

Số: 2158 /VP-CTTĐT

Đồng Nai, ngày 29 tháng 7 năm 2024

V/v tổng hợp ý kiến Nhân dân đối với dự thảo các Quyết định ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5857/STNMT-VPĐK ngày 27/6/2024 về việc đăng tải lấy ý kiến Nhân dân đối với dự thảo các Quyết định ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh;

Văn phòng UBND tỉnh đã đăng tải Danh mục các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 và dự thảo các Quyết định của UBND tỉnh về nội dung trên lên Cổng Thông tin điện tử tỉnh để lấy ý kiến góp ý của các tổ chức, cá nhân từ ngày 28/6/2024 đến hết ngày 27/7/2024.

Sau thời gian đăng tải, Văn phòng UBND tỉnh xác định có 01 ý kiến của bạn đọc Nguyễn Trung Thành (địa chỉ: ấp Xóm Hố, xã Phú Hội, huyện Nhơn Trạch) gửi đến Cổng Thông tin điện tử tỉnh Đồng Nai góp ý đối với dự thảo nêu trên (*Tài liệu minh chứng kèm theo*).

Văn phòng UBND tỉnh thông tin đến Sở Tài nguyên và Môi trường biết./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Chánh, PCVP KTN;
- Lưu: VT, KTN, CNTT.

TDK



(Signature)
Nguyễn Kim Long

Thứ sáu, ngày 26/7/2024



Lấy ý kiến nhân dân về Dự thảo văn bản quy phạm pháp luật

Trích yếu	Hạn lấy ý kiến	Tài liệu
Lấy ý kiến dự thảo các Quyết định ban hành theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh	27/07/2024	Công văn số 5857-STNMT-VPĐK.pdf
		Danh mục kèm theo Quyết định.docx
		Dự thảo Quyết định ban hành quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở.docx
		Dự thảo Quyết định ban hành quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân.docx
		Dự thảo Quyết định ban hành quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.docx
		Dự thảo Quyết định ban hành quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trước 15.10.1993.doc
		Dự thảo Quyết định quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa với một số loại đất.docx

Tóm tắt:

Thời gian lấy ý kiến: Từ 28/6/2024 đến ngày 27/7/2024

STT	Họ và tên	Nội dung góp ý	Ngày góp ý
1	Nguyễn Thành Trung	Góp ý về QUY ĐỊNH Về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai QUY ĐỊNH CHUNG Điều 1. Phạm vi điều chỉnh 3. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau: + Góp ý kiến nghị xem xét bổ sung thêm nội dung vào Khoản 3, Điều 1: “Tách thửa đất để phân chia quyền sử dụng theo quyết định, bản án của cơ quan tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành. Trừ các trường hợp tách thửa đất để phân chia quyền sử dụng sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì phải đảm bảo theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.” Chương II QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÁCH THỪA ĐẤT, ĐIỀU KIỆN HỢP THỪA ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA ĐỐI VỚI MỘT SỐ LOẠI ĐẤT 5. Điều kiện tách thửa 2. Điều kiện về kích thước thửa đất: a) Điều kiện về kích thước thửa đất ở: + Góp ý kiến nghị đề xuất xem xét chọn: “Phương án 2: Sau khi tách thửa đất và trừ đi diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, diện tích nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi (nếu có) thì thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo điều kiện về kích thước thửa đất như sau: - Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19m (mười chín mét): Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng thửa đất tối thiểu là 05m; đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05m. - Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 19m (mười chín mét): Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04m; đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05m. - Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới giao thông: Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m; đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05 m.” Điều 7. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở + Góp ý kiến nghị đề xuất xem xét chọn: “Phương án 1: a) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới giao thông lớn hơn hoặc bằng 19 m (mười chín mét) thì: - Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) là 80m² (tám mươi mét vuông). - Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn	01/07/2024

là 100m² (một trăm mười mét vuông).

b) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới giao thông lớn hơn hoặc bằng 19 m (mười chín mét) thì:

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) là 60m² (sáu mươi mét vuông).
- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn là 80m² (tám mươi mét vuông).

c) Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới giao thông thì:

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) là 60m² (sáu mươi mét vuông).
- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn là 80m² (tám mươi mét vuông)."

Điều 8. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

+ Góp ý kiến nghị đề xuất xem xét chọn:

"Phương án 3:

1. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) có diện tích tối thiểu là 500 m²

2. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại tại nông thôn sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000 m²".

Điều 9. Tách thửa đối với thửa đất có nhiều loại đất

"2. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có nhiều loại đất khác nhau (không phải là đất ở và đất khác trong cùng thửa đất) và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện như sau:

"b) Trường hợp sau khi xác định được ranh giới sử dụng giữa các loại đất mà diện tích đất nông nghiệp nhỏ hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với đất ở quy định tại Điều 8 Quyết định này mà đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định của pháp luật đất đai thì phải chuyển mục đích trước khi tách thửa đất."

