

Số: 83/BC-BTNMT

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình ý kiến 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

Kính gửi: Chính phủ

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 42/TTr-BTNMT và Hồ sơ tài liệu kèm theo gửi Bộ Tư pháp thẩm định 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 (sau đây gọi tắt là dự thảo Nghị định). Trên cơ sở ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số 100/BCTĐ-BTP ngày 09 tháng 5 năm 2024, Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo về việc tiếp thu, giải trình cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG TIẾP THU

1. Đối với nội dung dự thảo Tờ trình Chính phủ

Đã thực hiện rà soát để sửa đổi, bổ sung theo ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp tại Báo cáo số 100/BCTĐ-BTP ngày 09 tháng 5 năm 2024 và được hoàn thiện tại Tờ trình số 48/TTr-BTNMT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Đối với dự thảo Nghị định

2.1. Về đối tượng, phạm vi điều chỉnh:

- Về ý kiến: Đề nghị rà soát Điều 1 dự thảo Nghị định về phạm vi điều chỉnh nên liệt kê các vấn đề được giao quy định chi tiết (gắn với từng điều, khoản được Luật Đất đai năm 2024 giao) để đảm bảo rõ ràng, đúng, đầy đủ các nội dung được giao.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã chỉnh lý như sau:

“1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 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, gồm: khoản 4 Điều 50. Khoản 1 Điều 55, khoản 5 Điều 131, khoản 7 Điều 135, khoản 10 Điều 138, khoản 6 Điều 139, khoản 7 Điều 140, khoản 3 Điều 142, khoản 4 Điều 170 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.”

- Về ý kiến: Đề nghị rà soát quy định liên quan đến đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất tại dự thảo Nghị định để bảo đảm tuân thủ nguyên tắc *“không quy định lại các nội dung đã được quy định trong văn bản quy phạm pháp luật khác”* được quy định tại khoản 2 Điều 8 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020).

Nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung vào dự thảo Nghị định tại khoản 2 Điều 1 như sau: *“2. Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm”*.

- Về ý kiến: 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...

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã thực hiện rà soát đảm bảo quy định đầy đủ các nội dung được giao trong Luật Đất đai; các nội dung không chồng chéo, trùng lặp.

2.2. Về chương II quy định điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:

- Về ý kiến: 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh lý tên và nội dung các Điều tại dự thảo Nghị định như sau:

“Điều 11. Trình tự thực hiện điều tra, đánh giá đất đai

1. Thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ; lập kế hoạch và điều tra, lấy mẫu đất tại thực địa; tổng hợp, xử lý thông tin, tài liệu.

2. Xây dựng bộ sản phẩm kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

3. Lấy ý kiến kết quả điều tra, đánh giá đất đai

a) Đối với nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội: Cơ quan được giao nhiệm vụ lấy ý kiến của cơ quan có liên quan về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

b) Đối với nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh: Sở Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ gửi lấy ý kiến góp ý của Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Hồ sơ lấy ý kiến theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị định này.

3. Thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai

a) Hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định này;

b) Thành phần hội đồng thẩm định bao gồm: Đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai; nông nghiệp và phát triển nông thôn; khoa học và công nghệ; môi trường đối với nhiệm vụ điều tra, đánh giá ô nhiễm đất; các chuyên gia thuộc các lĩnh vực có liên quan.

4. Phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 14 Nghị định này.”

“Điều 13. Trình tự thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

1. Thực hiện các phương án bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo phương án nhiệm vụ đã được phê duyệt quy định tại khoản 3 Điều 12 Nghị định này.

2. Xây dựng sản phẩm kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

3. Thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

a) Hồ sơ trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 16 Nghị định này;

b) Thành phần hội đồng thẩm định bao gồm: Đại diện các cơ quan có chức năng quản lý đất đai; nông nghiệp và phát triển nông thôn; khoa học và công nghệ; môi trường đối với nhiệm vụ cải tạo, phục hồi đất bị ô nhiễm đất; các chuyên gia thuộc các lĩnh vực có liên quan.

4. Phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Nghị định này.”

- Về ý kiến: 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 và 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).

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 Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, các chuyên gia có liên quan trong lĩnh vực này.

Về nội dung này cơ quan soạn thảo đã thực hiện rà soát và có ý kiến như sau:

+ Giải trình 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, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Các điều kiện năng lực của các chủ thể có liên quan được hành nghề tư vấn điều tra, đánh giá đất đai được xác định trên cơ sở rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan tới điều tra, đánh giá đất đai và tổng kết từ thực tế triển khai công tác điều tra, đánh giá đất tại các địa phương.

Trong thực tế triển khai điều tra, đánh giá đất đai tại các địa phương đã tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà thầu đủ điều kiện năng lực và có số lượng nhân sự, số năm kinh nghiệm dựa theo yêu cầu về khối lượng, chất lượng công việc được Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn tại Quy định kỹ thuật và Định mức kinh tế kỹ thuật tại Thông tư số 33/2016/TT-BTNMT và không gặp khó khăn vướng mắc gì. Các địa phương tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu thực hiện điều tra, đánh giá đất đai đều yêu cầu tổ chức dịch vụ tư vấn thực hiện có từ 20 cá nhân đáp ứng các điều kiện theo quy định.

