho cá nhân và đã được quy định tại Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát quy định tại điều 4, đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật:

“Điều 11. Văn bản quy định chi tiết

1.Văn bản quy định chi tiết chỉ được quy định nội dung được giao và không được quy định lặp lại nội dung của văn bản được quy định chi tiết.”, trường hợp cần thiết có thể áp dụng hình thức viện dẫn.

b) Đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát quy định từ khoản 8 đến khoản 11 của Điều 4 dự thảo có phải là **“trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất...”** hay không, trình bày cơ sở để quy định nội dung này.

c) Đối với trường hợp: “Trường hợp công dân chưa đồng thuận với nội dung giải quyết thì ghi rõ nội dung kiến nghị chưa được đồng thuận tại Thông báo kết thúc công khai.” Người dân chưa đồng thuận vẫn tiến hành lập hồ sơ giao đất thì có phù hợp hay không.

d) Đề nghị cơ quan soạn thảo lưu ý tổng thời gian thực hiện trình tự, thủ tục thẩm định giao đất tại dự thảo không quá 30 ngày theo quy định tại khoản 3

Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

3. Điều 5 dự thảo

a) Điều 5 dự thảo quy định hồ sơ Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân. Tuy nhiên, nội dung này không được giao quy định chi tiết tại khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP mà được giao tại khoản 5 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung căn cứ ban hành vào Tờ trình dự thảo Nghị quyết.

b) Điều 5 dự thảo quy định ***“Điều 5. Hồ sơ Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân*”**

Hồ sơ giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân UBND cấp xã trình UBND cấp huyện, gồm:

1. Các hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.”

- Đề nghị rà soát quy định: *“Hồ sơ giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân UBND cấp xã trình UBND cấp huyện, gồm”* cho rõ nghĩa.

- Rà soát, điều chỉnh quy định tại khoản 1 dự thảo *”1. Các hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này”* cho phù hợp trong trường hợp điều chỉnh khoản 2 Điều 4 theo ý kiến đề nghị rà soát của Sở Tư pháp đối với Điều 4 dự thảo cho phù hợp.

V. Tờ trình dự thảo Quyết định

Đề nghị điều chỉnh mẫu Tờ trình dự thảo theo mẫu số 03 Phụ lục III Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

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;
- Giám đốc, Phó Giám đốc Sở;
- Công TTĐT Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, XDKT&TDTHPL.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trịnh Tuấn Ngọc