+ Góp ý kiến nghị xem xét điều chỉnh lại phần từ ngữ: từ "đối với đất ở quy định tại Điều 8 Quyết định này" thành "đối với loại đất ở quy định tại Điều 7 Quyết định này".

"4. Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì phần diện tích tách thửa phải đảm bảo các điều kiện cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này và đảm bảo các điều kiện sau:

c) Diện tích đất nông nghiệp còn lại của thửa đất được tồn tại theo hiện trạng nhưng phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với loại đất ở quy định tại Điều 8 Quyết định này."

+ Góp ý kiến nghị xem xét điều chỉnh lại phần từ ngữ: từ "đối với loại đất ở quy định tại Điều 8 Quyết định này" thành "đối với loại đất ở quy định tại Điều 7 Quyết định này".

Điều 10. Tách thửa đất đối với trường hợp cá biệt

+ Góp ý kiến nghị đề xuất xem xét chọn:

"Phương án 1:

UBND tỉnh ủy quyền UBND cấp huyện xem xét, giải quyết và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh đối với việc tách thửa đất không đảm bảo điều

kiện và diện tích tối thiểu tại quy định này thuộc các trường hợp sau:

1. Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chủ sử dụng đất thuộc đối tượng nhưng thuộc trường hợp hộ nghèo (theo tiêu chuẩn chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều do Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành) hoặc trong hộ có người bị bệnh hiểm nghèo (theo Danh mục các bệnh hiểm nghèo ban hành kèm theo Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ). + Góp ý kiến nghị điều chỉnh lại phần từ ngữ: từ "thuộc đối tượng nhưng thuộc trường hợp" thành "thuộc trường hợp".

2. Thửa đất đủ điều kiện tách thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này nhưng trước đây do hộ gia đình, cá nhân hiến đất hoặc đồng ý thu hồi một phần thửa đất (không yêu cầu bồi thường) để sử dụng vào mục đích công cộng, nay diện tích đất còn lại không đủ điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa tại quy định này.

3. Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện việc cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất cho con được pháp luật thừa nhận; thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về dân sự, đất đai và phù hợp tình hình quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

4. Tách thửa đất ở hiện hữu tiếp có giáp đường giao thông công cộng, đảm bảo các điều kiện tách thửa khác nhưng không đảm bảo điều kiện về kích thước thửa đất hoặc không đảm bảo điều kiện về diện tích tối thiểu theo quy định này."

+ Góp ý kiến nghị đề xuất xem xét bổ sung thêm nội dung:

"5. Các trường hợp cá biệt khác."

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm thực hiện và điều khoản thi hành

"1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thành phố khi tiếp nhận hồ sơ đo đạc tách thửa có trách nhiệm lấy ý kiến UBND cấp xã nơi có đất về điều kiện bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện."

+ Góp ý kiến nghị xem xét điều chỉnh bỏ nội dung quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Quyết định này cho phù hợp với phần góp ý tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Quyết định.

Để nhằm đảm bảo cho việc khi UBND huyện cấp huyện thực hiện ban hành văn bản hành chính về việc cho phép tách thửa là kết quả cuối cùng, để chủ sử dụng đất và các cơ quan ban ngành tiếp theo căn cứ thực hiện, tránh phát sinh trường hợp sau khi có văn bản cho phép tách thửa của UBND huyện cấp huyện, mà việc thực hiện xác định về điều kiện bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện không đảm bảo, thì sẽ khó thực hiện được, gây bức xúc, khó khăn cho người dân, dẫn đến pháp sinh, khiếu nại, khiếu kiện.

2. UBND cấp huyện:

"b) Chỉ đạo UBND cấp xã có kiểm tra, xác nhận bằng văn bản điều kiện bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện khi có văn bản lấy ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố."