Tuy nhiên cơ quan soạn thảo đã rà soát điều chỉnh bổ sung theo hướng quy định kinh nghiệm của chuyên gia chủ trì, chuyên gia tư vấn để giảm số lượng cá nhân tối thiểu của tổ chức dịch vụ tư vấn.

+ Về việc lấy ý kiến của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, các chuyên gia có liên quan trong lĩnh vực này: cơ quan soạn thảo đã thực hiện lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

- Về ý kiến: 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 cân 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.

Về ý kiến này cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và có ý kiến như sau: Khoản 2, 3, 5 Điều 55 Luật Đất đai 2024 đã quy định trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất. Trên cơ sở ý kiến thẩm định về việc không quy định lặp lại những nội dung mà Luật Đất đai đã có quy định, cơ quan

soạn thảo đã rà soát và chỉnh sửa theo hướng không quy định trách nhiệm thực hiện điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất tại Nghị định này.

a) Về đo đạc lập bản đồ địa chính:

- Về ý kiến: 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*”.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã chỉnh lý tại điểm d khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định như sau: “d) *Các mục đích quản lý đất đai khác theo quy định pháp luật*”;

- Về ý kiến: Đề nghị rà soát về thủ tục đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất (Điều 7): Điểm c khoản 1 Điều 7 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 TTHC, 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã chỉnh lý quy định tại điểm c khoản 1 Điều 7 dự thảo Nghị định như sau: “c) *Bản sao Giấy chứng nhận không cần công chứng, chứng thực (xuất trình bản gốc để đối chiếu) hoặc nộp bản sao có công chứng, chứng thực*”;

- Về ý kiến: Quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 dự thảo Nghị định 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã chỉnh lý nội dung quy định tại điểm c khoản 2 Điều 7 dự thảo Nghị định cụ thể như sau: “*Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra trên Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất về kích thước các cạnh, diện tích của các thửa đất với nhau, nếu không thống nhất thì Văn phòng đăng ký đất đai không được trả hồ sơ cho người sử dụng đất mà phải thông báo, cung cấp thông tin không thống nhất đó và hướng dẫn cho người sử dụng đất để hoàn thiện Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất; trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do người sử dụng đất hoàn thiện, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định tại điểm này*”.

2.3. Về xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai (Chương IV):

- Tiếp thu ý kiến đề nghị sửa khoản 2, khoản 3 Điều 56 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, cơ quan soạn thảo đã sửa tại dự thảo Nghị định (Điều 61 mới);

- Tiếp thu ý kiến đề nghị bổ sung thông tin về thi hành án dân sự tại khoản 3 Điều 59, cơ quan soạn thảo đã bổ sung trường hợp cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ thi hành án dân sự tại khoản 3 Điều 64 mới.

2.4. Về tính hợp pháp và tính thống nhất:

a) Liên quan đến pháp luật về dân sự:

- Về ý kiến: 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo tiếp thu và chỉnh sửa nội dung này tại khoản 9 Điều 17 của dự thảo Nghị định, đồng thời để xử lý tất cả các trường hợp đang thực hiện thủ tục mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không tiếp tục thực hiện, bao gồm cả trường hợp người này bị chết thì người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật dân sự phải nộp giấy tờ chứng minh để tiếp tục thực hiện thủ tục, cụ thể như sau:

“9. Trường hợp đang trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không tiếp tục thực hiện thì người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật dân sự phải nộp giấy tờ chứng minh để tiếp tục thực hiện thủ tục”;

- Về ý kiến: Dự thảo Nghị định tại khoản 14 Điều 36 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 do 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo tiếp thu, chỉnh sửa cụm từ “*tổ chức tín*

dụng” thành “*bên nhận thế chấp*” để đảm bảo bao quát các bên nhận thế chấp theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 tại điểm b khoản 3 Điều 42 của dự thảo Nghị định.

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

- Về ý kiến: Điều 7 dự thảo Nghị định đề nghị cơ 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo tiếp thu, chỉnh sửa tên của Điều 7 thành “*Đo đạc khi thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất*”. Nội dung của điều này quy định về thủ tục hành chính khi thực hiện đo đạc để tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy định được giao tại khoản 2 Điều 223 Luật Đất đai. Tuy nhiên, đây là thủ tục đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất liên quan đến nội dung đo đạc, nên cơ quan soạn thảo đề nghị vẫn để điều này tại mục quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính.

- Về ý kiến: 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*”.

Cơ quan soạn thảo đã rà soát và tiếp thu chỉnh sửa cụm từ “*trên môi trường điện tử*” thành “*theo phương thức điện tử*” để đảm bảo thống nhất với Luật Giao dịch 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 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.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu chỉnh sửa cụm từ “*phương thức nộp hồ sơ*” thành “*hình thức nộp hồ sơ*” tại Điều 21 của dự thảo Nghị định.

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu và sửa lại như sau:

“2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất khi nhận được một trong các văn bản sau:”.

c) Liên quan đến pháp luật về quy hoạch:

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát, chỉnh sửa thay thế cụm từ *“theo quy định của pháp luật về xây dựng”* thành cụm từ *“theo quy định của pháp luật”*.

