|  |  |
| --- | --- |
| UBND TỈNH LÂM ĐỒNG  **SỞ TƯ PHÁP**  Số: 222 /BC**-**STP | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**  *Lâm Đồng, ngày 22 tháng 7 năm 2024* |

**BÁO CÁO**

**Thẩm định dự thảo Quyết định Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất**

**trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

Sở Tư pháp nhận được Văn bản số 1746/STNMT-QLĐĐ ngày 11/7/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc đề nghị thẩm định dự thảo Quyết định Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng *(sau đây gọi tắt là dự thảo Quyết định)*. Sau khi nghiên cứu nội dung dự thảo Quyết định cùng các văn bản có liên quan, Sở Tư pháp có ý kiến thẩm định như sau:

**1. Về sự cần thiết và thẩm quyền ban hành**

Triển khai khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 quy định về giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014: *“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 cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước”*.

Khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 quy định về xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993”*.

Khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp: *“Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”*.

Khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương”*.

Khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất ở tại nông thôn: *“Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn”*.

Khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất ở tại đô thị: *“Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị”*.

Khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai năm 2024 quy định về đất tôn giáo: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh”*.

Đồng thời, triển khai thực hiện Quyết định số 915/QĐ-UBND ngày 28/5/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh bổ sung Danh mục Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng năm 2024 quy định chi tiết Luật, Nghị quyết của Quốc hội, Pháp lệnh, Nghị quyết của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Lệnh, Quyết định của Chủ tịch nước ban hành kèm theo Quyết định số 279/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

Do đó, việc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan xây dựng dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định là cần thiết và phù hợp về thẩm quyền.

**2. Về trình tự, thủ tục xây dựng**

Dự thảo Quyết định được xây dựng tuân thủ trình tự, thủ tục quy định tại Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020; 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; 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; 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 31/12/2020 của Chính phủ.

**3. Về nội dung dự thảo**

**- Tại khoản 1 Điều 1:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung “do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp” vào sau nội dung “Hạn mức giao đất nông nghiệp” cho phù hợp với cách trình bày toàn bộ Điều 1.

Ngoài ra, nội dung quy định tại khoản 1 Điều 1, Sở Tư pháp đã có Văn bản số 1039/STP-XDKTVB ngày 08/7/2024 về việc góp ý dự thảo Quyết định Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và Sở Tài nguyên và Môi trường đã tiếp thu theo Văn bản số 1746/STNMT-QLĐĐ ngày 11/7/2024. Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung nội dung này vào dự thảo Tờ trình để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

**- Tại khoản 3 Điều 1:** Cơ quan soạn thảo quy định: *“Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch,* ***kế hoạch*** *sử dụng đất…”*. Tuy nhiên, theo Khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp: *“Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng* ***theo quy hoạch*** *để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt”.* Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo chỉnh sửa cho phù hợp.

**- Tại điểm c khoản 3 Điều 3:** Cơ quan soạn thảo quy định: *“Hạn mức công nhận đất ở tại đô thị thuộc* ***phường còn lại*** *của thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc và* ***thị trấn của huyện****,* ***ngoài các trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều này****: 300m2”*. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu quy định cho phù hợp, tránh trùng lặp nội dung. Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung từ *“các”* vào trước các cụm từ sau *“phường còn lại của thành phố Đà Lạt”*; *“thị trấn của huyện”* cho phù hợp.

**- Tại Điều 4:** Theo khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 quy định về Hạn mức giao đất cho cá nhân **không quá 30 ha** đối với mỗi loại đất *“a) Đất rừng phòng hộ; b) Đất rừng sản xuất là rừng trồng”*. Tuy nhiên, tại dự thảo cơ quan soạn thảo chỉ quy định hạn mức *“không quá* ***10ha****”*. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể hạn mức này tại dự thảo Tờ trình, để cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định. Tương tự, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể các hạn mức quy định tại dự thảo trong dự thảo Tờ trình, để cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

**- Tại Điều 6:** Cơ quan soạn thảo quy định: *“Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân là không quá 15 lần hạn mực giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các* ***khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật Đất đai****”*. Tuy nhiên, hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Điều 5 dự thảo này. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu viện dẫn cho phù hợp.

**- Tại Điều 7:** Cơ quan soạn thảo quy địnhhạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc căn cứ theo số lượng tín đồ, tuy nhiên, tại dự thảo Tờ trình cơ quan soạn thảo chưa giải trình cụ thể nội dung đề xuất quy định. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể nội dung này tại dự thảo Tờ trình, để cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

Ngoài ra, theo khoản 12 và khoản 13 Điều 5 Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo năm 2016 quy định về giải thích từ ngữ:

*“12.* ***Tổ chức tôn giáo*** *là tập hợp tín đồ, chức sắc, chức việc, nhà tu hành của một tôn giáo được tổ chức theo một cơ cấu nhất định* ***được Nhà nước công nhận*** *nhằm thực hiện các hoạt động tôn giáo.*

*13.* ***Tổ chức tôn giáo trực thuộc*** *là tổ chức thuộc tổ chức tôn giáo, được* ***thành lập theo hiến chương, điều lệ, quy định của tổ chức tôn giáo****”*.

Như vậy, tổ chức tôn giáo trực thuộc được thành lập theo hiến chương, điều lệ, quy định của tổ chức tôn giáo. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu lại nội dung *“tổ chức tôn giáo* ***trực thuộc hợp pháp****”*.

