

Số: 289/BC-STP

An Giang, ngày 05 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO

Kết quả thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang

Sở Tư pháp nhận được Công văn số 3187/STNMT-ĐĐ ngày 10/9/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc gửi thẩm định hồ sơ dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất 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

Quy định này quy định các hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang, gồm các trường hợp sau:

a) Hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân theo quy định tại khoản 4, Điều 139 Luật Đất đai.

b) Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân theo quy định tại khoản 5, Điều 176 Luật Đất đai.

c) Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định tại khoản 3, Điều 177 Luật Đất đai.

d) Hạn mức công nhận đất ở 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 theo quy định tại khoản 5, Điều 141 Luật Đất đai.

đ) Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn theo quy định tại khoản 2, Điều 195 Luật Đất đai; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị theo quy định tại khoản 2, Điều 196 Luật Đất đai.

e) Hạn mức giao đất tôn giáo cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc theo quy định tại khoản 4, Điều 213 Luật Đất đai.

g) Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất theo quy định tại khoản 4, Điều 220 Luật Đất đai.”

a) Lưu ý cơ quan soạn thảo trình bày quy định về viện dẫn tại dự thảo Quy

định đảm bảo theo quy định tại khoản 24 Điều 1 Nghị định số 59/2024/NĐ-CP:

“24. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 75 của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 16 Điều 1 của Nghị định số 154/2020/NĐ-CP như sau:

“1. Khi viện dẫn lần đầu luật, pháp lệnh phải ghi tên loại, tên gọi của văn bản và số, ký hiệu văn bản; đối với các văn bản khác, phải ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản, ngày, tháng, năm thông qua hoặc ký ban hành văn bản, tên cơ quan, người có thẩm quyền ban hành văn bản và tên gọi của văn bản. Trong lần viện dẫn tiếp theo, đối với luật, pháp lệnh, phải ghi tên loại và tên gọi của văn bản; đối với các văn bản khác, phải ghi tên loại, số, ký hiệu của văn bản.”.

b) Đề nghị không sử dụng dấu phẩy giữa khoản, điều được viện dẫn. Ví dụ: điều chỉnh *“khoản 4, Điều 139”* thành *“khoản 4 Điều 139”* trong toàn bộ nội dung dự thảo.

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

“Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan thuế, cơ quan công chứng, chứng thực.

2. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Người sử dụng đất tại Điều 4 Luật Đất đai.”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo nghiên cứu điều chỉnh gộp chung quy định tại khoản 2, khoản 3 dự thảo. Quy định nhóm đối tượng có liên quan trực tiếp là người sử dụng đất tại Điều 4 Luật Đất đai trước nhóm đối tượng khác có liên quan.

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

Khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“Điều 195. Đất ở tại nông thôn

2. 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 quy định:

“Điều 196. Đất ở tại đô thị

2. 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 5 Điều 141 Luật Đất đai quy định:

“Điều 141. Xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất

5. 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 4 Điều 139 Luật Đất đai quy định:

“Điều 139. 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

4. 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 176 Luật Đất đai quy định:

“Điều 176. Hạn mức giao đất nông nghiệp

5. 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 quy định:

“Điều 177. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

3. 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 4 Điều 213 Luật Đất đai quy định:

“Điều 213. Đất tôn giáo

4. 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.”.

Khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai quy định:

“Điều 220. Tách thửa đất, hợp thửa đất

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa

phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất.”.

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 về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang là ***cần thiết và đúng thẩm quyền***.

III. Dự thảo Quyết định

1. Điều chỉnh cụm từ **“Ban hành quy định”** thành **“Ban hành Quy định”** tại tên gọi dự thảo Quyết định.

2. Bổ sung dấu chấm vào căn cứ cuối cùng của căn cứ ban hành dự thảo Quyết định.

2. Tại Điều 2 dự thảo Quyết định thay thế quy định tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND, đồng thời, tại Tờ trình dự thảo Quyết định cơ quan soạn thảo trình bày có nhiều quy định kế thừa quy định tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND. Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo đánh giá kết quả thực hiện Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND làm cơ sở để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế địa phương.

IV. Dự thảo Quy định

1. Điều chỉnh phần Quy định ban hành kèm theo dự thảo Quyết định sang trang mới.

2. Điều 3

Đề nghị cơ quan soạn thảo trình bày cơ sở để giải thích từ ngữ *“đường giao thông công cộng hiện có”* và *“lối đi”* tại khoản Điều 3 dự thảo. Đồng thời, rà soát điều chỉnh quy định *“Lối đi bao gồm một hoặc các trường hợp:”* cho rõ nghĩa.

