

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị xây dựng Quyết định quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai

Kính gửi: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh

Thực hiện Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh (UBND tỉnh) quy định một số nội dung thực hiện trong công tác xây dựng, kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa văn bản QPPL của Hội đồng nhân dân tỉnh (HĐND tỉnh), UBND tỉnh Gia Lai;

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Chủ tịch UBND tỉnh đề nghị xây dựng Quyết định Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai theo trình tự, thủ tục rút gọn, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

1. Các quy định của Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai

- Tại khoản 7 Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định:

“7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương.”

- Tại khoản 2 Điều 46 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định:

“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng với yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh đối với trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.”

- Tại khoản 4 Điều 47 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định:

“4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương.”

- Tại khoản 4 Điều 53 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định:

“4. Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.”

- Tại khoản 3 Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP quy định:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều này.”

2. Quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật

- Tại khoản 1 Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định:

“Điều 28. Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định:

1. Chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.”

3. Các văn bản khác

Công văn số 2479/UBND-CNXD ngày 24/10/2024 của UBND tỉnh về việc tham mưu, đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định việc xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn các văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các Nghị định;

Công văn số 2499/UBND-CNXD ngày 26/10/2024 của UBND tỉnh về việc khẩn trương tham mưu, đề xuất cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành văn bản quy định chi tiết Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và các Nghị định;

Công văn số 4648/VP-NL ngày 11/12/2024 của Văn phòng UBND tỉnh về việc triển khai Công văn số 8529/BTNMT-ĐĐ ngày 04/12/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

4. Việc rà soát các Quyết định của UBND tỉnh đã ban hành theo Luật Đất đai 2013 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai 2013

Kết quả rà soát đối với Quyết định số 04/2023/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2023 Quy định việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề trên địa bàn tỉnh Gia Lai và Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2023 Quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Gia Lai:

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai đã ban hành Quyết định số 04/2023/QĐ-UBND và Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND.

Căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 111 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 4 Điều 154 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật thì Quyết định số 04/2023/QĐ-UBND và Quyết định số 17/2023/QĐ-UBND hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024.

5. Cơ sở thực tiễn tại địa phương

Hiện nay Trung tâm phát triển quỹ đất Pleiku đang quản lý 558,82ha đất chưa đưa vào các mục đích sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Việc không đưa vào sử dụng quỹ đất này gây lãng phí trong việc sử dụng đất, cũng như tài chính cho ngân sách.

Định kỳ hàng năm, sau khi HĐND tỉnh thông qua Nghị quyết danh mục các dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác, UBND tỉnh phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm hàng năm, sẽ triển khai thực hiện các dự án có thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Từ những nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kính đề nghị Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xây dựng Quyết định quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai theo trình tự, thủ tục rút gọn là cần thiết.

II. TÊN GỌI VĂN BẢN:

Quyết định quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

III. ĐỐI TƯỢNG, PHẠM VI ĐIỀU CHỈNH

1. Phạm vi điều chỉnh:

Quyết định này quy định chi tiết khoản 7 Điều 43, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53 và khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Đối tượng áp dụng:

- 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.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

IV. NỘI DUNG CHÍNH CỦA QUYẾT ĐỊNH

- Quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo quy định tại khoản 7 Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác đối với trường hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng đất dưới 2ha theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Quy định cụ thể việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định tại khoản 4 Điều 47 Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Quy định cụ thể các điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai theo quy định tại khoản 4 Điều 53 Nghị định 102/2024/NĐ-CP;

- Quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

V. CĂN CỨ ÁP DỤNG TRÌNH TỰ, THỦ TỤC RÚT GỌN

- Tại khoản 1 Điều 146 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 44 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020) quy định các trường hợp xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật theo trình tự, thủ tục rút gọn như sau:

*“1. Trường hợp khẩn cấp theo quy định của pháp luật về tình trạng khẩn cấp; trường hợp đột xuất, khẩn cấp trong phòng, chống thiên tai, dịch bệnh, cháy, nổ; **trường hợp cấp bách để giải quyết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn.**”*

