

Số: 86/BC-BTNMT

Hà Nội, ngày 10 tháng 5 năm 2024

BÁO CÁO

Rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến việc xây dựng 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

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 5 ngày 18 tháng 01 năm 2024, thay thế Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 với nhiều nội dung mới, gồm 16 chương, 260 điều, trong đó sửa đổi, bổ sung 180/212 điều của Luật Đất đai năm 2013 và bổ sung mới 78 điều.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 222/QĐ-TTg Ban hành Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15, trong đó có phân công cơ quan chủ trì soạn thảo văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai (09 Nghị định, 01 Quyết định của Thủ tướng Chính phủ, 06 Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và Bộ Nội vụ), 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 gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai.

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã rà soát các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến nội dung 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 để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật hiện hành. Trên cơ sở kết quả rà soát, Bộ Tài nguyên và Môi trường báo cáo như sau:

I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN RÀ SOÁT

1. Phạm vi, nội dung rà soát

- Về phạm vi rà soát: Gồm toàn bộ nội dung dự thảo Nghị định và các văn bản quy phạm pháp luật (Luật, các Nghị định của Chính phủ) có liên quan.
- Về nội dung rà soát: Đối chiếu toàn bộ các quy định tại dự thảo Nghị định với hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành có liên quan, cụ thể:
 - Chương I. Những quy định chung, gồm có 02 Điều;
 - Chương II: Điều tra cơ bản về đất đai, gồm có 02 Mục và 15 Điều;
 - Chương III: Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, gồm có 05 Mục và 36 Điều;
 - Chương IV: Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, gồm có 14 Điều;
 - Chương V: Điều khoản thi hành, gồm có 04 Điều.

2. Mục đích việc rà soát dự thảo Nghị định và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan

Rà soát các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan đến dự thảo Nghị định nhằm bảo đảm tính hợp hiến, tính hợp pháp và tính thống nhất của dự thảo Nghị định với các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan trong hệ thống pháp luật.

3. Các văn bản được rà soát

3.1. Các Luật, Bộ luật có liên quan

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.
- Luật Nhà ở 2023.
- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24 tháng 11 năm 2017.
- Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.
- Luật Đầu giá tài sản.
- Bộ Luật Dân sự năm 2015.
- Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 06 năm 2020.
- Luật Đo đạc và Bản đồ số 27/2018/QH14.
- Luật Biên Việt Nam ngày 21 tháng 6 năm 2012.

- Luật Công nghệ cao năm 2008.
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008.
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014.
- Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.
- Luật Bảo vệ bí mật nhà nước.
- Luật Ngân sách nhà nước.
- Luật Phí và Lệ Phí số 97/2015/QH13.
- Luật Quản lý, sử dụng tài sản công năm 2017.
- Luật Lâm nghiệp năm 2017.
- Luật Tài nguyên nước năm 2023.
- Luật Quản lý, bảo vệ công trình quốc phòng và khu quân sự năm 2023.
- Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.
- Luật An toàn thông tin mạng năm 2015.
- Luật An ninh mạng năm 2018.
- Luật Tổ chức tín dụng năm 2024.
- Luật Căn cước năm 2023.
- Luật Giao dịch điện tử 2023 số 20/2023/QH15.
- Luật Đầu tư công.
- Luật Đầu tư ngày 17 tháng 06 năm 2020.
- Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 6 năm 2023.
- Luật Doanh nghiệp.
- Luật Xây dựng.
- Luật Quốc phòng năm ngày 08 tháng 6 năm 2018.
- Luật Giao thông đường bộ năm 2008.
- Luật Đường sắt.
- Luật Trung mua, trung dụng tài sản năm 2008.
- Luật Tổ tụng hành chính năm 2015.
- Nghị quyết số 88/2019/QH14 ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Quốc hội về Phê duyệt Đề án tổng thể phát triển kinh tế - xã hội vùng đồng bào dân tộc thiểu số giai đoạn 2021-2030.
- Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