3. Chương I dự thảo quy định về các hạn mức sử dụng đất áp dụng trên địa bàn tỉnh, nội dung này thuộc trách nhiệm tham mưu quản lý nhà nước của Sở Tài nguyên và Môi trường, do Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Sở Tư pháp chỉ lưu ý cơ quan soạn thảo một số nội dung sau:

a) Điều 4 dự thảo quy định hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân do tự khai hoang. Nội dung này trước đây chưa giao Ủy ban nhân dân

tính quy định. Đồng thời, tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai 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 cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước*”.

Do đó, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình cụ thể hơn về cơ sở đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất trong trường hợp này, việc giải trình như dự thảo Tờ trình hiện tại: “*dựa trên quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc trên địa bàn tỉnh tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND, phù hợp với tình hình thực tế và nhận thức chung của Nhân dân trên địa bàn tỉnh lâu nay.*” là chưa phù hợp và thuyết phục.

b) Điều 6

- Điều 6 dự thảo quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai. Nội dung này trước đây chưa giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định. Việc cơ quan soạn thảo giải trình tại Tờ trình dự thảo Quyết định: “*Luật Đất đai 2013 quy định hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp là không quá 10 lần hạn mức giao đất (không giao UBND tỉnh quy định cụ thể)*”;

Luật Đất đai 2024 quy định hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp là không quá 15 lần hạn mức giao đất, nhưng giao UBND tỉnh quy định cụ thể hạn mức để phù hợp với tình hình mỗi địa phương. Như vậy, địa phương có thể quy định ở khung 10 - 15 lần hạn mức đất nông nghiệp.”, là chưa phù hợp. Vì Luật Đất đai năm 2024 chỉ quy định: “*Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất...*”. Địa phương không có cơ sở để giới hạn ở khung từ **10 - 15 lần** hạn mức đất nông nghiệp.

Cơ quan soạn thảo cần có đánh giá, giải trình việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai là phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

- Khoản 3 Điều 6 dự thảo quy định: “*3. Trường hợp cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp tại cả hai khu vực đô thị và nông thôn thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp là không quá 15 lần đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai, trong đó tại khu vực đô thị theo quy định tại khoản 1, Điều này.*”. Đề nghị quy định rõ tổng hạn mức trong trường hợp này là bao nhiêu, cần điều chỉnh quy định cho rõ ràng, cụ thể, dễ hiểu và dễ áp dụng.

c) Điều 7 dự thảo quy định:

“Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở (quy định tại khoản 5, Điều 141 Luật Đất đai)

1. Hạn mức công nhận đất ở 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 quy định tại khoản 5, Điều 141 Luật Đất đai như sau:

- a) Đất tại các phường: 200 m².
- b) Đất tại các thị trấn: 300 m².
- c) Đất tại các xã: 600 m².

2. Diện tích đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì giữ nguyên theo Giấy chứng nhận đã cấp mà không xác định lại diện tích đất ở, trừ trường hợp thửa đất có vườn, ao, đất thổ cư đã cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì xác định lại diện tích đất ở theo khoản 6, Điều 141 Luật Đất đai.”.

Quy định về hạn mức công nhận đất ở 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 là nội dung mới tại Luật Đất đai năm 2024 giao UBND tỉnh quy định. Việc cơ quan soạn thảo giải trình: “Hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 là giữ nguyên quy định tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh, hạn mức này đã áp dụng trên địa bàn tỉnh qua nhiều năm, nhiều thời kỳ.” là chưa phù hợp.

Đề nghị cơ quan soạn thảo cần đánh giá việc Luật Đất đai năm 2024 giao địa phương quy định đối với trường hợp này và chia thành 2 giai đoạn: **trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993**. Rà soát, đánh giá tình hình thực tế của địa phương để quy định đảm bảo thực hiện đúng, đủ tinh thần Luật giao, phù hợp tình hình của địa phương, đảm bảo hài hòa lợi ích của người sử dụng đất và thu ngân sách nhà nước.

d) Điều 9 dự thảo quy định:

“Điều 9. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (quy định tại khoản 4 Điều 213 của Luật Đất đai)

1. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hợp pháp là không quá 5.000 m².

2. Căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo, đề xuất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hợp pháp và khả năng quỹ đất của địa phương, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Tôn giáo tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này.”.

- Đề nghị rà soát quy định: “*tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hợp pháp*” tại khoản 1 Điều 9 cho phù hợp với quy định tại Điều 213 Luật Đất đai: “*1. Đất tôn giáo bao gồm đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và công trình tôn giáo hợp pháp khác.*”.

