

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

Dự thảo Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai

Kính gửi:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng Chính phủ.

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung 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 (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020), theo đề nghị của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2529/BTNMT-CDKDLTTĐĐ ngày 19/4/2024 về việc đề nghị thẩm định dự thảo Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai (sau đây gọi là dự thảo Nghị định) (Bộ Tư pháp nhận đủ hồ sơ ngày 22/4/2024), trên cơ sở nghiên cứu hồ sơ thẩm định và kết quả cuộc họp ngày 03/5/2024 của Hội đồng thẩm định (được thành lập theo Quyết định số 744/QĐ-BTP ngày 26/4/2024 của Bộ Tư pháp), Bộ Tư pháp có ý kiến thẩm định đối với dự thảo Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là dự thảo Nghị định)¹ như sau:

I. VỀ SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH NGHỊ ĐỊNH, ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH CỦA VĂN BẢN

1. Về sự cần thiết ban hành văn bản

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua ngày 18/01/2024, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2025, thay thế Luật Đất đai năm 2013. Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung nêu tại Tờ trình số 42/TTr-BTNMT ngày 19/4/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Theo Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), “*dự thảo văn bản quy định chi tiết phải được ban hành để có hiệu lực cùng thời điểm có hiệu lực của văn bản hoặc điều, khoản, điểm được quy định chi tiết*”.

Để kịp thời triển khai nhiệm vụ được giao, ngày 30/01/2024 Văn phòng Chính phủ ra Thông báo số 32/TB-VPCP về Kết luận của Phó Thủ tướng Chính

¹ Hồ sơ thẩm định dự thảo Nghị định được đăng tải trên Cổng Thông tin điện tử Bộ Tư pháp ngày 26/4/2024.

phủ Trần Hồng Hà về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai năm 2024, Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, trong đó giao: “*Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng: ...Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và hệ thống thông tin đất đai*”. Do đó, việc Bộ Tài nguyên và Môi trường xây dựng, trình Chính phủ dự thảo Nghị định là cần thiết, phù hợp với nhiệm vụ được giao tại Luật Đất đai năm 2024 và chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Thông báo số 32/TB-VPCP, Quyết định số 222/QĐ-TTg.

Tuy nhiên, để có đầy đủ cơ sở thông tin cho việc xây dựng, ban hành dự thảo Nghị định này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn nghiên cứu, bổ sung nội dung đánh giá về thực trạng thi hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, Nghị định số 12/2024/NĐ-CP) trong thời gian qua; nêu bật các điểm mới của Luật Đất đai năm 2024 nói chung và dự thảo Nghị định này nói riêng về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai tại dự thảo Tờ trình Chính phủ.

2. Về đối tượng, phạm vi điều chỉnh

2.1. Theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), “*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*”. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát nội dung dự thảo Nghị định với các quy định được giao trong Luật Đất đai năm 2024, đảm bảo dự thảo Nghị định chỉ quy định những nội dung được Luật Đất đai giao và không quy định lặp lại những nội dung khác của Luật Đất đai². Đối với những nội dung không được Luật giao quy định chi tiết, cơ quan chủ trì soạn thảo cần làm rõ trong dự thảo Tờ trình (và chịu trách nhiệm về vấn đề này) đề nghị thực hiện theo quy trình 02 bước (lập đề nghị xây dựng nghị định, sau khi được cấp có thẩm quyền thông qua mới xây dựng dự thảo nghị định) theo đúng quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (Điều 84 đến Điều 89 và Điều 90 đến Điều 96).

Bên cạnh đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, cân nhắc chỉnh lý Điều 1 dự thảo Nghị định về phạm vi điều chỉnh theo hướng làm rõ (liệt kê) các vấn đề được giao quy định chi tiết (gắn với từng điều, khoản được Luật Đất đai năm 2024 giao) để tạo thuận lợi cho việc rà soát, xác định chính xác, đúng, đầy đủ phạm vi nội dung cần quy định chi tiết, đặc biệt đối với các điều khoản

² Ví dụ Điều 15, khoản 3 Điều 18 dự thảo Nghị định.

Luật chỉ giao chung chung “*Chính phủ quy định chi tiết Điều này*”). Trên cơ sở bám sát các quy định tại điều luật được giao quy định chi tiết, cơ quan chủ trì soạn thảo cần tiếp tục rà soát, cân nhắc và hoàn thiện lại một số nội dung tại dự thảo Nghị định (ví dụ: Điều 24, khoản 1 và khoản 3 Điều 24, Điều 53 dự thảo Nghị định...) để quy định cho phù hợp; đảm bảo nguyên tắc chỉ quy định chi tiết những vấn đề thuộc phạm vi các nội dung được giao, quy định chi tiết.

2.2. Theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), “*cơ quan được giao ban hành văn bản quy định chi tiết không được ủy quyền tiếp*”. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát nội dung dự thảo Nghị định, đối với những nội dung Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định thì dự thảo Nghị định không giao lại cho Bộ trưởng, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết. (Ví dụ: khoản 4 Điều 4, điểm a khoản 1 Điều 11, Điều 29, khoản 8 Điều 50, khoản 5 Điều 51 dự thảo Nghị định) để đảm bảo văn bản quy định chi tiết có hiệu lực đồng thời với hiệu lực của Luật, tuân thủ Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 5/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

3. Theo Quyết định số 222/QĐ-TTg ngày 05/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Chính phủ ban hành 09 Nghị định quy định chi tiết, Thủ tướng Chính phủ ban hành 01 Quyết định và 06 Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính, Bộ Nội vụ. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo xác định rõ phạm vi điều chỉnh của từng văn bản; đảm bảo quy định đầy đủ các nội dung được giao trong Luật Đất đai và không chồng chéo, trùng lặp, đặc biệt các nội dung liên quan đến bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất... Ví dụ: Điều 26 dự thảo Nghị định quy định về cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 139 của Luật Đất đai.

II. VỀ SỰ PHÙ HỢP CỦA NỘI DUNG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI CHỦ TRƯỞNG CỦA ĐẢNG, CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC

1. Tại Tờ trình Chính phủ, Bộ Tài nguyên và Môi trường chưa thể hiện rõ các quan điểm, định hướng của Đảng và Nhà nước trong lĩnh vực đất đai đã được thể chế hóa tại dự thảo Nghị định. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, cập nhật các văn bản thể hiện các đường lối, chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước liên quan đến đất đai trong quá trình xây dựng dự thảo Nghị định; trong đó lưu ý rà soát kỹ Văn kiện Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng và Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “*Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao*” để thể chế hoá tại dự thảo Nghị định.