Về ý kiến đối với nội dung phân cấp hoạt động điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cơ quan soạn thảo tiếp thu và chỉnh sửa theo hướng quy định trình tự thực hiện điều tra, đánh giá đất đai.

d) Liên quan đến quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản:

Về ý kiến: 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 ở 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát đảm bảo không chồng chéo với các quy định của pháp luật chuyên ngành (không quy định trách nhiệm của các cơ quan khác mà pháp luật chuyên ngành đã có quy định), đồng thời chỉnh sửa khoản 3 Điều 19 như sau:

“3. 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 45 của Nghị định này và không chịu trách nhiệm 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”.

e) Liên quan đến Luật Bảo vệ bí mật nhà nước:

Về ý kiến: Đề nghị 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 và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát và chỉnh sửa khoản 5 Điều 60 của dự thảo Nghị định, cụ thể như sau: *“5. Chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai phải thực hiện theo quy định của pháp luật về bảo vệ bí mật nhà nước. Danh mục bí mật nhà nước về đất đai được quy định tại Quyết định của Thủ tướng Chính phủ về ban hành danh mục bí mật nhà nước lĩnh vực tài nguyên và môi trường.”*

g) Liên quan đến Luật Tổ chức chính quyền địa phương:

Về ý kiến: 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau:

- Về 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. Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, chỉnh sửa không quy định trong dự thảo Nghị định này;

- Về ý kiến đề nghị sửa khoản 6 Điều 58 dự thảo Nghị định theo hướng không quy định thẩm quyền cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho các đơn vị trực thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường và Văn phòng đăng ký đất để đảm bảo

tính thống nhất với quy định tại Luật Tổ chức chính quyền địa phương. Cơ quan soạn thảo có ý kiến như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 163 Luật Đất đai năm 2024: *“Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai được xây dựng tập trung, thống nhất từ trung ương đến địa phương, đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên phạm vi cả nước”*, Bộ Tài nguyên và Môi trường là đơn vị chủ quản về cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai và tại điểm d khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2024 về trách nhiệm khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai thì Bộ Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm *“cung cấp thông tin đất đai cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật”*. Bộ Tài nguyên và Môi trường giao cho Trung tâm Dữ liệu và Thông tin đất đai là đơn vị sự nghiệp công lập trực thuộc Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có chức năng xây dựng, quản trị, vận hành hệ thống thông tin quốc gia về đất đai và giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai; lưu trữ, xử lý cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai cho các tổ chức và cá nhân (Quyết định 3858/QĐ-BTNMT ngày 30 tháng 12 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường).

Căn cứ điểm c khoản 3 Điều 170 Luật Đất đai năm 2024 về trách nhiệm khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai thì UBND cấp tỉnh có trách nhiệm *“cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật”*. Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân thành phố; thực hiện chức năng tham mưu, giúp Ủy ban nhân dân thành phố quản lý nhà nước về đất đai. Bên cạnh đó, thực hiện khoản 4 Điều 22 Luật Đất đai giao Chính phủ hướng dẫn về Tổ chức đăng ký đất đai, cơ quan soạn thảo đã dự thảo nội dung quy định vị trí, chức năng và nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai là đơn vị thực hiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, đo đạc, chỉnh lý, lập bản đồ địa chính, xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin đất đai, cung cấp dịch vụ công về đất đai và hỗ trợ công tác quản lý nhà nước khác về đất đai trên địa bàn cấp tỉnh, có nhiệm vụ cung cấp hồ sơ, bản đồ, thông tin, số liệu đất đai, tài sản gắn liền với đất cho các tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật. Dự thảo quy định này cũng phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai hiện nay.

Trên cơ sở các căn cứ trên, đề xuất cơ quan thực hiện tổ chức gồm: 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; các đơn vị có chức năng tiếp nhận, lưu trữ, quản lý và cung cấp thông tin tài liệu đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai trong phạm vi địa phương. Do vậy, để đảm bảo phù hợp với chức

năng, nhiệm vụ của các đơn vị và thuận tiện triển khai thực hiện, Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên nội dung này như dự thảo.

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

- Về ý kiến: Đề nghị 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. Tại sao không quy định dịch vụ bưu chính nói chung để tạo thuận lợi cho cá nhân, tổ chức lựa chọn theo nhu cầu.

Cơ quan soạn thảo tiếp thu bỏ cụm từ “*công ích*”.

- Về ý kiến: Đề nghị rà soát một số nội dung tại các mẫu đơn ban hành kèm theo Nghị định để đảm bảo tính thống nhất và phù hợp.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát và đã chỉnh lý đảm bảo phù hợp.

- Về ý kiến: 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).

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu, rà soát và đã chỉnh lý như sau: Về thời gian thủ tục hành chính trong dự thảo Nghị định cơ bản kế thừa quy định của pháp luật đất đai năm 2013 (đã được rà soát, cắt giảm tối đa theo chỉ đạo của Chính phủ). Đồng thời, cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát, quy định tách bạch thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất với thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu. Theo đó, quy định thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu là 03 ngày làm việc.