- Khoản 2 dự thảo quy định: “*2. Căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo, đề xuất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hợp pháp và khả năng quỹ đất của địa phương, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Tôn giáo tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này.*”.

Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình thêm lý do để quy định nội dung mở rộng hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo tại khoản 2 Điều 9 dự thảo. Việc quy định như dự thảo là chưa đảm bảo tính minh bạch trong văn bản quy phạm pháp luật, “*căn cứ tình hình thực tế*” như thế nào sẽ được giao đất lớn hơn hạn mức quy định, dẫn đến tùy tiện trong áp dụng. Do đó, cơ quan soạn thảo nghiên cứu điều chỉnh quy định trên cho phù hợp.

4. Chương III dự thảo quy định về nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh. Nội dung này thuộc trách nhiệm tham mưu quản lý nhà nước của Sở Tài nguyên và Môi trường, do Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Sở Tư pháp chỉ lưu ý cơ quan soạn thảo một số nội dung sau:

a) Điều 10 dự thảo quy định:

“Điều 10. Nguyên tắc, điều kiện chung về tách thửa đất, hợp thửa đất

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện chung như sau:

1. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất.

3. Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất.

4. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp phải bảo đảm tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có hoặc có lối đi; bảo đảm cấp nước, thoát

nước.

5. Đối với khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 thì diện tích, kích thước tách thửa, hợp thửa đất phải phù hợp với quy hoạch này. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 thì diện tích, kích thước tách thửa đất theo Quy định này.

6. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.

7. Không áp dụng nguyên tắc, điều kiện tách thửa, hợp thửa đất đối với:

a) Tách thửa đất để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cho chủ trương thực hiện; để thực hiện dự án sử dụng đất vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

b) Thửa đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất một phần diện tích; thửa đất còn lại sau khi người sử dụng đất đã tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông.

c) Tách thửa đất để Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách.”.

- Đề nghị điều chỉnh lại bố cục trình bày của Điều 10 dự thảo, vì nội dung Điều 10 dự thảo quy định “**Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện chung như sau**”, tuy nhiên khoản 7 quy định các trường hợp “**Không áp dụng nguyên tắc, điều kiện tách thửa, hợp thửa đất**” là chưa phù hợp với câu dẫn đề áp dụng chung cho các khoản.

- Điều 10 quy định chung về nguyên tắc, điều kiện chung về tách thửa đất, hợp thửa đất, tuy nhiên, khoản 6 dự thảo quy định trường hợp không tách thửa. Do đó, đề nghị rà soát, điều chỉnh quy định trên cho phù hợp.

b) Điều 12 dự thảo quy định:

"Điều 12. Điều kiện cụ thể về tách thửa đất

1. Trường hợp tách thửa đất mà không phải chuyển mục đích sử dụng đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện chung quy định tại Điều 10 Quy định này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Điều kiện về diện tích tối thiểu:

Các thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 11 Quy định này.

b) Điều kiện về lối đi:

Đối với thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất, đất thương mại dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp thì phải tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có. Trường hợp không tiếp giáp đường

giao thông công cộng hiện có thì phải có lối đi kết nối thửa đất đó với đường giao thông công cộng hiện có.

c) Điều kiện về kích thước thửa đất:

Đối với thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất phải đảm bảo về điều kiện về kích thước thửa đất như sau:

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có thì chiều dài hoặc chiều ngang của cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có phải bằng hoặc lớn hơn 4m.

- Trường hợp thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hiện có nhưng có lối đi kết nối với đường giao thông hiện có thì chiều dài hoặc chiều ngang của cạnh thửa đất có lối đi phải bằng hoặc lớn hơn 3m.

2. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện chung quy định tại Điều 10 Quy định này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Điều kiện về diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất:

Phần diện tích chuyển mục đích sang đất ở phải đáp ứng điều kiện về diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất tại điểm a và c, khoản 1 Điều này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không áp dụng diện tích tối thiểu.

b) Điều kiện về lối đi:

Thửa đất tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có. Trường hợp không tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có thì phải có lối đi kết nối thửa đất đó với đường giao thông công cộng hiện có.

Phần diện tích đất của người sử dụng đất nằm trong hành lang lộ giới, biên quy hoạch giao thông làm lối đi được tách theo thửa đất ở, không phải chuyển mục đích sang đất ở.

Phần diện tích đất ở do được chuyển mục đích và phần diện tích đất của người sử dụng đất nằm trong hành lang lộ giới, biên quy hoạch giao thông làm lối đi được thể hiện trong cùng một thửa đất.”