Ngoài ra, đề nghị cơ quan chủ trì rà soát, bổ sung các quan điểm nêu tại Nghị quyết số 39-NQ/TW ngày 15/01/2019 của Bộ Chính trị về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế; Nghị quyết số 19-NQ/TW ngày 16/6/2022 tại Hội nghị lần thứ năm Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về nông nghiệp, nông dân, nông thôn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045; Nghị quyết số 29-NQ/TW ngày 17/11/2022 tại Hội nghị lần thứ 6 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về tiếp tục đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

2. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát toàn bộ dự thảo Nghị định để đảm bảo tuân thủ đúng và đầy đủ: (i) Quy định số 69-QĐ/TW ngày 06/7/2022 của Bộ Chính trị về kỷ luật tổ chức đảng, đảng viên vi phạm (trong đó có yêu cầu không được: *“chỉ đạo, ban hành thể chế, cơ chế, chính sách có nội dung trái chủ trương, quy định của Đảng, pháp luật của Nhà nước, cài cắm lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ”* - điểm d khoản 2 Điều 9); (ii) Thông báo Kết luận số 30-TB/BCĐTW ngày 15/01/2023 của đồng chí Tổng Bí thư Nguyễn Phú Trọng, Trưởng Ban Chỉ đạo Trung ương về phòng chống tham nhũng, tiêu cực tại Phiên họp thứ 23 ngày 12/01/2023 của Ban Chỉ đạo (yêu cầu: *“khẩn trương rà soát, khắc phục những sơ hở, bất cập trong chính sách, pháp luật liên quan đến... quản lý đất đai, tài nguyên, quy hoạch xây dựng, đấu thầu, đấu giá, định giá... và các vấn đề cụ thể mà các đoàn kiểm tra, giám sát, thanh tra, kiểm toán, các cơ quan điều tra, truy tố, xét xử, thi hành án đã kiến nghị, đề xuất”*); (iii) Nghị quyết số 110/2023/QH15 ngày 29/11/2023 của Quốc hội về kỳ họp thứ 6 Quốc hội khóa XV (yêu cầu: *“ngăn chặn kịp thời và xử lý nghiêm các hành vi tham nhũng, tiêu cực”, “lợi ích nhóm”, “lợi ích cục bộ”* trong công tác xây dựng và tổ chức thi hành pháp luật” - Mục 3); (iv) Nghị quyết số 853/NQ-UBTVQH15 ngày 30/8/2023 về hoạt động chất vấn tại Phiên họp thứ 25 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV (yêu cầu: *“Tăng cường hiệu lực, hiệu quả việc kiểm soát quyền lực phòng, chống tham nhũng, tiêu cực, “lợi ích nhóm”, “lợi ích cục bộ”* trong xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật” - Mục 2.1); (v) Nghị quyết số 126/NQ-CP ngày 14/8/2023 của Chính phủ về một số giải pháp nâng cao chất lượng công tác xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật và tổ chức thi hành pháp luật nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ.

III. VỀ TÍNH HỢP HIẾN, TÍNH HỢP PHÁP, TÍNH THỐNG NHẤT CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI HỆ THỐNG PHÁP LUẬT; SỰ PHÙ HỢP CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI VĂN BẢN ĐƯỢC QUY ĐỊNH CHI TIẾT

1. Về tính hợp hiến

Theo các ý kiến tại cuộc họp Hội đồng thẩm định ngày 03/5/2024 và theo hồ sơ gửi thẩm định, Bộ Tư pháp chưa phát hiện dự thảo Nghị định có quy định trái Hiến pháp năm 2013.

2. Về tính hợp pháp, tính thống nhất

Nội dung dự thảo Nghị định có liên quan đến các quy định của các luật như: Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý thuế, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, Luật Lâm nghiệp... Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát nội dung dự thảo Nghị định với các luật nêu trên và các văn bản pháp luật khác có liên quan để đảm bảo tính hợp pháp, tính đồng bộ, thống nhất trong hệ thống pháp luật, trong đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu thêm một số vấn đề, cụ thể như sau:

2.1. Liên quan đến pháp luật về quy hoạch

Chương II dự thảo Nghị định quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính để quy định chi tiết khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2024. Cơ quan chủ trì soạn thảo cần tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính (Điều 3 dự thảo Nghị định), phân cấp hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất (Điều 12 dự thảo Nghị định) trên cơ sở đánh giá, tổng kết và nhận diện những vướng mắc, bất cập khi áp dụng quy định để phân bổ chỉ tiêu cho các địa phương trong thời gian qua để quy định cho phù hợp, khả thi. Trong đó, việc quy định trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đối với trường hợp tại khoản 8 Điều 24 dự thảo Nghị định *“Giấy chứng nhận đã cấp cho từng thửa đất theo quy định tại Điều 143 Luật Đất đai mà cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về xây dựng”*, khoản 3 Điều 26, Điều 28 dự thảo Nghị định... cũng cần thống nhất, phù hợp với các quy định về nội dung quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng theo quy định tại Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng. Trường hợp cần thiết, đề nghị làm rõ trong Tờ trình Chính phủ.

2.2. Liên quan đến pháp luật về đo đạc và bản đồ

Mục 1 Chương II dự thảo Nghị định quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính để quy định chi tiết khoản 4 Điều 50 Luật Đất đai năm 2024. Trong khi đó, Điều 22, Điều 25 Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018 quy định về nội dung hoạt động đo đạc và bản đồ chuyên ngành bao gồm đo đạc, thành lập bản đồ địa chính. Đồng thời, Điều 48 Luật Đo đạc và Bản đồ cũng quy định về bắt buộc phải kết nối với dữ liệu không gian địa lý quốc gia bởi dữ liệu địa chính được quy định là dữ liệu chuyên ngành, dữ liệu được sử dụng chung.

Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát quy định từ Điều 3 đến Điều 8 dự thảo Nghị định với quy định tại Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018 và các Nghị định quy định chi tiết Luật này để xác định rõ phạm vi, nội dung được Luật Đất đai giao quy định chi tiết, đảm bảo thống nhất quy định trong việc quản lý, sử dụng đất quốc phòng, tránh chồng chéo, mâu thuẫn, trùng lặp.

2.3. Liên quan đến pháp luật dân sự

a) Luật Đất đai năm 2024 quy định một trong các nghĩa vụ chung của người sử dụng đất là “*thực hiện kê khai đăng ký đất đai; thực hiện đầy đủ thủ tục khi chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật*” (khoản 2 Điều 32) và điểm a khoản 1 Điều 133 quy định thừa kế là một trong những trường hợp phải đăng ký biến động đất đai. Khoản 6 Điều 18 dự thảo Nghị định quy định: “*Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật. Trường hợp chưa xác định được người thừa kế thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật vào Sổ địa chính.*” và khoản 2 Điều 22 dự thảo Nghị định quy định: “*không tính thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận*”. Tuy nhiên, Điều 613, Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về người thừa kế, thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại quy định người thừa kế không chỉ bao gồm cá nhân mà còn có trường hợp người thừa kế không phải là cá nhân hưởng di sản theo di chúc. Do đó, đề nghị rà soát sử dụng thuật ngữ về người được thừa kế phù hợp với quy định về thừa kế tại Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đồng thời, khoản 2 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp di sản chưa được chia thì nghĩa vụ tài sản do người chết để lại được người quản lý di sản thực hiện theo thỏa thuận của những người thừa kế trong phạm vi di sản do người chết để lại*”. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo quy định phù hợp đối với trường hợp cập nhật vào sổ địa chính cũng phải phù hợp với quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính tại Bộ luật Dân sự năm 2015.