2.6. Về một số ý kiến khác liên quan đến dự thảo Nghị định:

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu ý kiến để chỉnh sửa theo hướng quy định việc thành lập Hội đồng đăng ký đất đai do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định để phù hợp với Luật Tổ chức chính quyền địa phương.

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan chủ trì soạn thảo đã rà soát, hoàn thiện đảm bảo các thủ tục hành chính được công khai, minh bạch, có tính khả thi, giảm thời gian và chi phí tuân thủ, tạo điều kiện thuận lợi cho tổ chức, cá nhân khi thực hiện các thủ tục hành chính.

- Về ý kiến: Đề nghị gộp Điều 16 và Điều 17 thành một điều luật về người yêu cầu đăng ký.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và đã chỉnh sửa gộp thành khoản 4 Điều 18 trong dự thảo Nghị định như sau: *“Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý, người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật 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 (sau đây gọi chung là người yêu cầu đăng ký).”*

- Về ý kiến: 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”*.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và rà soát sửa đổi theo hướng không quy định việc từ chối hồ sơ mà quy định các trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

- Về ý kiến: Bổ sung từ “quyết định về thi hành án” tại điểm a khoản 2 Điều 6, điểm k khoản 1 Điều 22, khoản 10 Điều 32 dự thảo Nghị định.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu ý kiến thẩm định để chỉnh sửa thống nhất cụm từ *“quyết định về thi hành án”*.

- Về ý kiến: 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. Tuy nhiên, Tại Bản đánh giá thủ tục hành chính đang xác 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung thủ tục hành chính này.

- Về ý kiến: 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 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.

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu và bổ sung các biểu này.

- Về ý kiến: 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 (Ví dụ: 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 theo quy định tại khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo tiếp thu để bổ sung điểm g và h vào khoản 2 Điều 19 của dự thảo Nghị định như sau:

“g) Trường hợp đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai nhưng hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho không có văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

h) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này tại Văn phòng đăng ký đất đai mà chủ đầu tư chưa giải chấp đối với tài sản được bán và thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp là nhà ở, công trình xây dựng, trừ trường hợp đăng ký thay đổi bên bảo đảm theo quy định của pháp

luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.”

2.7. Về điều khoản thi hành:

Cơ quan soạn thảo xin tiếp thu để hoàn thiện dự thảo Nghị định.

II. NỘI DUNG GIẢI TRÌNH

1. Về sự cần thiết ban hành nghị định, đối tượng và phạm vi điều chỉnh của văn bản

1.1. Về sự cần thiết ban hành văn bản:

Về nội dung đánh giá thực trạng thi hành Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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: Nội dung này, đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện tại Tờ trình số 48/TTr-BTNMT ngày 10 tháng 5 năm 2024.

1.2. Về đối tượng, phạm vi điều chỉnh:

1.2.1. 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):

Về ý kiến: 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 cấp 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).

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Toàn bộ dự thảo Nghị định quy định chi tiết các điều, khoản, điểm được giao trong Luật Đất đai nên không phải thực hiện việc lập đề nghị xây dựng văn bản.

1.2.2. 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*”:

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Theo quy định tại khoản 1 Điều 11 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định: Trong trường hợp văn bản có điều, khoản, điểm mà nội dung liên quan đến quy trình, quy chuẩn kỹ thuật và những nội dung khác cần quy định chi tiết thì ngay tại điều, khoản, điểm đó có thể giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định chi tiết.

Qua đó, các nội dung về đo đạc lập bản đồ địa chính; điều tra, đánh giá đất đai; đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hệ thống thông tin đất đai có nhiều nội dung liên quan đến quy trình, quy chuẩn kỹ thuật và những nội dung khác cần quy định chi tiết nên cần thiết phải giao cho cơ quan có thẩm quyền quy

định hoặc quyết định để đảm bảo tính thống nhất và khả thi trong tổ chức thực hiện.

- Về ý kiến: 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo xin có ý kiến như sau: Các quy định về tiêu chí, điều kiện, yêu cầu mang tính chất kỹ thuật chuyên ngành nêu trong dự thảo Nghị định đều được kế thừa quy định của pháp luật đất đai năm 2013 và có tính ổn định.

2. Về sự phù hợp của nội dung dự thảo nghị định với chủ trương của Đảng, chính sách của Nhà nước

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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Quá trình xây dựng dự thảo Nghị định, cơ quan soạn thảo đã bám sát các chính sách tuân thủ nghiêm trình tự, thủ tục đồng thời đã lấy ý kiến rộng rãi các đối tượng chịu tác động, dự thảo Nghị định đã đảm bảo sự đồng bộ, thống nhất nhằm ngăn ngừa tình trạng tham nhũng, lợi ích nhóm, lợi ích cục bộ, tạo thuận lợi trong quá trình tổ chức thực hiện.

3. 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

3.1. Về tính hợp pháp, tính thống nhất

3.1.1. Liên quan đến pháp luật về quy hoạch:

- Về ý kiến: Về nội dung cần tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính (Điều 3 dự thảo Nghị định).