3.2. Các Nghị định của Chính phủ

- Nghị định 16/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 quy định cơ chế tự chủ của đơn vị sự nghiệp công lập.
- Nghị định số 85/2016/NĐ-CP về bảo đảm an toàn hệ thống thông tin theo cấp độ.
- Nghị định 151/2017/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.
- Nghị định số 129/2017/NĐ-CP quy định việc quản lý sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng thủy lợi.
- Nghị định số 43/2018/NĐ-CP quy định việc quản lý sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng hải.
- Nghị định số 44/2018/NĐ-CP quản lý sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng hàng không.
- Nghị định 46/2018/NĐ-CP quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường sắt.
- Nghị định 156/2018/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp.
- Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường.
- Nghị định số 73/2019/NĐ-CP quy định quản lý đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước.
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch.
- Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch.
- Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 03 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ.
- Nghị định số 120/2020/NĐ-CP ngày 07 tháng 10 năm 2020 quy định về thành lập, tổ chức lại, giải thể đơn vị sự nghiệp công lập.
- Nghị định số 08/2020/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.
- Nghị định số 47/2020/NĐ-CP quy định về Quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước.

- Nghị định số 11/2021/NĐ-CP ngày 10 tháng 02 năm 2021 quy định việc giao các khu vực biển nhất định cho tổ chức, cá nhân khai thác, sử dụng tài nguyên biển.

- Nghị định số 26/2021/NĐ-CP ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 132/2020/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc hội thí điểm một số chính sách để tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh kết hợp với hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế.

- Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2021 hướng dẫn Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

- Nghị định số 42/2022/NĐ-CP quy định về việc cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến của cơ quan nhà nước trên môi trường mạng.

- Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28 tháng 5 năm 2022 quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế.

- Nghị định 99/2022/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2022 về đăng ký biện pháp bảo đảm.

- Nghị định 58/2023/NĐ-CP ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch.

- Nghị định 22/2023/NĐ-CP quy định điều kiện đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực tài nguyên môi trường.

- Nghị định số 13/2023/NĐ-CP quy định về Bảo vệ dữ liệu cá nhân.

- Nghị định số 16/2023/NĐ-CP ngày 25/4/2023 của Chính phủ về tổ chức quản lý và hoạt động của doanh nghiệp trực tiếp phục vụ quốc phòng, an ninh và doanh nghiệp kết hợp kinh tế quốc phòng, an ninh; sửa đổi quy định tại điểm g khoản 1 Điều 23 Nghị định số 47/2021/NĐ-CP ngày 1 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp.

- Nghị định số 10/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 02 năm 2024 quy định về khu công nghệ cao.

- Nghị định số 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 về quản lý, phát triển cụm công nghiệp.

- Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Chính phủ về hoạt động lấn biển.

II. KẾT QUẢ RÀ SOÁT

1. Chương I. Những quy định chung¹:

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội khóa XV thông qua tại kỳ họp bất thường lần thứ 5 ngày 18 tháng 01 năm 2024, thay thế Luật Đất đai số 45/2013/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch. Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025. Luật đã giao Chính phủ quy định chi tiết 91 nội dung. 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 10 nội dung được Luật giao, bao 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 và khoản 4 Điều 170 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.

Do đó, phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định phù hợp với Hiến pháp, Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, không mâu thuẫn, chồng chéo, không làm điều chỉnh, thay đổi nội dung các Nghị định khác có liên quan.

- Đối tượng áp dụng: tại Điều 2 dự thảo quy định Đối tượng áp dụng gồm gồm 03 đối tượng: Đối tượng áp dụng Nghị định này gồm 03 đối tượng: (1) cơ quan Nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý Nhà nước về đất đai; (2) người sử dụng đất, người được giao quản lý đất theo quy định của Luật Đất đai và (3) các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai. Như vậy, đối tượng áp dụng của dự thảo Nghị định bảo đảm thống nhất với nội dung dự thảo Nghị định, phù hợp với Hiến pháp, Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

¹ Hướng dẫn 10 nội dung được giao quy định chi tiết: Điều 131. Nguyên tắc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, Điều 135. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Điều 137. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Điều 138. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền, Điều 139. Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, Điều 140. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền, Điều 170. Trách nhiệm xây dựng, quản lý, vận hành, khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

2. Chương II: Đo đạc lập bản đồ địa chính; điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai².

2.1. Về đo đạc lập bản đồ địa chính:

- Liên quan đến Luật Đo đạc và Bản đồ số 27/2018/QH14:

+ Tại Điều 50 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định:

“Điều 50. Đo đạc lập bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là cơ sở để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai và xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai. Việc đo đạc lập bản đồ địa chính được thực hiện chi tiết đến từng thửa đất theo đơn vị hành chính cấp xã; nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì được lập theo đơn vị hành chính cấp huyện.