b) Hiện nay, nhiều nội dung quy định của dự thảo Nghị định tại các điều như: Điều 15, 16, 17, 18, 19, 20... đang bao quát điều chỉnh cả việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hiện đang được điều chỉnh bởi Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, đề nghị rà soát lại các quy định tại dự thảo Nghị định quy định để hướng dẫn thống nhất trong đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp mà căn cứ phát sinh trường hợp xử lý tài sản thế chấp, quá trình thực hiện việc xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được thực hiện xong nhưng biện pháp thế chấp chưa được đăng ký. Cụ thể như sau:

- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát quy định tại Nghị định này để ghi nhận tình trạng pháp lý khi cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất thuộc dự án có quyền sử

dụng đất mà dự án này trước đó đã được dùng để thế chấp và việc thế chấp đã được đăng ký để đảm bảo thống nhất hơn trong áp dụng thực tiễn, minh bạch hóa thông tin về tình trạng pháp lý của tài sản, giảm thiểu rủi ro, hạn chế tranh chấp pháp lý phát sinh liên quan. Về nguyên tắc, dự án có quyền sử dụng đất đã được thế chấp toàn bộ thì quyền sử dụng đất thuộc dự án cũng thuộc tài sản thế chấp, người sử dụng đất bị hạn chế một số quyền nhất định. Cụ thể: theo quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015 bên nhận thế chấp chỉ được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp trong trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của luật.

- Khoản 14 Điều 36 dự thảo Nghị định quy định cụ thể về sự tham gia của tổ chức tín dụng với tư cách là bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đo đạc lập bản đồ địa chính. Quy định này của dự thảo Nghị định vừa chưa đảm bảo bao quát các trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận mà quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (Ví dụ: Đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng...) vừa chưa đảm bảo bao quát chủ thể tham gia thực hiện thủ tục này, cụ thể là chưa đảm bảo bao quát trường hợp bên nhận thế chấp quyền sử dụng đất là cá nhân, tổ chức kinh tế không phải là tổ chức tín dụng theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Đề nghị cơ quan chủ trì rà soát để chỉnh lý hoàn thiện quy định tại khoản 14 Điều 36 của dự thảo Nghị định để bao quát cả về trường hợp cấp đổi và chủ thể tham gia trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận mà quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đang thế chấp.

2.4. Liên quan đến pháp luật về đầu tư, doanh nghiệp

Điều 17 Dự thảo Nghị định quy định về điều kiện về năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai. Tuy nhiên, quy định về điều kiện của đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức dịch vụ tư vấn được thực hiện điều tra, đánh giá đất đai trong dự thảo Nghị định còn khá chung chung, khái quát. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các điều kiện đầu tư, kinh doanh và thủ tục hành chính để đảm bảo tuân thủ yêu cầu tại Điều 7 Luật Đầu tư năm 2020. Kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai thuộc Danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện được quy định tại Phụ lục IV của Luật Đầu tư năm 2020. Theo quy định tại khoản 4 Điều 7 Luật Đầu tư năm 2020, “*Điều kiện đầu tư kinh doanh phải được quy định phù hợp với lý do quy định tại khoản 1 Điều này và phải bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan, tiết kiệm thời gian, chi phí tuân thủ của nhà đầu tư*”.

Bên cạnh đó, để đảm bảo tính khả thi, hợp lý của việc quy định các điều kiện của cá nhân, tổ chức tư vấn, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo: (i) giải trình rõ cơ sở thực tiễn, cơ sở khoa học cho việc xác định các điều kiện năng lực của các chủ thể có liên quan để được hành nghề tư vấn lập điều tra, đánh giá đất đai; (ii) phối hợp lấy ý kiến của Liên đoàn Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, các chuyên gia có liên quan trong lĩnh vực này.

2.5. Liên quan đến quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản

Luật Đất đai năm 2024 quy định nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Điều 135), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là nhà ở (Điều 138) đã có quy định đồng bộ với quy định của Luật Nhà ở.

Khoản 4 Điều 19 dự thảo Nghị định quy định: “*Trường hợp giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản thì cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm trước pháp luật về điều kiện chuyển quyền sử dụng đất, bán nhà ở, bán công trình, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản; Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ theo quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều 40 của Nghị định này*”. Và Điều 40 dự thảo Nghị định quy định trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản. Trong khi đó, Điều 18 Luật Nhà ở năm 2023 quy định về điều kiện tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, nhưng không có quy định về cơ quan nhà nước và Điều 15, Điều 19... Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 đã quy định về nghĩa vụ của các bên có liên quan.

Do đó, cơ quan chủ trì soạn thảo cần rà soát kỹ nội dung tại dự thảo Nghị định với Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023 và các dự thảo Nghị định quy định chi tiết hai luật này do Bộ Xây dựng đang chủ trì xây dựng để quy định cho phù hợp, đảm bảo tính thống nhất, phù hợp, tránh chồng chéo, mâu thuẫn và hạn chế việc quy định trách nhiệm cho các đối tượng không thuộc chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

2.6. Liên quan đến pháp luật về ngân sách nhà nước, thuế, phí và giá

a) Dự thảo Nghị định có nhiều quy định liên quan đến hoạt động thu, chi của ngân sách nhà nước, ví dụ khoản 3 Điều 5, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 55... Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các quy định tại dự thảo Nghị định với quy định của Luật Ngân sách nhà nước và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật này đảm bảo phù hợp, thống nhất về nội dung chi, nguồn chi, thẩm quyền chi, việc

quản lý, sử dụng kinh phí từ nguồn ngân sách theo nguyên tắc tuân thủ pháp luật về ngân sách, tránh trùng lặp. Trong đó, cần thuyết minh cụ thể cơ sở pháp lý và cơ sở thực tiễn đối với từng nội dung đề xuất sử dụng chỉ cho các hoạt động quản lý, sử dụng đất; lượng hóa, xác định rõ tác động của các quy định mới của Nghị định đến ngân sách nhà nước và nguồn lực để đảm bảo thi hành Nghị định, đảm bảo quy định tại Nghị quyết số 23/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội về Kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 5 năm giai đoạn 2021-2025: *“Không ban hành các chính sách, chế độ, các chương trình, đề án mới khi không cân đối được nguồn”*.

Đề nghị rà soát lại các quy định giao trách nhiệm cho Bộ Tài chính cũng như các cơ quan thuế trong việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để phù hợp với chức năng quản lý nhà nước, nhiệm vụ, quyền hạn của các cơ quan này theo quy định pháp luật, đảm bảo tính khả thi trong thi hành pháp luật.

b) Ngày 19/6/2023, Quốc hội ban hành Luật số 16/2023/QH15 về giá (có hiệu lực ngày 01/7/2024). Trong đó, khoản 1 Điều 3 quy định: *“Trường hợp có quy định khác nhau về giá giữa Luật Giá và luật khác được ban hành trước ngày Luật Giá có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định của Luật Giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này”* và điểm a khoản 4 Điều 3 quy định: *“Giá đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Khoản 2 Điều 60 dự thảo Nghị định quy định: *“Giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định về giá sản phẩm, dịch vụ gia tăng sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu, hệ thống thông tin quốc gia về đất đai do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành”*.