Cơ quan soạn thảo đã rà soát và nhận thấy nội dung quy định quy định về nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính không mâu thuẫn, chồng chéo với pháp luật về quy định; tại điểm b khoản 2 dự thảo Nghị định quy định đo địa chính được lập để sử dụng cho các mục đích trong đó có công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

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

Về ý kiến: Về 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.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo đã thực hiện rà soát nội dung quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính tại dự thảo Nghị định đảm bảo thống nhất với nội dung quy định tại Luật Đo đạc và Bản đồ (khoản 3 Điều 25 của Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018 quy định “3. Việc đo đạc, thành lập bản đồ địa chính, xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai”).

3.1.3. Liên quan đến pháp luật dân sự:

- Về ý kiến: Đề nghị cơ quan 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 khoản 2 Điều 615 BLDS năm 2015.

Về nội dung này, cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Khoản 9 Điều 17

của dự thảo Nghị định quy định trong trường hợp chưa xác định được người tiếp tục thực hiện thủ tục thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật vào Sổ địa chính, đây chỉ là quy định về thủ tục hành chính. Việc đề xuất phải quy định phù hợp với khoản 2 Điều 615 Bộ luật Dân sự là người quản lý di sản thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại nếu di sản chưa được chia không thuộc thẩm quyền của Chính phủ.

- Về ý kiến: Đề nghị rà để hướng dẫn thống nhất 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 131, điểm p khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai, người sử dụng đất thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải đăng ký. Do đó, đối với biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất chưa được đăng ký thì giao dịch này không được pháp luật đất đai thừa nhận, nên không có cơ sở để xử lý tài sản bảo đảm.

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Quy định tại dự thảo Nghị định là để xử lý các trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đồng loạt do thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính theo các nhiệm vụ của Nhà nước, để hoàn thành được các nhiệm vụ theo thiết kế được duyệt và thực trạng công tác đo đạc. Còn đối với các trường hợp cấp đổi đơn lẻ, do thực tế khi thế chấp quyền sử dụng đất thì bên nhận thế chấp đã giữ giấy chứng nhận của bên thế chấp nên không xảy ra tình huống bên thế chấp thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận.

- Về ý kiến: Luật Đất đai năm 2024 về 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) cũng đã có các nội dung quy định đồng bộ với quy định nêu trên của Luật Nhà ở. Pháp luật hiện hành về đất đai mà cụ thể là tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 10/2023/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 cũng đang ghi nhận cơ chế pháp lý về việc chứng nhận quyền sở hữu đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch theo quy định của pháp luật về du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản. Nội

dung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, dự án sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau cũng đã được tiếp tục quy định tại Điều 143 Luật Đất đai năm 2024. Tuy nhiên, đây là cơ chế pháp lý mới, trên thực tế có thể có nhiều cách hiểu khác nhau dẫn đến việc áp dụng không thống nhất.

Do đó, đề nghị rà soát các quy định để bổ sung quy định cụ thể về việc chứng nhận quyền sở hữu, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với một số dạng thức nhà ở đang rất phổ biến trong thị trường bất động sản như căn hộ - khách sạn (Condotel), căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (officetel) tại dự thảo Nghị định này. Đồng thời, đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo rà soát nội dung quy định này tại dự thảo Nghị định với Luật Nhà ở và dự thảo Nghị định quy định chi tiết Luật Nhà ở 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.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Quy định tại Nghị định 10/2023/NĐ-CP để xử lý thực tế việc chứng nhận tài sản trên đất thương mại, dịch vụ. Đến nay, tại Chương XIII của Luật Đất đai đã có quy định cụ thể về phân loại đất, tại Điều 149 của Luật Đất đai đã có quy định chứng nhận quyền sở hữu tài sản là công trình xây dựng, đồng thời tại Điều này cũng không giao Chính phủ hướng dẫn nên không có cơ sở bổ sung quy định như đề xuất.

- Về ý kiến: 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 đối 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:

Về đề nghị rà để hướng dẫn thống nhất 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.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 131, điểm p khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai, người sử dụng đất thực hiện quyền thế chấp quyền sử dụng đất thì bắt buộc phải đăng ký tại Văn phòng

đăng ký đất đai. Do đó, đối với biện pháp thế chấp quyền sử dụng đất chưa được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thì giao dịch này không được pháp luật đất đai thừa nhận, không đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm. Do đó, không có cơ sở đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản bảo đảm.

3.1.4. 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 Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, các chuyên gia có liên quan trong lĩnh vực này.

* Về ý kiến 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, cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Các điều kiện năng lực của các chủ thể có liên quan được hành nghề tư vấn điều tra, đánh giá đất đai được xác định trên cơ sở rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan tới điều tra, đánh giá đất đai và tổng kết từ thực tế triển khai công tác điều tra, đánh giá đất tại các địa phương.

Trong thực tế triển khai điều tra, đánh giá đất đai tại các địa phương đã tổ chức đấu thầu, lựa chọn nhà thầu đủ điều kiện năng lực và có số lượng nhân sự, số năm kinh nghiệm dựa theo yêu cầu về khối lượng, chất lượng công việc được Bộ TNMT hướng dẫn tại Quy định kỹ thuật và Định mức kinh tế kỹ thuật tại Thông tư số 33/2016/TT-BTNMT và không gặp khó khăn vướng mắc gì. Các địa phương tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà thầu thực hiện điều tra, đánh giá đất

đại đều yêu cầu tổ chức dịch vụ tư vấn thực hiện có từ 20 cá nhân đáp ứng các điều kiện theo quy định.