2. Bản đồ địa chính phải được chỉnh lý khi có sự thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính và đồng thời được cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có 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.

4. Chính phủ quy định chi tiết Điều này”.

+ Tại Luật Đo đạc và Bản đồ số 27/2018/QH14 quy định:

“Điều 25. Đo đạc, thành lập bản đồ địa chính

1. Bản đồ địa chính là bản đồ thể hiện các thửa đất và đối tượng địa lý liên quan, thành lập theo đơn vị hành chính cấp xã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận; ở những nơi không có đơn vị hành chính cấp xã thì thành lập theo đơn vị hành chính cấp huyện.

2. Nội dung đo đạc, thành lập bản đồ địa chính bao gồm:

- a) Đo đạc, xác định ranh giới thửa đất và đối tượng địa lý liên quan;*
- b) Thu thập thông tin, dữ liệu về thửa đất và đối tượng địa lý liên quan;*
- c) Thành lập bản đồ địa chính;*
- d) Chỉnh lý biến động bản đồ địa chính;*
- đ) Xây dựng, cập nhật cơ sở dữ liệu địa chính.*

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”.

² Hướng dẫn 02 nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 4 Điều 50 và khoản 1 Điều 55 của Luật Đất đai năm 2024.

Việc quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính bao gồm (nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính; nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính; chỉnh lý biến động bản đồ địa chính; đo đạc tách thửa đất, hợp thửa đất; quản lý, sử dụng, khai thác bản đồ địa chính; Kinh phí cho hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính) là phù hợp với quy định của Luật Đất đai, Luật Đo đạc và Bản đồ; không có nội dung trùng lặp với Nghị định số 27/2019/NĐ-CP ngày 13 tháng 03 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đo đạc và bản đồ.

Tại Điều 50 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về đo đạc lập bản đồ địa chính, trong đó khoản 4 giao Chính phủ quy định chi tiết Điều này. Tại khoản 3 Điều 25 Luật Đo đạc và bản đồ quy định *“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”*. Như vậy, pháp luật về đo đạc và bản đồ không quy định các nội dung liên quan đến việc đo đạc lập bản đồ địa chính và về phạm vi điều chỉnh của dự thảo Nghị định là phù hợp với Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Đo đạc và Bản đồ năm 2018, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, không mâu thuẫn, chồng chéo, không làm điều chỉnh, thay đổi nội dung các Nghị định khác có liên quan.

- Liên quan đến pháp luật về quy hoạch: 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 đồ địa chính được lập để sử dụng cho các mục đích trong đó có công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

2.2. Về điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai

- Mục 2 Điều tra, đánh giá đất đai và bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đai, gồm có 07 Điều và nội dung quy định tại các Điều là phù hợp với Nghị định. Các nội dung được quy định từ Điều 11 đến Điều 16 không có nội dung trùng lặp.

- Điều 17. Điều kiện về năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai trong Nghị định này có sự trùng lặp với khoản 1 Điều 1 trong Nghị định số 136/2018/NĐ-CP ngày 05 tháng 10 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi một số điều của các nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc lĩnh vực tài nguyên và môi trường. Vì vậy, sau khi Nghị định này được ban hành cần bãi bỏ quy định tại khoản 1 Điều 1 về quy định điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân thực hiện điều tra, đánh giá đất đai của Nghị định số 136/2018/NĐ-CP.

- Việc viện dẫn, dẫn chiếu các quy định của pháp luật tại nội dung này đảm bảo tính chính xác, khái quát và không trùng lặp nội dung tại các văn bản quy phạm pháp luật khác.