Khoản 4 Điều 60 dự thảo Nghị định quy định: *“Việc miễn, giảm phí khi khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được thực hiện theo quy định pháp luật về phí và lệ phí”*. Khoản 3 Điều 10 Luật Phí và Lệ phí năm 2015 quy định: *“Chính phủ quy định cụ thể đối tượng được miễn, giảm đối với từng khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền”*. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát quy định tại dự thảo Nghị định này để đảm bảo tính thống nhất với Luật về giá, Luật Phí và lệ phí, trong đó xác định thẩm quyền, đối tượng được miễn giảm phí và lệ phí.

2.7. Liên quan đến Luật Bảo vệ bí mật nhà nước

Chương IV dự thảo Nghị định quy định về xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Điều 54 dự thảo Nghị định quy định về bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai và giao trách nhiệm cho các cơ quan có liên quan. Tuy nhiên, khoản 5 Điều 54 quy định chưa phù hợp với Luật Bảo vệ bí mật nhà nước năm 2018. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, quy định nội dung tại dự thảo Nghị định, nhất là nội dung tại Chương IV đảm bảo tính thống nhất với quy định tại Luật Bảo vệ bí mật nhà nước

năm 2018, Luật An ninh mạng năm 2018, Luật An toàn thông tin mạng năm 2015 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

2.8. Liên quan đến Luật Tổ chức chính quyền địa phương

Khoản 1 Điều 13 dự thảo Nghị định quy định Cục Quy hoạch và Phát triển tài nguyên đất thực hiện điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cả nước, các vùng kinh tế - xã hội và khoản 6 Điều 58 dự thảo Nghị định quy định thẩm quyền cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai trực thuộc Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Khoản 1 Điều 13 Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2019) quy định về việc phân cấp của cơ quan nhà nước ở trung ương và địa phương, khoản 1 Điều 14 Luật Tổ chức chính quyền địa phương quy định về việc ủy quyền của Ủy ban nhân dân cho cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân cùng cấp. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo không quy định việc giao nhiệm vụ cho đơn vị thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường tại khoản 1 Điều 113 dự thảo Nghị định này để đảm bảo tính thống nhất với quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

3. Về sự phù hợp của dự thảo Nghị định với văn bản được quy định chi tiết (Luật Đất đai năm 2024)

3.1. Khoản 5 Điều 131 Luật Đất đai năm 2024 giao Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, dự thảo Nghị định lại hướng dẫn một số nội dung không được Luật giao Chính phủ quy định chi tiết (như nội dung về các trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Điều 23, Điều 26 dự thảo Nghị định...).

3.2. Điều 7 dự thảo Nghị định quy định về đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất. Điều 223 Luật Đất đai năm 2024 quy định các thủ tục hành chính về đất đai, giao Chính phủ quy định chi tiết điều này. Theo đó, Chính phủ chỉ quy định chi tiết về thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì đổi tên điều luật và vị trí điều luật đúng với nội dung được giao tại khoản 2 Điều 223 Luật Đất đai.

3.3. Khoản 1 Điều 11 dự thảo Nghị định về trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tuy nhiên, khoản 3 Điều 50 Luật Đất đai năm 2024 chỉ xác định trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý, quản lý bản đồ địa chính ở địa phương và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai đối với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Do đó, đề nghị sửa đổi quy định tại khoản 1 Điều 11 phù hợp với quy định của khoản 3 Điều 50 Luật Đất đai.

3.4. Khoản 3 Điều 18 dự thảo Nghị định quy định hình thức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, theo đó người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý có nhu cầu đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trên môi trường điện tử hoặc theo hình thức trên giấy. Nội dung này đã được quy định tại khoản 3 Điều 131 Luật Đất đai năm 2024 được thực hiện bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử. Đề nghị cơ quan soạn thảo bỏ từ “trên môi trường điện tử” bằng từ “đăng ký điện tử”.

Đồng thời, khoản 4 Điều 224 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Các thủ tục hành chính về đất đai được thực hiện bằng hình thức trực tiếp, qua hệ thống bưu chính hoặc trên môi trường điện tử và có giá trị pháp lý như nhau*”. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các quy định tại dự thảo Nghị định (ví dụ như: khoản 3 Điều 18, khoản 2 Điều 21...) để vừa đảm bảo minh bạch được giữa khái niệm “*hình thức đăng ký*” và “*phương thức nộp hồ sơ*” vừa đảm bảo bao quát được đầy đủ, phù hợp với các hình thức thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của Luật Đất đai.

3.5. Khoản 2 Điều 19 dự thảo Nghị định quy định: “*Cơ quan giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất không phải chịu trách nhiệm về việc đã thực hiện việc đăng ký đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nếu trước hoặc tại thời điểm ghi, cập nhật nội dung đăng ký vào Hồ sơ địa chính không nhận được một trong các văn bản*”. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo cân nhắc bỏ nội dung về quy định cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai không phải chịu trách nhiệm để tránh trùng lặp với quy định tại khoản 5 Điều 224 Luật Đất đai năm 2024.

3.6. Điều 53 dự thảo Nghị định quy định giao dịch điện tử về đất đai. Trong khi đó, Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Giao dịch điện tử về đất đai bao gồm các giao dịch về đất đai được thực hiện bằng phương tiện điện tử. Giao dịch điện tử về đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử*” (khoản 2 Điều 167); đồng thời, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm hướng dẫn triển khai giao dịch điện tử về đất đai (khoản 3 Điều 167). Do đó, đề nghị rà soát Điều 53 dự thảo Nghị định để đảm bảo không quy định lại các nội dung đã được quy định tại Luật Đất đai năm 2024 và phù hợp với phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định.

3.7. Khoản 4 Điều 170 Luật Đất đai giao Chính phủ quy định chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Tuy nhiên, một số quy định tại dự thảo Nghị định chỉ nhắc lại quy định của Luật Đất đai hoặc quy định còn chung chung. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung, làm rõ nội dung được giao tại khoản 4 Điều 170 Luật Đất đai. Ví dụ như: Điều 60, Điều 61 dự thảo Nghị định...

IV. VỀ TÍNH TƯƠNG THÍCH CỦA DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH VỚI ĐIỀU ƯỚC QUỐC TẾ CÓ LIÊN QUAN MÀ NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM LÀ THÀNH VIÊN

Tại Tờ trình Chính phủ và Báo cáo đánh giá tác động, cơ quan chủ trì soạn thảo cần rà soát, đánh giá kỹ hơn về tính tương thích của dự thảo Nghị định với các điều ước quốc tế có liên quan mà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam là thành viên; trong đó lưu ý vấn đề sử dụng đất của cá nhân người nước ngoài, doanh nghiệp có một phần vốn của tổ chức, cá nhân nước ngoài, việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật, đảm bảo sự công bằng, nhất quán giữa dự án trong nước và dự án có yếu tố nước ngoài.