- Khoản 1 dự thảo, đề nghị cơ quan soạn thảo rà soát có cần quy định tiêu đề các khoản khi chỉ có một nội dung hay không, ví dụ:

“a) Điều kiện về diện tích tối thiểu:

Các thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 11 Quy định này.”

Đồng thời, đối với quy định điều kiện về diện tích tối thiểu của việc tách thửa, dự thảo chỉ quy định: “Các thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 11 Quy định này.”. Tuy nhiên, điểm a khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai quy định:

“2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;”. Do đó, việc quy định như dự thảo Quyết định có làm hạn chế quyền lợi của người sử dụng đất hay không.

- Đánh giá, làm rõ thêm vì sao đối với điều kiện về tách thửa đất đối với đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác có thêm yêu cầu về diện tích tiếp giáp với đường giao thông “*chiều dài hoặc chiều ngang của cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có phải bằng hoặc lớn hơn 4m*”, “*chiều dài hoặc chiều ngang của cạnh thửa đất có lối đi phải bằng hoặc lớn hơn 3m*”.

- Khoản 2 dự thảo quy định:

“2. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện chung quy định tại Điều 10 Quy định này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Điều kiện về diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất:

Phần diện tích chuyển mục đích sang đất ở phải đáp ứng điều kiện về diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất tại điểm a và c, khoản 1 Điều này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không áp dụng diện tích tối thiểu.

b) Điều kiện về lối đi:

Thửa đất tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có. Trường hợp không tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có thì phải có lối đi kết nối thửa đất đó với đường giao thông công cộng hiện có.”.

Rà soát điều kiện tại quy định trên có bị trùng lặp hay không. Vì điểm c khoản 1 Điều 12 đã quy định về việc tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có và điều kiện tiếp giáp về lối đi.

c) Điều 13 dự thảo quy định:

“1. Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;”

Tại bảng tổng hợp ý kiến đóng góp, cơ quan soạn thảo trình bày việc quy định nội dung này còn gây khó khăn cho địa phương trong việc tổ chức thực hiện vì chưa có quy định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất. Đề xuất cơ quan soạn thảo cần chủ động xin ý kiến hướng dẫn của Bộ quản lý chuyên ngành để khi quy định của địa phương ban hành đảm bảo được thực hiện.

d) Điều 14 dự thảo quy định xử lý tách thửa, hợp thửa trong một số trường hợp đặc biệt, đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình thêm lý do quy định các trường hợp này. Đồng thời, đề nghị rà soát các nội dung sau:

- Khoản 2, khoản 3 Điều 14 dự thảo quy định: “2. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thì khi tách thửa phần diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện cụ thể về tách thửa; phần đất nông nghiệp tách theo thửa đất ở không phải áp dụng điều kiện cụ thể về tách thửa.

3. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất sang đất ở, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.

Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.”

Việc quy định các nội dung trên thuộc Điều 14 quy định các thuộc các trường hợp đặc biệt có phù hợp hay không, vì điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai quy định điều kiện cụ thể của trường hợp tách thửa:

“b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;”.

Đồng thời nghiên cứu điều chỉnh quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 14 cho rõ ràng, cụ thể, dễ áp dụng.

đ) Làm rõ thêm lý do quy định: “trừ trường hợp người sử dụng đất có đề nghị thực hiện theo quy định tại Quyết định này” tại Điều 15 dự thảo “**Điều 15. Quy định chuyển tiếp**

Các trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ (kể cả hồ sơ do đặc do Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả tiếp nhận) trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục giải quyết theo quy định pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ, trừ trường hợp người sử dụng đất có đề nghị thực hiện theo quy định tại Quyết định này”.

e) Điều 16, đề nghị cơ quan soạn thảo lưu ý, việc quy định trách nhiệm của các cơ quan như Điều 16 dự thảo đã đảm bảo đầy đủ để tổ chức thực hiện Quy định hay chưa.

Đồng thời, bổ sung trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường trong triển khai, đôn đốc, kiểm tra việc thực hiện quy định này.

V. Lưu ý

1. Đề nghị điều chỉnh cụm từ “**Ban hành quyết định quy định...**” thành “**Dự thảo Quyết định ban hành Quy định...**” tại tên gọi của Tờ trình dự thảo Quyết định.

2. Ngày 30/8/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường có tổ chức họp lấy ý kiến góp ý đối với dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh. Do đó, đề nghị gửi kèm Biên bản cuộc họp hoặc bảng tổng hợp, tiếp thu ý kiến của cơ quan, đơn vị có liên quan đối với dự thảo Quyết định.

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