3. Chương III: Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất³:

3.1. Liên quan đến Luật Tổ tụng hành chính: Về thu hồi, hủy Giấy chứng nhận

- Tại khoản 4 Điều 57 Luật Tổ tụng hành chính quy định quyền, nghĩa vụ của người bị kiện: *“Sửa đổi hoặc hủy bỏ quyết định hành chính, quyết định kỷ luật buộc thôi việc, quyết định giải quyết khiếu nại về quyết định xử lý vụ việc cạnh tranh, danh sách cử tri bị khởi kiện; dừng, khắc phục hành vi hành chính bị khởi kiện”*. Đồng thời, tại điểm e khoản 1 Điều 143 Luật Tổ tụng hành chính thì Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án khi người bị kiện hủy bỏ quyết định hành chính. Với quy định này thì trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, cơ quan đã ban hành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có quyền hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp cho người sử dụng đất khi bị khởi kiện.

Thực tiễn xét xử tại Tòa án đối với những Giấy chứng nhận bị khởi kiện thường không có hoạt động thanh tra để kết luận mà Tòa án thu thập chứng cứ và quyết định. Do đó, với quy định này thì trong quá trình tố tụng tại Tòa án, cơ quan đã ban hành Giấy chứng nhận không thể hủy quyết định hành chính là Giấy chứng nhận hoặc thu hồi được nên thường chờ Tòa án tuyên hủy quyết định ban hành Giấy chứng nhận rồi mới căn cứ vào bản án để thu hồi Giấy chứng nhận. Điều này dẫn đến mâu thuẫn, trong các quy định của pháp luật về quyền của cơ quan cấp Giấy chứng nhận khi tham gia tố tụng tại Tòa án. Trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 thì cơ quan đã ban hành Giấy chứng nhận không thể tự mình quyết định thu hồi hay hủy bỏ Giấy chứng nhận mà mình phát hiện bị sai.

Do đó để không chồng chéo mâu thuẫn giữa Luật Đất đai và Luật Tổ tụng hành chính thì tại điểm a khoản 3 và khoản 5 Điều 152 của Luật Đất đai năm 2024 đã quy định: *“3. Việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này mà không thuộc khoản 4 Điều này được thực hiện theo quy định sau đây:*

³ Hướng dẫn 07 nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 5 Điều 131, khoản 7 Điều 135, khoản 10 Điều 138, khoản 6 Điều 139, khoản 7 Điều 140, khoản 3 Điều 142 và khoản 2 Điều 223 của Luật Đất đai năm 2024.

a) Trường hợp Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi giấy chứng nhận đã cấp được thực hiện theo bản án, quyết định đó;

...

5. Việc thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án đã được thi hành hoặc văn bản kiến nghị của cơ quan thi hành án về việc thi hành bản án, quyết định theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

Để cụ thể hóa quy định nêu trên, tại Điều 44 của dự thảo Nghị định đã quy định về trình tự, 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: trong đó quy định rõ hồ sơ nộp; trường hợp thu hồi giấy; cơ quan có trách nhiệm quản lý giấy chứng nhận trong trường hợp thu hồi giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai và người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong việc thu hồi thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại hoặc khởi kiện tại Tòa án nhân dân theo quy định của pháp luật về tố tụng hành chính.

3.2. Liên quan đến Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014): Về đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản

a) Nội dung chưa thống nhất

Khoản 4 Điều 106 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung theo khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014) quy định về Đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng tài sản cho người mua như sau: “4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà không có hoặc không thu hồi được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ.”

Quy định này là không rõ ràng, dẫn đến khó thực thi trên thực tế, lý do là nếu thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án dân sự thì *nếu không thu hồi*

được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì cơ quan có thẩm quyền phải cấp Giấy chứng nhận nhưng không có quy định xử lý như thế nào đối với Giấy chứng nhận không thu hồi được. Nếu phải thực hiện theo quy định của Luật Thi hành án mà phải cấp Giấy chứng nhận nhưng Giấy chứng nhận cũ lại vẫn chưa bị pháp luật xử lý (hủy, hay tuyên bố nó không còn giá trị pháp lý - mà việc này chỉ cơ quan toà án mới thực hiện được), dẫn đến một thửa đất, một tài sản sẽ có 02 Giấy chứng nhận tồn tại, dẫn đến rủi ro cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản chính đáng.

b) Hướng xử lý: Tại Điều 246 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 của Luật Thi hành án dân sự số 26/2008/QH12 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 64/2014/QH13, Luật số 23/2018/QH14, Luật số 67/2020/QH14 và Luật số 03/2022/QH15

Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 106 như sau:

“4. Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà đủ điều kiện nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận lần đầu thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được cấp giấy chứng nhận mà không thu hồi được giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan thi hành án có trách nhiệm đề nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản thi hành án theo quy định của pháp luật.”.