V. VỀ SỰ CẦN THIẾT, TÍNH HỢP LÝ, CHI PHÍ TUÂN THỦ CÁC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH; VIỆC LÒNG GHÉP VẤN ĐỀ BÌNH ĐẲNG GIỚI TRONG DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Về sự cần thiết, tính hợp lý, chi phí tuân thủ các thủ tục hành chính

1.1. Một số nhận xét chung

- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát các thủ tục hành chính trong dự thảo Nghị định để đảm bảo phù hợp với Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017 của Chính phủ). Việc quy định các thủ tục hành chính cần đảm bảo sự cần thiết, đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan, đảm bảo minh bạch, rõ ràng, đơn giản, thuận tiện, không tạo cơ chế xin - cho, không phát sinh chi phí không đúng quỹ định cho tổ chức, cá nhân, doanh nghiệp.

- Dự thảo Nghị định không có thủ tục hành chính mới mà chỉ quy định 13 thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung so với các thủ tục tương ứng được quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật 13 thủ tục hành chính sửa đổi, bổ sung³. Tuy nhiên, Tại Bản đánh giá thủ tục hành chính đang xác

³ (1) Thủ tục hành chính về đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất.

(2) Các thủ tục hành chính về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bao gồm:

- Thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu.
- Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.
- Thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.
- Thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.
- Thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất.
- Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông.
- Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản.
- Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.
- Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án có sử dụng đất.

định thiếu thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai (Điều 58 dự thảo Nghị định), đề nghị xác định đầy đủ, bổ sung trong Bản đánh giá thủ tục hành chính, bổ sung biểu đánh giá tác động đối với thủ tục hành chính này theo quy định.

- Hồ sơ gửi thẩm định chưa có các biểu tính chi phí tuân thủ các thủ tục hành chính được quy định tại dự thảo Nghị định. Đề nghị bổ sung việc tính toán chi phí tuân thủ đối với các thủ tục bổ sung theo quy định tại Thông tư số 03/2022/TT-BTP ngày 10/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn việc đánh giá tác động của thủ tục hành chính trong lập đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và soạn thảo dự án, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật.

- Theo quy định tại Điều 14 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), không được quy định thủ tục hành chính trong Thông tư, Thông tư liên tịch, trừ trường hợp được luật, nghị quyết của Quốc hội giao hoặc trường hợp cần thiết phải quy định thủ tục hành chính trong nghị quyết của Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quy định tại khoản 4 Điều 27 của Luật này. Đề nghị rà soát toàn bộ Nghị định, bảo đảm đối với những vấn đề về thủ tục hành chính tại dự thảo Nghị định và các vấn đề cần quy định thủ tục hành chính thì quy định đầy đủ các bộ phận tạo thành thủ tục hành chính ngay tại Nghị định này (Ví dụ: Điều 6, Điều 7, điểm d khoản 2 Điều 8 dự thảo Nghị định).

- Hiện nay, dự thảo Nghị định có nhiều quy định giao cho Bộ Tài nguyên và Môi trường hoặc giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định một số hoặc toàn bộ thủ tục hành chính, cụ thể: khoản 4 Điều 4, khoản 8 Điều 50 dự thảo nghị định. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, quy định cụ thể, chi tiết các nội dung về thủ tục hành chính ngay trong dự thảo Nghị định, không giao Bộ trưởng quy định về thủ tục hành chính để đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

1.2. Một số ý kiến cụ thể

- Cơ quan chủ trì soạn thảo cần làm rõ lý do giới hạn phương thức nộp hồ sơ thông qua dịch vụ bưu chính công ích tại điểm b khoản 2 Điều 21 dự thảo Nghị định; làm rõ lý do không quy định dịch vụ bưu chính nói chung để tạo thuận lợi cho cá nhân, tổ chức lựa chọn theo nhu cầu. Đề nghị bổ sung phương thức nộp hồ sơ thông qua các ứng dụng điện tử khác, có thể tham khảo nộp thủ tục hành chính trên Cổng dịch vụ công Quốc gia và Cổng dịch vụ công VNeID.

- Đề nghị chỉnh lý khoản 5 Điều 21 dự thảo Nghị định cho đầy đủ vì theo quy định tại khoản 9 Điều 19 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính (sửa đổi năm 2021) thì đối với hồ sơ quá hạn giải quyết, trong thời

- Thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp.

- Thủ tục thu hồi, hủy giấy chứng nhận đã cấp và việc cấp Giấy chứng nhận sau khi thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

- Thủ tục hủy kết quả đăng ký biến động trên giấy chứng nhận đã cấp.

hạn chậm nhất 01 ngày trước ngày hết hạn, cơ quan, đơn vị có thẩm quyền giải quyết hồ sơ phải thông báo bằng văn bản cho Bộ phận Một cửa và gửi văn bản xin lỗi tổ chức, cá nhân, trong đó ghi rõ lý do quá hạn, thời gian đề nghị gia hạn trả kết quả theo mẫu Phiếu đề nghị gia hạn thời gian giải quyết. Việc hện lại ngày trả kết quả được thực hiện không quá một lần.

- Dự thảo Nghị định quy định giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về thủ tục hành chính là vi phạm điều cấm về thẩm quyền quy định thủ tục hành chính tại khoản 4 Điều 14 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung năm 2020), như: khoản 6 Điều 21; khoản 4 Điều 22 dự thảo Nghị định.

- Đề nghị rà soát thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp Giấy chứng nhận tại Điều 22 dự thảo Nghị định để quy định rút ngắn hơn nữa thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai cho phù hợp với chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị quyết số 31/NQ-CP ngày 07/3/2023: *“Tích cực rà soát, kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét, cắt giảm các thủ tục hành chính rườm rà, không cần thiết để giảm chi phí tuân thủ, rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục hành chính của người dân và doanh nghiệp”*. Ví dụ như: điểm a khoản 1 Điều 21 dự thảo Nghị định quy định thời gian *“cấp Giấy chứng nhận lần đầu là không quá 30 ngày làm việc”*, chưa rút ngắn so với quy định hiện hành tại điểm a khoản 2 Điều 61 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Khoản 5 Điều 131 Luật Đất đai giao Chính phủ quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; khoản 3 Điều 33 Nghị định số 61/2018/NĐ-CP quy định việc quyết định việc thực hiện liên thông đối với các thủ tục hành chính có liên quan với nhau, thủ tục hành chính của cơ quan được tổ chức theo hệ thống ngành dọc đặt tại địa phương được tiếp nhận tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh, Bộ phận Tiếp nhận và Trả kết quả cấp huyện là nhiệm vụ của Thủ tướng Chính phủ. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát bỏ các nội dung giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thủ tục hành chính và quy định ngay trong dự thảo Nghị định đầy đủ các bộ phận cấu thành của thủ tục hành chính theo quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 8/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính (được sửa đổi, bổ sung năm 2013, 2017) để bảo đảm tính hợp pháp của thủ tục hành chính.

- Khoản 1 Điều 31 quy định hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 02/ĐK. Tuy nhiên, Mẫu số 02/ĐK là mẫu đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất. Mẫu số 06/ĐK mới là mẫu đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Đề nghị rà soát, chỉnh lý cho phù hợp.

- Đề nghị thiết kế mẫu Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất thay vì quy định tại khoản 1 Điều 38 theo hướng đối tượng nộp Đơn đăng ký biến động

đất đai, tài sản gắn liền với đất theo mẫu số 06/ĐK. Nội dung mẫu 06/ĐK không phù hợp với tính chất của thủ tục này.