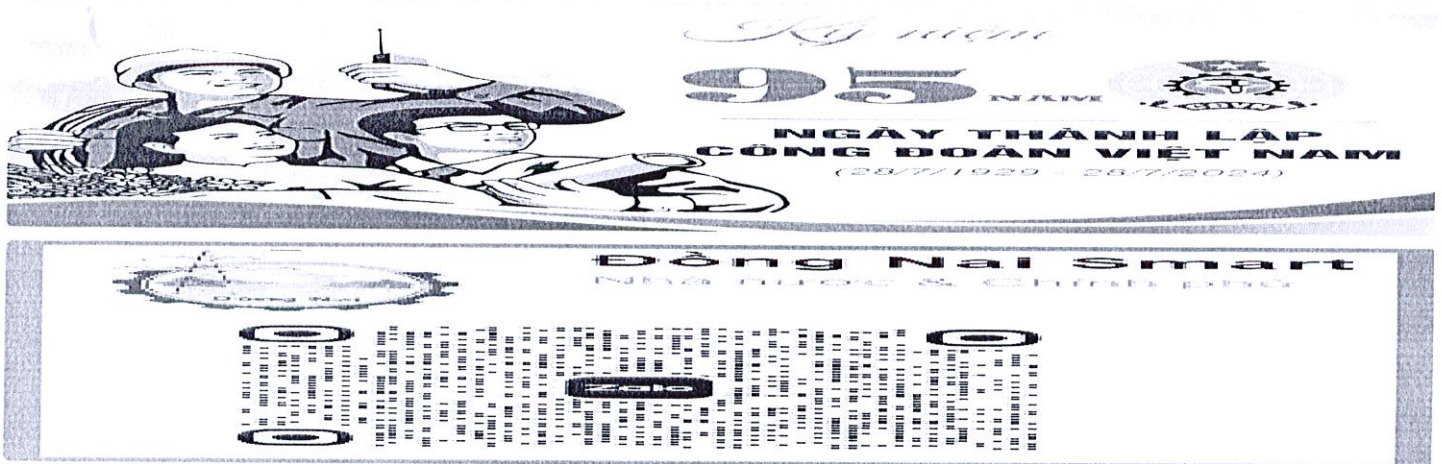
+ Góp ý kiến nghị đề xuất xem xét điều chỉnh nội dung quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Quyết định, thành:

b) Chỉ đạo phòng quan lý do tñ, phõng kinh te hạ tång thực hiện phõì
hõp vớì các ban ngành, đơn vị có liên quan và UBND cấp xã tiến hành
kiểm tra, tham mưu UBND cấp huyện về điều kiện bảo đảm cấp nước,
thoát nước và cấp điện trước khi ban hành văn bản cho phép chấp thuận
cho phép tách thửa theo quy định.

4. Chủ tịch UBND cấp xã:

"b) Có trách nhiệm kiểm tra việc đảm bảo về điều kiện bảo đảm cấp
nước, thoát nước và cấp điện khi có văn bản lấy ý kiến của Văn phòng
Đăng ký đất đai; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị
xã, thành phố."

+ Góp ý kiến nghị đề xuất xem xét điều chỉnh bỏ nội dung này cho phù
hợp với phần góp ý tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Quyết định trên.



LỊCH LÀM VIỆC

Từ ngày 22/7/2024 đến ngày 27/7/2024

Từ ngày 15/7/2024 đến ngày 21/7/2024

Từ ngày 08/7/2024 đến ngày 12/7/2024

Từ ngày 01/7/2024 đến ngày 06/7/2024



10.10.2023
NGÀY CHUYỂN ĐỔI SỐ QUỐC GIA

Đồng Nai, ngày 27 tháng 06 năm 2024

Số: 5857 /STNMT-VPĐK

V/v đăng tải dự thảo các Quyết định ban hành
theo quy định của Luật đất đai năm 2024 thuộc
thẩm quyền của UBND tỉnh.

Kính gửi: Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh tại Văn bản số 6664/UBND-KTN ngày 11/06/2024 về việc giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp cùng các đơn vị có liên quan xây dựng các văn bản quy phạm pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng các Dự thảo Quyết định quy định như sau:

(1) Dự thảo quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

(2) Dự thảo quyết định ban hành quy định về hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

(3) Dự thảo quyết định ban hành quy định giao đất ở cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

(4) Dự thảo quyết định ban hành quy định hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

(5) Dự thảo quyết định ban hành quy định về các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thực hiện đúng trình tự ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Văn phòng UBND tỉnh đăng tải toàn văn các dự thảo nêu trên trên cổng thông tin điện tử của tỉnh để các cơ quan, tổ chức, cá nhân góp ý theo quy định tại Điều 119, Điều 120 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 và văn bản số 1122/STP-XDPBPL ngày 13/4/2020 của Sở Tư pháp hướng dẫn thẩm quyền, trình tự, thủ tục và hồ sơ ban hành Nghị quyết quy phạm pháp luật và Nghị quyết cá biệt.

Kính gửi Văn phòng UBND tỉnh sớm đăng tải và tổng hợp ý kiến đề Sở
Tài nguyên và Môi trường hoàn chỉnh dự thảo, báo cáo, trình Ủy ban nhân dân
tỉnh ban hành theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - Giám đốc (b/c);
 - Văn phòng Sở, Phòng Đất đai,
Văn phòng Đăng ký đất đai (t/h);
 - TTCNTT (đăng trên website của Sở);
 - Lưu: VT, VPĐK.5b.
- <D/2024 CV Góp ý văn bản quy phạm



Nguyễn Ngọc Thường