Để quy định cụ thể việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định nêu trên, tại dự thảo Nghị định đã có quy định cụ thể hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người mua được tài sản thi hành án, nhận tài sản thi hành án (quy định tại khoản 13 Điều 32, khoản 12 Điều 40).

3.3. Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023: Về điều kiện chuyển nhượng dự án, một phần dự án

a) Nội dung chưa thống nhất

- Điều 194 của Luật Đất đai năm 2013 quy định Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thực hiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê: “...Đối với các dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở thì được chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần

dự án khi đã có Giấy chứng nhận. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện dự án đầu tư đúng theo tiến độ đã được phê duyệt”. Như vậy, Luật Đất đai năm 2013 quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có điều kiện là có Giấy chứng nhận. Trong khi đó tại khoản 3 Điều 40 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định quy định điều kiện khi chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận.

“3. Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có) đối với Nhà nước của dự án, phần dự án chuyển nhượng mà không bắt buộc phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng”.

Do đó, các quy định này là không tương thích.

b) Hướng xử lý:

- Tại Điều 117, Điều 119, Điều 124 của Luật Đất đai năm 2024 quy định:

*“Việc quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người quản lý, sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật, **trừ trường hợp được chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.**”*

“3. Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở; sử dụng đất do nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.”

“7. Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.”

- Tại điểm a khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2024 quy định về đăng ký biến động: *“1. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi sau đây:*

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng; chuyển nhượng dự án có sử dụng đất;”

- Tại khoản 3 Điều 142 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Trường hợp tổ chức nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản mà bên chuyển nhượng dự án và bên nhận chuyển nhượng dự án đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Chính phủ.”

- Tại Điều 47 của dự thảo Nghị định đã quy định trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án có sử dụng đất (hướng dẫn khoản 3 Điều 142, điểm b, điểm c và điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 223 Luật Đất đai năm 2024).

“1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận hoặc đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp dự án đã được cấp Giấy chứng nhận;

b) Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển nhượng dự án; trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính thì phải nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với sự thay đổi đó (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật).

Trường hợp quyền sử dụng đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì nộp chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng dự án, quyết định giao đất cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án;

c) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án của cơ quan có thẩm quyền;

d) Hợp đồng chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật, trong đó phải thể hiện rõ giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị chuyển nhượng dự án;

2. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án đã được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 38 của Nghị định này.

3. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án không phải là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài và đất để thực hiện dự án chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định tại Điều 34 và Điều 37 của Nghị định này.

4. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng dự án là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì bên nhận chuyển nhượng dự án nộp giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều này đồng thời với việc thực hiện trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 228 của Luật Đất đai. Việc đăng ký đất đai được thực hiện trong trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai”.

3.4. Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024: Về điều kiện chuyển nhượng dự án, một phần dự án

Tại khoản 4 Điều 198 Luật Các tổ chức tín dụng quy định:

“4. Việc đăng ký biến động đất đai đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài; việc đăng ký thế chấp đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thực hiện theo quy định của Chính phủ”.

Dự thảo Nghị định đã quy định cụ thể về hồ sơ nộp, trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu (khoản 14 Điều 32, khoản 12 Điều 40).

3.5. Luật Giao dịch điện tử 2023 số 20/2023/QH15: về hình thức giao dịch điện tử.

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. Do đó, dự thảo Nghị định đã được rà soát, 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.

3.6. Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm: Về việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

- Nghị định đã quy định: “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” là thống nhất với Nghị định số 99/2022/NĐ-CP ngày 30/11/2022 của Chính phủ về đăng ký biện pháp bảo đảm.

- Theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 131, điểm p khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai năm 2014, 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.