- Đề nghị chỉnh lý một số quy định về thời hạn giải quyết để bảo đảm sự thống nhất theo quy định tại Thông tư số 03/2022/TT-BTP hướng dẫn việc đánh giá tác động của thủ tục hành chính trong lập đề nghị xây dựng văn bản quy phạm pháp luật và soạn thảo dự án, dự thảo văn bản quy phạm pháp luật. Theo đó, đối với thủ tục hành chính có thời hạn giải quyết dưới 7 ngày thì quy định là “ngày làm việc”, đối với thủ tục hành chính có quy định thời hạn giải quyết trên 7 ngày thì quy định là “ngày” để đảm bảo thống nhất trong quá trình quy định và thực hiện thủ tục hành chính. Cụ thể như: tại khoản 3 Điều 20, khoản 1 Điều 22, Điều 58 dự thảo Nghị định...

- Đề nghị bổ sung quy định chuyển tiếp đối với trường hợp cá nhân/ tổ chức đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục hành chính trước ngày Nghị định này có hiệu lực mà đến thời điểm Nghị định có hiệu lực chưa giải quyết xong.

- Một số nội dung tại các mẫu đơn ban hành kèm theo Nghị định chưa phù hợp, đề nghị rà soát, chỉnh lý cho phù hợp. Ví dụ: Tại mẫu số 02/ĐK Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, footnote số (1) là về địa chỉ thường trú nhưng nội dung hướng dẫn cụ thể lại ghi "*Cá nhân ghi họ tên, năm sinh, số CMND hoặc số CCCD hoặc số Căn cước hoặc số định danh cá nhân...*".

2. Việc lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự thảo Nghị định

Nội dung dự thảo Nghị định không có quy định tạo ra sự phân biệt về giới. Cơ quan chủ trì soạn thảo đã có đánh giá về vấn đề này trong dự thảo Tờ trình Chính phủ.

VI. VỀ ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM VỀ NGUỒN NHÂN LỰC, TÀI CHÍNH ĐỂ BẢO ĐẢM THI HÀNH NGHỊ ĐỊNH

Nội dung dự thảo Nghị định liên quan đến các hoạt động về lập quy hoạch, thu hồi đất, tạo lập quỹ đất và các hoạt động quản lý, sử dụng, khai thác đất đai phải thực hiện khi Nghị định này được triển khai tại các bộ, ngành, địa phương. Việc thực hiện các hoạt động này sẽ phát sinh kinh phí, nhân lực và các yêu cầu về đầu tư cơ sở hạ tầng. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, lượng hóa cụ thể tác động một số quy định tại dự thảo Nghị định tới ngân sách nhà nước và nguồn lực để đảm bảo thi hành Nghị định, quán triệt nguyên tắc quy định tại Nghị quyết số 23/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc hội về Kế hoạch tài chính quốc gia và vay, trả nợ công 5 năm giai đoạn 2021 - 2025: "*Không ban hành các chính sách, chế độ, các chương trình, đề án mới khi không cân đối được nguồn*".

VII. MỘT SỐ VẤN ĐỀ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN DỰ THẢO NGHỊ ĐỊNH

1. Để đảm bảo nguồn lực, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước cho hoạt động quản lý đất đai, tăng cường đẩy mạnh cơ chế phân cấp, ủy quyền cùng

với cơ chế kiểm soát quyền lực trong hoạt động quản lý đất đai, đề nghị cơ quan chủ soạn thảo tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện các quy định tại dự thảo Nghị định trên cơ sở bám sát Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 25/10/2017 của Hội nghị lần thứ sáu Ban Chấp hành Trung ương Khóa XII về một số vấn đề về tiếp tục đổi mới, sắp xếp tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị tinh gọn, hoạt động hiệu lực, hiệu quả; Nghị quyết số 04/NQ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về đẩy mạnh phân cấp, phân quyền trong quản lý nhà nước. Tuy nhiên, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, rà soát một số nội dung dự thảo Nghị định, cụ thể như sau: Khoản 3 Điều 20 dự thảo Nghị định quy định khi giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo làm rõ căn cứ pháp lý quy định trách nhiệm Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu tại dự thảo Nghị định, thành phần, cơ cấu, cơ chế hoạt động của Hội đồng này để quy định cho phù hợp với quy định tại Luật Đất đai, đảm bảo tính hiệu quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu.

2. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát kỹ quy định về các quy trình, thủ tục trong hoạt động đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, việc phân cấp, phân quyền đối với cơ quan có thẩm quyền thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao, đảm bảo tính khả thi, công khai, minh bạch, giảm chi phí, thời gian cho tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính (ví dụ: Điều 30, Điều 31, Điều 33 dự thảo Nghị định quy định về hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; quy định về thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất tại Mục 4 Chương III dự thảo Nghị định).

3. Nội dung dự thảo Nghị định mang tính kỹ thuật, chuyên ngành, có nhiều thông số kỹ thuật liên quan đến các cơ quan, đơn vị, tổ chức, doanh nghiệp, cá nhân và trách nhiệm thực hiện của các địa phương (Ủy ban nhân dân các cấp: cấp tỉnh, cấp huyện và cấp xã). Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo thuyết minh, giải trình rõ cơ sở pháp lý, cơ sở thực tiễn, cơ sở khoa học, kinh nghiệm quốc tế của các quy định về các tiêu chí, điều kiện, yêu cầu phải thực hiện, triển khai và tuân thủ để cơ quan có thẩm quyền có đầy đủ thông tin, cơ sở xem xét, quyết định, đảm bảo phù hợp với thực tiễn và yêu cầu quản lý, khả thi và hiệu quả trong hoạt động quản lý đất đai.

4. Về các vấn đề khác

4.1. Về mục đích sử dụng của bản đồ địa chính: Khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định về bản đồ địa chính được thành lập để sử dụng cho các mục đích khác nhau. Để đảm bảo quy định bao quát mục đích sử dụng của bản đồ địa chính, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung hoạt động thi hành án dân sự vào

điểm c khoản 2 Điều 3, sửa đổi quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 theo hướng sau: “*d) Các mục đích quản lý đất đai khác theo quy định pháp luật*”.

4.2. Về thủ tục đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất: Điểm c khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị định quy định thành phần hồ sơ Bản sao Giấy chứng nhận không cần công chứng, chứng thực (xuất trình bản gốc để đối chiếu). Tuy nhiên, quy định này chỉ phù hợp với hình thức nộp hồ sơ trực tiếp. Để tạo thuận lợi cho đối tượng thực hiện thủ tục hành chính, đề nghị chỉnh lý theo hướng cho phép đối tượng lựa chọn nộp bản sao kèm xuất trình bản chính để đối chiếu hoặc bản sao có chứng thực.

Điểm c khoản 1 Điều 7 quy định trường hợp diện tích, kích thước thửa đất trên Giấy chứng nhận khác với Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất thì diện tích, kích thước các thửa đất dự kiến tách, hợp phải xác lập thông tin theo Giấy chứng nhận; trường hợp diện tích các thửa đất dự kiến sau khi tách, hợp thể hiện trên Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất không phù hợp với kích thước cạnh theo kết quả kiểm tra của Văn phòng Đăng ký đất đai thì Văn phòng Đăng ký đất đai thông báo và cung cấp thông tin không phù hợp đó cho người sử dụng đất để chỉnh lý Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất. Quy định này là chưa đầy đủ, rõ ràng về trình tự thực hiện các bước tiếp theo sau khi cá nhân, tổ chức chỉnh lý Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất và thời gian thực hiện các bước đó. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo nghiên cứu, bổ sung.