- Liên quan đến trường hợp cấp bách để giải quyết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn đối với việc quy định tại khoản 7 Điều 43; khoản 2 Điều 46; khoản 4 Điều 47; khoản 4 Điều 53 và khoản 3 Điều 59 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 trên địa bàn tỉnh cụ thể như sau:

+ Đối với khoản 7 Điều 43: Hiện nay Trung tâm phát triển quỹ đất Pleiku đang quản lý 558,82ha chưa đưa vào các mục đích sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Do đó, việc UBND tỉnh ban hành quy định chi tiết khoản 7 Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP là cần thiết để đưa quỹ đất này vào sử dụng ngắn hạn trong khi chờ triển khai đưa vào mục đích chính, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tránh gây lãng phí tài nguyên và tăng nguồn thu cho ngân sách.

+ Đối với khoản 2 Điều 46: Hiện HĐND tỉnh đã thông qua Nghị quyết số 444/NQ-HĐND ngày 11/12/2024 về việc thông qua danh mục dự án phải chuyển mục đích sử dụng

đất có sử dụng diện tích đất lúa thực hiện trong năm 2025 trên địa bàn tỉnh Gia Lai (diện tích 0.04ha của 01 dự án). Do đó UBND tỉnh cần phải ban hành quy định chi tiết khoản 2 Điều 46 để bảo triển khai việc chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Đối với khoản 4 Điều 47: Hiện nay, UBND cấp huyện đang rà soát các thửa đất nhỏ hẹp để cập nhật vào điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030; đồng thời đang triển khai lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề. Tuy nhiên Quyết định số 04/2023/QĐ-UBND đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024, nên UBND tỉnh cần thiết phải ban hành Quyết định thay thế.

+ Đối với khoản 4 Điều 53: UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 531/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 về việc công bố 20 TTHC mới, bãi bỏ 06 TTHC trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của UBND các huyện, thị xã, thành phố, trong đó có thủ tục hành chính liên quan việc giao UBND tỉnh quy định đối với khoản 4 Điều 53 Nghị định 102/2024/NĐ-CP tại số thứ tự 09 phụ lục I TTHC mới ban hành. Do đó UBND tỉnh cần phải ban hành quy định chi tiết khoản 4 Điều 53 để đảm bảo việc triển khai thực hiện TTHC.

+ Đối với khoản 1 Điều 59: UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 03/10/2024 về việc công bố 41 TTHC mới, bãi bỏ 37 TTHC trong lĩnh vực đất đai thuộc phạm vi, chức năng quản lý nhà nước của Sở Tài nguyên và Môi trường, trong đó có thủ tục “*Chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án*” tại số thứ tự 10 – phụ lục I TTHC mới ban hành. Thủ tục hành chính này liên quan đến việc triển khai quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định 102/2024/NĐ-CP. Tuy nhiên Quyết định số 07/2023/QĐ-UBND đã hết hiệu lực thi hành từ ngày 01/8/2024, nên UBND tỉnh cần thiết phải ban hành Quyết định thay thế và để đảm bảo việc triển khai TTHC.

- Việc không kịp thời ban hành các quy định trên sẽ gây khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện thủ tục hành chính; triển khai thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn tỉnh.

- Do đó việc ban hành Quyết định quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Gia Lai (*cụ thể tại khoản 7 Điều 43; khoản 2 Điều 46; khoản 4 Điều 47; khoản 4 Điều 53 và khoản 3 Điều 59*) thuộc trường hợp cấp bách để giải quyết những vấn đề phát sinh trong thực tiễn.

VI. CƠ QUAN CHỦ TRÌ SOẠN THẢO, DỰ KIẾN THỜI GIAN BAN HÀNH:

- Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Tài nguyên và Môi trường.

- Dự kiến thời gian ban hành: Chậm nhất trong tháng 02 năm 2025.

Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Đ/c GD, Các Đ/c PGĐ;
- Thanh tra Sở;
- Lưu: VT, QHĐĐ (V).

GIÁM ĐỐC

Phạm Minh Trung