- Tại 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”*. Dự thảo đã sửa điểm b khoản 2 Điều 20 thành: *“b) Nộp thông qua dịch vụ bưu chính”* 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. Liên quan đến pháp luật dân sự

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 và 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 của 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”*.

Đối với nội dung rà soát phù hợp với Điều 613 và Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015: Tại khoản 9 Điều 18 của dự thảo Nghị định để xử lý tất cả các trường hợp đang thực hiện thủ tục mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn

liên 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*”.

Đối với nội dung rà soát phù hợp khoản 2 Điều 615 Bộ luật Dân sự năm 2015: Khoản 9 Điều 18 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.

3.6. Liên quan đến quy định của Luật Nhà ở

Quy định tại Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 10 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 đã quy định để xử lý thực tế việc chứng nhận tài sản trên đất thương mại, dịch vụ.

Cụ thể tại khoản 4 Điều 1 của Nghị định 10/2023/NĐ-CP quy định:

4. Bổ sung khoản 5 Điều 32 như sau:

“5. 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 thì được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ; thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 126, khoản 1 Điều 128 của Luật Đất đai. Chủ sở hữu công trình xây dựng chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về xây dựng, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

Việc chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này. Việc thể hiện thông tin về thửa đất trên Giấy chứng nhận phải đúng mục đích và thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.”

Đến nay, tại Điều 149 của Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định chứng nhận quyền sở hữu tài sản là công trình xây dựng; tại Chương XIII của Luật Đất đai năm 2024 đã có quy định cụ thể về phân loại đất.

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

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.

4. Chương IV. Xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai⁴.

Đã rà soát quy định 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, Cơ quan soạn thảo đã rà soát và chỉnh sửa khoản 5 Điều 54 Bảo đảm an toàn và chế độ bảo mật thông tin, dữ liệu đất đai (nay là khoản 5 Điều 60) theo hướng bỏ quy định tuân thủ theo Quyết định của Bộ trưởng Bộ Công an về danh mục bí mật nhà nước độ Mật trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường để thống nhất với Luật Bảo vệ bí mật nhà nước.

Việc quy định tại các Điều 55. Xây dựng, cập nhật và quản lý cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, Điều 57. Kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, Điều 58. Dịch vụ công trực tuyến về đất đai, Điều 61. Giao dịch điện tử về đất đai là phù hợp với Luật Giao dịch điện tử không có nội dung trùng lặp.

Việc quy định tại Điều 57. Kết nối liên thông, chia sẻ cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai là phù hợp với Nghị định số 47/2020/NĐ-CP quy định về Quản lý, kết nối và chia sẻ dữ liệu số của cơ quan nhà nước không có nội dung trùng lặp.

Việc quy định tại Điều 65. 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 là phù hợp với Luật Phí và Lệ Phí số 97/2015/QH13 không có nội dung trùng lặp. Cụ thể: (1) Khoản 4 Điều 65 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; (2) 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 65 quy định các

⁴ Hướng dẫn 01 nội dung được giao quy định chi tiết: khoản 4 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2024.

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 65 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.

Việc quy định tại Điều 61. Công bố thông tin, dữ liệu đất đai là phù hợp với Nghị định số 42/2022/NĐ-CP quy định về việc cung cấp thông tin và dịch vụ công trực tuyến của cơ quan nhà nước trên môi trường mạng, Nghị định số 13/2023/NĐ-CP quy định về Bảo vệ dữ liệu cá nhân không có nội dung trùng lặp.

5. Chương V: Điều khoản thi hành

Nội dung Chương này quy định những nội dung về điều khoản chuyển tiếp; hiệu lực thi hành và 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. Qua rà soát nội dung dự thảo Nghị định phù hợp với Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và không có mâu thuẫn, chồng chéo với các quy định pháp luật khác.

Trên đây là báo cáo rà soát văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến nội dung 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. Qua rà soát nội dung của dự thảo Nghị định, như đã trình bày ở trên, các nội dung được quy định trong dự thảo Nghị định đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật tài đất đai và không có sự mâu thuẫn, chồng chéo với các văn bản, lĩnh vực khác có liên quan./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- PTTgCP Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Đặng Quốc Khánh (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, QH&PTTND, ĐĐ, ĐK&DLTTĐĐ.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**

Lê Minh Ngân