4.3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất: Đề nghị Cơ quan chủ trì soạn thảo bổ sung trách nhiệm của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành xây dựng hệ thống các điểm quan trắc chất lượng đất, thoái hoá đất, ô nhiễm đất và thực hiện quan trắc hàng năm theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 11 dự thảo Nghị định.

Đồng thời, cơ quan chủ trì soạn thảo cần nhắc bổ sung ý kiến cơ quan chuyên ngành như đánh giá về đất nông nghiệp vào điểm c khoản 2 Điều 13 dự thảo Nghị định: “*Lập hồ sơ xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường, cơ quan chuyên môn về kết quả điều tra, đánh giá đất đai của địa phương*” để đảm bảo chính xác, khách quan của kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

4.4. Khoản 1 Điều 17 quy định: “*1. Tổ chức dịch vụ tư vấn được thực hiện điều tra, đánh giá đất đai khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Đơn vị sự nghiệp công lập... có ít nhất 20 (hai mươi) cá nhân đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều này; b) Doanh nghiệp... có ít nhất 20 (hai mươi) cá nhân đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều này*” và khoản 2 Điều 17 quy định: “*Có thời gian công tác trong lĩnh vực quản lý tài nguyên đất hoặc điều tra, đánh giá đất đai từ 9 năm trở lên*”. Đề nghị đưa ra giải trình về hai điều kiện về năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; đảm bảo phù hợp với yêu cầu tại Điều 7 Luật Đầu tư năm 2020 (sửa đổi, bổ sung năm 2022).

4.5. Điều 16 và Điều 17 dự thảo Nghị định: Cơ quan chủ trì soạn thảo cần nhắc quy định hai điều này thành một điều về người yêu cầu đăng ký. Bên cạnh đó, điểm d khoản 1 Điều 17 quy định: “Sử dụng kết quả đăng ký để thực hiện quyền, nghĩa vụ hợp pháp của mình tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền; để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự” là chưa rõ ràng. Đề nghị xác định cụ thể kết quả đăng ký được sử dụng để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Đồng thời, đề nghị bỏ quy định tại điểm b khoản 2 Điều 17: “Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của Bộ luật Dân sự, luật khác có liên quan trong trường hợp thông tin kê khai đăng ký không trung thực hoặc có hành vi giả mạo tài liệu, chữ ký hoặc con dấu trong hồ sơ đăng ký” bởi các hành vi này tùy vào mức độ nguy hiểm của hành vi giả mạo tài liệu, chữ ký hoặc con dấu có thể chịu trách nhiệm hình sự theo quy định tại Điều 341 Bộ luật Hình sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2017.

4.6. Đề nghị rà soát lại các căn cứ từ chối hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp Giấy chứng nhận tại khoản 1 Điều 20 dự thảo Nghị định để tránh sự trùng lặp, chung chung giữa các căn cứ, cụ thể là: “c) Nội dung kê khai của hồ sơ không đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất và hợp lệ theo quy định của pháp luật; d) Thông tin trong hồ sơ không phù hợp với thông tin được lưu giữ tại cơ quan đăng ký hoặc có giấy tờ giả mạo; e) Không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan”.

Thêm vào đó, khoản 4 Điều 18 dự thảo Nghị định quy định: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý trực tiếp thực hiện việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; hoặc thực hiện việc đăng ký thông qua người đại diện theo quy định của pháp luật. Để bao quát đầy đủ hơn các chủ thể có quyền yêu cầu trong đăng ký đất đai, đặc biệt là trong đăng ký biến động đất đai, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý quy định tại khoản 4 Điều 18, Điều 21, khoản 3 Điều 30, khoản 4 Điều 31 dự thảo Nghị định... để bổ sung người yêu cầu đăng ký bao gồm Chấp hành viên, cơ quan Thi hành án dân sự xử lý tài sản bảo đảm, người mua tài sản bảo đảm bị xử lý là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

4.7. Về tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất: Đề nghị sửa đổi khoản 5 Điều 21 dự thảo Nghị định: “Trường hợp người nộp hồ sơ nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người nộp hồ sơ phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định, trừ các giấy tờ là giấy phép xây dựng, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư” là không phù hợp, thống nhất với quy định tại

điểm đ khoản 2 Điều 21 dự thảo Nghị định ví dụ: trường hợp nộp hồ sơ trực tuyến, nhận kết quả trực tuyến thì không thể nộp bản chính giấy tờ khi nhận kết quả.

4.8. Về công bố thông tin, dữ liệu đất đai: Khoản 3 Điều 56 dự thảo Nghị định quy định: “*Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì thực hiện việc quản lý, kết nối liên thông, chia sẻ dữ liệu đất đai ở địa phương*” và khoản 2 Điều 56 dự thảo Nghị định quy định: “*Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm công bố trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường các thông tin, dữ liệu*”. Đề nghị không quy định trách nhiệm cụ thể cho Sở Tài nguyên và Môi trường, mà quy định trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh theo quy định tại khoản 3 Điều 170 Luật Đất đai.

4.9. Về những trường hợp không cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai: Cơ quan chủ trì soạn thảo cần bổ sung thêm trường hợp phục vụ hoạt động xét xử và thi hành án dân sự thì cơ quan có thẩm quyền vẫn được cung cấp thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà không cần sự đồng ý của người đó. Cụ thể sửa đổi khoản 3 Điều 59 dự thảo Nghị định như sau: “*3. Thông tin về người sử dụng đất... trừ trường hợp phục vụ hoạt động điều tra, xét xử, thi hành án dân sự, xác minh xử lý hành vi vi phạm pháp luật và phục vụ công tác quản lý nhà nước của cơ quan có thẩm quyền*”.

4.10. Về điều khoản chuyển tiếp (Điều 63)

Mục 2 Chương XVI Luật Đất đai năm 2024 quy định về các trường hợp chuyển tiếp. Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát nội dung quy định tại Điều 63 dự thảo Nghị định về điều khoản chuyển tiếp cho phù hợp với quy định tại Luật Đất đai.

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố rà soát, hệ thống, thống kê kỹ lưỡng, đầy đủ từng nhóm trường hợp, đánh giá kỹ tác động của các quy định chuyển tiếp; đảm bảo chặt chẽ, tránh phát sinh tiêu cực, thất thoát ngân sách nhà nước hoặc xảy ra khiếu nại, khiếu kiện trong thực tiễn; tránh tạo khoảng trống pháp luật, có đầy đủ cơ sở pháp lý xử lý xung đột pháp lý trong trường hợp cùng một vấn đề được điều chỉnh tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau. Ngoài ra, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát quy định về điều khoản chuyển tiếp đã được quy định tại các Nghị định có liên quan như Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP, Nghị định số 12/NĐ-CP ngày 05/02/2024 Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất và Nghị định số 10/2013/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai để xác định các nội dung chuyển tiếp tại dự thảo Nghị định này cho phù hợp, tránh khoảng trống pháp lý...