Tuy nhiên cơ quan soạn thảo đã rà soát điều chỉnh bổ sung theo hướng quy định kinh nghiệm của chuyên gia chủ trì, chuyên gia tư vấn để giảm số lượng cá nhân tối thiểu của tổ chức dịch vụ tư vấn.

* Về ý kiến phối hợp lấy ý kiến của Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam, các doanh nghiệp, tổ chức, cá nhân, các chuyên gia có liên quan trong lĩnh vực này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: việc lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân được thực hiện theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

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

Đối với ý kiến đề nghị rà soát Điều 60 về Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai 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, Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau:

Cơ quan soạn thảo đã rà soát các quy định liên quan đến nguồn kinh phí trong dự thảo Nghị định đề đưa vào 01 Điều chung của Nghị định (...) đảm bảo phù hợp với quy định của Luật Ngân sách.

Khoản 4 Điều 60 (Điều 65 mới) của 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 1 Điều 10 Luật phí và lệ phí quy định: *“Các đối tượng thuộc diện miễn, giảm phí, lệ phí bao gồm trẻ em, hộ nghèo, người cao tuổi, người khuyết tật, người có công với cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số ở các xã có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn và một số đối tượng đặc biệt theo quy định của pháp luật”*. Theo đó, đối tượng miễn, giảm phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai đã được xác định.

Khoản 3 Điều 10 Luật Phí và Lệ phí quy định: *“Chính phủ quy định cụ thể đối tượng được miễn, giảm đối với từng khoản phí, lệ phí thuộc thẩm quyền”*. Căn cứ quy định trên, Cơ quan soạn thảo đã dự thảo tại khoản 4 Điều 60 (Điều 65 mới) quy định các trường hợp được miễn, giảm phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai như sau: *“Trường hợp phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, phòng, chống thiên tai thì được miễn, giảm theo quy định của pháp luật; Miễn phí cho các Bộ, ngành, địa phương khi kết nối, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia đất đai với các cơ sở dữ liệu quốc gia khác, cơ sở dữ liệu của các bộ, ngành, địa phương để chia sẻ thông tin, dữ liệu đất đai phục vụ hoạt*

động của các cơ quan nhà nước và giải quyết thủ tục hành chính, đơn giản hóa thủ tục hành chính cho người dân, doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ về quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.”

Như vậy, quy định tại Khoản 4 Điều 60 (Điều 65 mới) đã đảm bảo thống nhất với Luật về giá, Luật Phí và lệ phí. Do đó, Cơ quan soạn thảo đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

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

- Về ý kiến: 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 ...).

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Cơ quan soạn thảo đã rà soát các nội dung quy định trong Nghị định để phù hợp với các điều Luật giao Chính phủ. Ví dụ như Điều 23 quy định các trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận là quy định chi tiết khoản 7 Điều 135 của Luật Đất đai; hay Điều 26 quy định chi tiết Điều 139 của Luật Đất đai.

- Về ý kiến: Khoản 1 Điều 10 (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 10 phù hợp với quy định của khoản 3 Điều 50 Luật Đất đai.

Cơ quan soạn thảo đã rà soát nội dung quy định tại khoản 1 Điều 10 về trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường là *“Thống nhất quản lý nhà nước đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên phạm vi cả nước”*; còn quy định về trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh đã được quy định tại khoản 3 Điều 50 Luật Đất đai, tuy nhiên, cơ quan soạn thảo đã chỉnh lý làm rõ thêm trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tại khoản 3 Điều 10 của Nghị định như sau:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm:

- a) Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 50 của Luật Đất đai;*
- b) Chỉ đạo thực hiện và tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn;*
- c) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về đo đạc lập bản đồ địa*

chính trên địa bàn;

d) Bố trí kinh phí đo đạc lập bản đồ địa chính của địa phương trong dự toán ngân sách địa phương hằng năm theo quy định của pháp luật về ngân sách.”

- Về ý kiến: Khoản 3 Điều 18 dự thảo Nghị định quy định hình thức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất...

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Tại 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. Đồng thời để đồng bộ với hệ thống pháp luật về giao dịch điện tử (Nghị định số 45/2020/NĐ-CP ngày 08 tháng 4 năm 2020 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính trên môi trường điện tử) thì việc sử dụng cụm từ “*trên môi trường điện tử*” là phù hợp.

- Về ý kiến: 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 hơn các nội dung được giao tại khoản 4 Điều 170 Luật Đất đai. Ví dụ như: Điều 60, Điều 61 dự thảo Nghị định...

Cơ quan soạn thảo đã rà soát toàn bộ Chương IV về Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai. Theo đó, nội dung của Chương quy định về: Nội dung hoạt động xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất; Kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; Dịch vụ công trực tuyến về đất đai; Giao dịch điện tử về đất đai; Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai; Công bố thông tin, dữ liệu đất đai; Các hình thức khai thác và sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai; Trình tự, thủ tục cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai; Những trường hợp không cung cấp thông tin, dữ liệu đất đai; Phí khai thác và sử dụng tài liệu đất đai và giá cung cấp dịch vụ thông tin, dữ liệu đất đai từ hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc cung cấp và khai thác, sử dụng thông tin, dữ liệu đất đai; Trách nhiệm quản lý nhà nước về Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

Các quy định trên đều là nội dung hướng dẫn chi tiết việc xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 170 Luật Đất đai năm 2024.