**- Tại khoản 4 Điều 7:** Cơ quan soạn thảo quy định: *“Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hợp pháp khác* ***ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3 của Điều này do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định nhưng hạn mức giao đất tôn giáo không quá 20.000m2***”. Tuy nhiên, theo khoản 1, 2,3 Điều 7 cơ quan soạn thảo quy định vào số lượng tín đồ dưới 3.000 người; từ 3.000 người đến 5.000 người; trên 5.000 người. Theo đó, không có các trường hợp khác. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể các trường hợp khác quy định tại khoản 4 Điều 7 cụ thể là những trường hợp nào, để cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định.

**- Tại điểm c khoản 2 Điều 10:** Cơ quan soạn thảo quy định Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 08/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng quy định hạn mức giao đất ở, đất sản xuất cho hộ đồng bào dân tộc thiểu số nghèo, hộ nghèo dân tộc Kinh chưa có đất ở; chưa có hoặc thiếu đất sản xuất theo Chương trình mục tiêu quốc gia, giai đoạn I: từ năm 2021 - 2025 trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng **hết hiệu lực** kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành. Tuy nhiên, theo khoản 5 Điều 16 Luật Đất đai năm 2024 quy định về trách nhiệm của Nhà nước về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số: *“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ tình hình thực tế và quỹ đất của địa phương* ***quyết định diện tích giao đất, cho thuê đất*** *để thực hiện chính sách hỗ trợ đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số theo quy định tại khoản 3 Điều này”*. Do vậy, việc cơ quan soạn thảo quy định Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND hết hiệu lực là chưa phù hợp. Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu chỉnh sửa cho phù hợp.

Tương tự, đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu rà soát lại nội dung của Quyết định số 65/2014/QĐ-UBND và Quyết định số 61/2015/QĐ-UBND để đưa vào bãi bỏ tại dự thảo Quyết định phải đảm bảo các điều kiện theo điểm a khoản 1 Điều 143 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP quy định về bãi bỏ toàn bộ hoặc một phần văn bản: *“****Bãi bỏ toàn bộ văn bản*** *được áp dụng trong trường hợp đối tượng điều chỉnh của văn bản không còn hoặc toàn bộ quy định của văn bản trái, chồng chéo, mâu thuẫn với văn bản là căn cứ để rà soát hoặc không còn phù hợp với tình hình phát triển kinh tế - xã hội mà không cần thiết ban hành văn bản để thay thế”*.

**4. Về thể thức, kỹ thuật soạn thảo**

Thể thức, kỹ thuật soạn thảo văn bản cơ bản phù hợp với quy định tại Nghị định số 34/2016/NĐ-CP, Nghị định số 154/2020/NĐ-CP, Nghị định số 59/2024/NĐ-CP và Mẫu số 18 Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP. Tuy nhiên, để dự thảo được hoàn thiện, Sở Tư pháp có một số ý kiến như sau:

**4.1. Đối với dự thảo Quyết định**

**- Tại căn cứ thứ ba:** Đề nghị cơ quan soạn thảo thay căn cứ *“Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15”* bằng căn cứ *“Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024”* cho phù hợp. Đồng thời, đề nghị cơ quan soạn thảo thay cụm từ *“Luật Nhà ở số 27/2023/QH15”* bằng cụm từ *“Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023”* cho phù hợp và thống nhất toàn bộ phần căn cứ và rà soát toàn bộ phần căn cứ để chỉnh sửa nội dung này cho thống nhất.

Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo sắp xếp phần căn cứ theo thứ tự năm ban hành cho phù hợp.

**- Tại Điều 8:** Tại phần tên gọi, đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung cụm từ *“cơ quan”* vào trước cụm từ *“đơn vị có liên quan”* cho phù hợp.

**4.2. Đối với dự thảo Tờ trình**

Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP để trình bày lại dự thảo Tờ trình cho phù hợp. Cụ thể như:

**- Tại phần mở đầu:** Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày lại như sau: *“Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng như sau:”*.

**- Tại phần sự cần thiết ban hành văn bản:** Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày lại với hai nội dung: Cơ sở chính trị, pháp lý; Cơ sở thực tiễn, cho phù hợp với mẫu số 3 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 59/2024/NĐ-CP.

**- Phần về “Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo văn bản:** Đề nghị cơ quan soạn thảo bổ sung thêm phần về *“Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng của dự thảo văn bản”*.

**- Tại phần kết thúc:** Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày lại như sau: *“Trên đây là Tờ trình* ***về*** *dự thảo Quyết định Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng****,*** *Sở Tài nguyên và Môi trường* ***xin*** *kính* ***trình*** *Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.”.*

**5. Kết luận**

Dự thảo Quyết định đủ điều kiện tiếp tục tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định ban hành. Kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện dự thảo Quyết định theo các ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp.

Ngoài ra, đề nghị cơ quan soạn thảo có trách nhiệm giải trình, tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh lý, hoàn thiện dự thảo, đồng thời gửi báo cáo giải trình, tiếp thu kèm theo dự thảo văn bản đã được chỉnh lý đến Sở Tư pháp khi trình Ủy ban nhân dân dự thảo Quyết định theo quy định tại khoản 5 Điều 130 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 được bổ sung tại khoản 40 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp đối với dự thảo Quyết định Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Sở Tư pháp kính gửi Sở Tài nguyên và Môi trường./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Sở Tài nguyên và Môi trường;  - Giám đốc;  - Phó Giám đốc phụ trách;  - Trang TTĐT Sở;  - Lưu: VT, XDKTVB. | **KT. GIÁM ĐỐC**  **PHÓ GIÁM ĐỐC**  **Vũ Văn Thúc** |