4.11. Về điều khoản thi hành (Điều 64)

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát các Nghị định có liên quan để kiến nghị bãi bỏ, thay thế hoặc sửa đổi, đảm bảo tính thống nhất, ví dụ như: Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai số 45/2013/QH13; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP và Nghị định số 10/2013/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

4.12. Về trách nhiệm của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ và Ủy ban nhân dân các cấp, người sử dụng đất (Điều 65): Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo chỉnh lý lại quy định tại khoản 1 Điều 65 dự thảo Nghị định để đảm bảo quy định phù hợp chức năng, nhiệm vụ của từng Bộ, ngành liên quan đối với điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai. Đồng thời, đề nghị không quy định giao Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Nội vụ hướng dẫn thi hành, bởi vì dự thảo Nghị định không có nội dung liên quan trực tiếp đến lĩnh vực quản lý nhà nước của các Bộ này.

4.13. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát kỹ các Phụ lục/mẫu đơn kèm theo dự thảo Nghị định để đảm bảo tính chính xác, thống nhất, đồng bộ, đảm bảo tính minh bạch, khả thi khi thực hiện (và chịu trách nhiệm về vấn đề này).

VIII. VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VÀ NGÔN NGỮ, KỸ THUẬT TRÌNH BÀY VĂN BẢN

1. Về hồ sơ, trình tự, thủ tục soạn thảo văn bản

1.1. Để tiếp tục hoàn thiện các tài liệu trong hồ sơ dự thảo Nghị định trước khi trình Chính phủ ban hành, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo lưu ý một số nội dung sau: (i) rà soát đầy đủ các chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước liên quan đến nội dung dự thảo Nghị định; (ii) làm rõ sự phù hợp của dự thảo Nghị định với quy định của các luật có liên quan (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý thuế, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Doanh nghiệp Luật Xây dựng, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, Luật Lâm nghiệp); (iii) làm rõ tính tương thích của dự thảo Nghị định với các điều ước quốc tế, cam kết quốc tế mà Việt Nam là thành viên; (iv) đánh giá kỹ hơn về nguồn nhân lực, tài chính để bảo đảm cho việc thi hành Nghị định.

1.2. Dự thảo Nghị định có phạm vi tác động lớn, vì vậy, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo làm rõ thêm quá trình tổng kết thi hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và các Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; xác định đúng và đầy đủ các vướng mắc, bất cập (do quy định pháp luật hay do tổ chức thi

hành pháp luật); từ đó đề xuất giải pháp xử lý toàn diện trong dự thảo Nghị định, phù hợp với Luật Đất đai năm 2024.

1.3. Nội dung dự thảo Nghị định có liên quan đến chức năng, lĩnh vực quản lý nhà nước của các bộ, như: Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Bộ Công an, Bộ Quốc phòng và các địa phương... Do đó, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo lấy ý kiến các bộ chuyên ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, chuyên gia, các nhà khoa học, người làm thực tiễn và đối tượng chịu tác động của văn bản, từ đó tiếp thu, giải trình đầy đủ, chi tiết các ý kiến góp ý để tiếp tục hoàn thiện dự thảo Nghị định và các hồ sơ kèm theo (và chịu trách nhiệm về vấn đề này).

2. Về kỹ thuật soạn thảo văn bản

Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát, chỉnh lý về ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày văn bản đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020) và Chương V Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020). Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo tiếp tục rà soát kỹ thuật tại dự thảo Nghị định, cụ thể:

- Đề nghị sửa đổi, bổ sung một số thuật ngữ chính xác, thống nhất. Cụ thể: sửa đổi cụm từ “*cơ quan thi hành án*” thành “*cơ quan thi hành án dân sự*” để phù hợp với quy định của Luật Thi hành án dân sự; giải thích thuật ngữ “*các đối tượng địa lý có liên quan*” tại điểm g khoản 4 Điều 5 dự thảo Nghị định; bổ sung từ “*quyết định về thi hành án*” tại điểm a khoản 2 Điều 6, điểm k khoản 1 Điều 22; bổ sung “*quyết định của thủ trưởng đơn vị được Bộ trưởng Bộ Quốc phòng hoặc Bộ trưởng Bộ Công an*” ủy quyền vào điểm g khoản 2 Điều 30 dự thảo Nghị định; khoản 10 Điều 32 dự thảo Nghị định.

- Đề nghị rà soát lại tên gọi tại Điều 12 dự thảo Nghị định bởi điều luật không quy định nội dung phân cấp giống tên điều luật là phân cấp hoạt động điều tra, đánh giá đất đai, bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; rà soát nội dung Điều 18 dự thảo Nghị định cho phù hợp giữa tên gọi của điều luật là nội dung, hình thức và một số nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất; chỉnh lý tên Điều cho phù hợp hoặc tách khoản 4 Điều 38 dự thảo Nghị định thành một quy định riêng.

- Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo viện dẫn, dẫn chiếu các quy định pháp luật đảm bảo tính chính xác, khái quát và không trùng lặp nội dung tại các văn bản quy phạm pháp luật khác. Ví dụ như: bổ sung cụm từ “*của Nghị định này*” vào điểm e khoản 1 Điều 13 dự thảo Nghị định để đảm bảo việc dẫn chiếu.

IX. KẾT LUẬN

Trên cơ sở hồ sơ dự thảo Nghị định gửi Bộ Tư pháp thẩm định và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Hội đồng thẩm định, dự thảo Nghị định còn một số vấn đề, nội dung cần hoàn thiện nhằm: (i) rà soát các quy định nội dung tại dự thảo Nghị định đảm bảo tính rõ ràng, cụ thể, phù hợp với phạm vi quy định chi tiết quy định tại Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan; (ii) làm rõ, xác định những nội dung mới so với quy định của pháp luật đất đai hiện hành để quy định chi tiết tại dự thảo Nghị định; (iii) rà soát các nội dung tại dự thảo Nghị định với quy định của pháp luật có liên quan để quy định cho thống nhất, tránh mâu thuẫn, chồng chéo khi triển khai thực hiện. Tuy nhiên, theo yêu cầu của Lãnh đạo Chính phủ tại Văn bản số 2710/VPCP-NN ngày 23/4/2024, *“Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường khẩn trương thực hiện Nghị quyết số 44/NQ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2024 của Chính phủ về việc trình các Nghị định và ban hành các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15 trong tháng 4 năm 2024 để Chính phủ xem xét, ban hành các Nghị định trên...”*. Do đó, trên cơ sở Báo cáo thẩm định này, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn... nghiên cứu, tiếp thu, chỉnh lý dự thảo Nghị định (và hồ sơ kèm theo) theo đúng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 7, khoản 6 Điều 92 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Trong trường hợp đó, dự thảo Nghị định mới đủ điều kiện trình Chính phủ.

Trên đây là Báo cáo thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự thảo Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai, xin gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Chính phủ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng (để báo cáo);
- Vụ VĐCXDP (để theo dõi);
- Lưu: VT, PLDSKT (PLKTN, Nga).

**KT BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Trần Tiến Dũng