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung này, kế thừa quy định của pháp luật đất đai năm 2013 đã thực hiện có tính ổn định, đồng thời đảm bảo tính thống nhất với quy định tại Nghị định số 61/2018/NĐ-CP trong việc thực hiện liên thông đối với các thủ tục hành chính có liên quan với nhau.

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan soạn thảo xin báo cáo như sau: Nội dung này, kế thừa quy định của pháp luật đất đai năm 2013 đã thực hiện có tính ổn định, đồng thời đảm bảo tính thống nhất với quy định tại Nghị định số 61/2018/NĐ-CP trong việc thực hiện liên thông đối với các thủ tục hành chính có liên quan với nhau.

- Về ý kiến: 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;

Cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Cụm từ “*cơ quan thi hành án*”: *cụm từ này đã bao gồm cả “cơ quan thi hành án dân sự”*. Đề nghị giữ như quy định tại dự thảo Nghị định để xử lý cho cả trường hợp “*cơ quan thi hành án hình sự*”.

4. 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.

Cơ quan soạn thảo đã thực hiện rà soát 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 và chưa thấy có sự không tương thích đối với các văn bản này.

5. Về sự cần thiết, tính hợp lý, chi phí tuân thủ các thủ tục hành chính; việc lồng ghép vấn đề bình đẳng giới trong dự thảo nghị định

- Về ý kiến: 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 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.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Việc xử lý đối với hồ sơ quá hạn giải quyết trong trường hợp thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính đã được quy định tại Nghị định số 61/2018/NĐ-CP ngày 23/4/2018 của Chính phủ (sửa đổi năm 2021). Do đó, không nên quy định trong dự thảo Nghị định này để tránh trùng lặp.

Ngoài ra, tại khoản này, đề nghị xem xét lại quy 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*” vì quy định này không phù hợp, thống nhất với quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 21 dự thảo Nghị định, ví dụ như: trường hợp nộp hồ sơ trực tuyến, nhận kết quả trực tuyến thì không thể nộp bản chính giấy tờ khi nhận kết quả...

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Nội dung quy định tại điểm này là thống nhất với quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 21 (điểm đ khoản 2 Điều 21 quy định về việc lựa chọn hình thức nộp hồ sơ).

Đối với trường hợp lựa chọn nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ trên hồ sơ nộp để giải quyết để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp. Khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính thì phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ nhằm tránh sử dụng bản chính để thực hiện các giao dịch phi chính thức (như dùng giấy chứng nhận bản gốc để giao dịch với chủ thể thứ ba), dẫn đến rủi ro cho các bên tham gia giao dịch.

Mặt khác, nếu người yêu cầu đăng ký lựa chọn xác nhận trên Giấy chứng nhận đã thì phải nộp Giấy chứng nhận đã cấp cho cơ quan giải quyết thủ tục thực hiện việc xác nhận trên Giấy chứng nhận;

- Về ý kiến: Về thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất (Điều 38):

+ 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.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Tại điểm o khoản 1 Điều 133 quy định cấp lại Giấy chứng nhận là một trong các trường hợp đăng ký biến động đất đai, do đó sử dụng mẫu Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là phù hợp. Cơ quan soạn thảo đã bổ sung nội dung hướng dẫn người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất kê khai thông tin trong trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận bị mất cho phù hợp tại phần hướng dẫn kê khai trên mẫu đơn;

+ Nội dung khoản 4 Điều 38 không phù hợp với tên Điều, đề nghị nghiên cứu, chỉnh lý tên Điều cho phù hợp hoặc tách khoản 4 thành một quy định riêng.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Theo quy định của pháp luật đất đai năm 2013 thì Trang bổ sung là thành phần của Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Vì vậy, việc quy định xử lý đối với trường hợp Trang bổ sung Giấy chứng nhận bị mất là không mâu thuẫn với tên Điều này.

- Về ý kiến: 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,

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Việc quy định như dự thảo là kế thừa quy định pháp luật đất đai năm 2013 đã thực hiện có tính ổn định. Việc đề xuất phải thống nhất với Thông tư số 03/2022/TT-BTP sẽ dẫn đến trường hợp thực hiện thủ tục có thời gian trên 7 ngày thì quy định là “ngày” mà không phải là “ngày làm việc” sẽ dẫn đến giảm bớt thời gian, không đảm bảo tính khả thi khi giải quyết thủ tục hành chính. Mặt khác, nếu có quy định khác với Thông tư về

thời gian thực hiện thủ tục trong Nghị định của Chính phủ thì sẽ thực hiện theo quy định của Nghị định;

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

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Nội dung quy định chuyển tiếp đã quy định tại khoản 2 Điều 256 của Luật Đất đai năm 2024.

6. Về điều kiện bảo đảm về nguồn nhân lực, tài chính để bảo đảm thi hành nghị định

Đã hoàn thiện tại Tờ trình số 48/TTr-BTNMT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

7. Một số vấn đề khác liên quan đến dự thảo Nghị định

7.1. Đề nghị cơ quan chủ soạn thảo tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện các quy định tại dự thảo Nghị định

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu đề rà soát và hoàn thiện.

7.2. Về các vấn đề khác

7.2.1. Về đo đạc lập bản đồ địa chính (Mục 1 Chương II):

Về ý kiến: 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*”.

Về nội dung này, Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Đối với việc đề nghị bổ sung hoạt động thi hành án dân sự vào điểm c khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định là không phù hợp vì tại điểm này có quy định bản đồ địa chính được lập để sử dụng cho các mục đích xử lý vi phạm pháp luật đất đai, đồng thời, tại điểm d khoản 2 Điều 3 dự thảo Nghị định quy định sử dụng cho các mục đích quản lý đất đai khác. Mặt khác, theo quy định của Luật thi hành án dân sự thì hoạt động thi hành án dân sự, trong đó có việc kê biên tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản phải đăng ký quyền sở hữu hoặc đăng ký giao dịch bảo đảm (Điều 89), do đó đề nghị giữ nguyên như dự thảo.

7.2.2. Về điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất (Mục 2 Chương II):

Về ý kiến: 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 cân 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.

Về ý kiến này cơ quan soạn thảo báo cáo như sau: Trách nhiệm tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đã được quy định tại các khoản 2, 3, 5 Điều 55 Luật Đất đai 2024. Bộ Tư pháp có đề nghị 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 đai theo quy định của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Do đó cơ quan soạn thảo đã rà soát và chỉnh sửa theo hướng không quy định bổ sung trách nhiệm thực hiện điều tra, đánh giá và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất tại Nghị định này;

7.2.3. Quy định chi tiết việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mục 1 Chương III):

- Về ý kiến: 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.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Nội dung đã được quy định tại trình tự thủ tục đăng ký biến động đất đai (khoản 1 Điều 36) của dự thảo Nghị định:

“Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật thì tổ chức thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ thay người nhận quyền sử dụng đất.”

7.2.4. Về hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mục 3 Chương III):

Về ý kiến: Đề nghị 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.

Cơ quan soạn thảo giải trình như sau: Dự thảo Nghị định đã có quy định: *“Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý, người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật 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 (sau đây gọi chung là người yêu cầu đăng ký). Như vậy đã bao gồm cả người đại diện là người được ủy quyền thực hiện việc đăng ký đất đai.*

7.2.5. Về xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin quốc gia về đất đai (Chương IV):

Tại Thông báo Kết luận Hội nghị giao ban Tổ Công tác triển khai Đề án 06 của Chính phủ tháng 4/2024, Tổ trưởng Tổ Công tác đề nghị Bộ Tài nguyên và Môi trường bổ sung quy định về cơ sở dữ liệu địa chỉ số quốc gia phù hợp với các quy định hiện hành trong 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.

Tiếp thu ý kiến đề xuất của Tổ công tác triển khai Đề án 06/CP, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã nghiên cứu, bổ sung nội dung quy định về cơ sở dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất vào Chương IV - Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai theo hướng bổ sung khái niệm và quy định về cơ sở dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất là một thành phần thuộc trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai (điểm d khoản 4 Điều 55); đồng thời quy định về nội dung thông tin của địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất và trách nhiệm của Bộ Tài nguyên và Môi trường trong việc xây dựng, cung cấp, chia sẻ dữ liệu địa chỉ số của thửa đất, tài sản gắn liền với đất cho Đơn vị chủ quản cơ sở dữ liệu địa chỉ số quốc gia để cập nhật vào cơ sở dữ liệu địa chỉ số quốc gia (Điều 56). Những nội dung bổ sung trong dự thảo Nghị định nêu trên đã được trao đổi, thống nhất với Trung tâm Dữ liệu quốc gia về dân cư, Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội, Bộ Công An.

7.2.6. Về điều khoản chuyển tiếp (Điều 63)

Cơ quan soạn thảo đã rà soát và quy định một số nội dung chuyển tiếp tại Điều 68 của dự thảo Nghị định.

7.2.7. Về điều khoản thi hành (Điều 64)

Cơ quan soạn thảo đã tiếp thu để rà soát và hoàn thiện.

8. Về trình tự, thủ tục và ngôn ngữ, kỹ thuật trình bày văn bản

- Về ý kiến: Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo 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.

Cơ quan soạn thảo xin giải trình như sau: Điều 18 của dự thảo Nghị định quy định chi tiết một số nội dung, nguyên tắc chung trong công tác đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (theo khoản 5 Điều 131 của Luật giao), trong đó có cả trường hợp đăng ký đất đai lần đầu và đăng ký biến động đất đai (cấp Giấy chứng nhận), do đó tên gọi của điều luật là phù hợp;

Trên đây là ý kiến tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định của Bộ Tư pháp đối với dự thảo Nghị định của Chính phủ 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, Bộ Tài nguyên và Môi trường kính trình Chính phủ xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTCP Phạm Minh Chính (để báo cáo);
- Các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để báo cáo);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu VT, VP, CĐKDLTĐĐ.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân