

Số: 44 /2018/QĐ-UBND

Hoà Bình, ngày 24 tháng 12 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số nội dung cụ thể tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;*

*Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 528/TTr-STNMT ngày 19 tháng 10 năm 2018.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này Quy định một số nội dung cụ thể tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 năm 01 năm 2017 của Chính phủ.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 01 năm 2019.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Các ban của HĐND tỉnh;
- Các Sở, ngành, đoàn thể tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu VT, NNTN (K80).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Quang**

**QUY ĐỊNH**

**Một số nội dung cụ thể tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP  
ngày 06/01/2017 của Chính phủ**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 44 /2018/QĐ-UBND  
ngày 24 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)*

**Chương I  
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về:

1. Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ và đất nông nghiệp địa bàn tỉnh Hòa Bình.

2. Phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với trường hợp thuộc diện thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013.

3. Thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng đối với các trường hợp quy định tại Mục 7, Mục 8, Khoản 36, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 51 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

4. Diện tích đất tối thiểu được tách thửa tại Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích do sạt lở tự nhiên;

b) Chuyển mục đích sử dụng đất;

c) Đất hiến, tặng cho Nhà nước để thực hiện dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;

d) Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất đã hình thành từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, có diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quy định này, thì không căn cứ diện tích tối thiểu theo quy định tại Quy định này.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Hòa Bình.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5, Luật Đất đai năm 2013.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

## **Chương II** **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

**Điều 3. Diện tích tối thiểu, điều kiện được tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ và đất nông nghiệp**

### 1. Điều kiện thực hiện việc tách thửa

Thửa đất tách thửa phải đáp ứng điều kiện có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; người sử dụng thửa đất đó không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; đảm bảo đáp ứng yêu cầu về diện tích tách thửa quy định tại Khoản 3 Điều này.

### 2. Các trường hợp không đủ điều kiện tách thửa

a) Thửa đất xin tách thửa nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Thửa đất đang có khiếu nại, tranh chấp;

c) Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đó đang phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án của Tòa án.

d) Đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa đến tính mạng con người.

### 3. Kích thước, diện tích

3.1. Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại các phường, thị trấn và các khu vực đã được quy hoạch đô thị.

Diện tích tối thiểu của mỗi thửa đất được hình thành (không bao gồm diện tích đất hành lang bảo vệ các công trình công cộng) sau tách thửa phải đáp ứng được tất cả các điều kiện về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành sau khi tách thửa là 40 m<sup>2</sup>.

b) Kích thước các cạnh của thửa đất: Phải có chiều rộng mặt tiền (là cạnh tiếp giáp với chỉ giới xây dựng) tối thiểu là 3 m, chiều sâu thửa đất (tính từ chỉ giới xây dựng trở vào) tối thiểu là 3 m.

3.2. Đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại các xã.

a) Diện tích tối thiểu của mỗi thửa đất được hình thành sau khi tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp

không phải đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thuộc các khu vực đầu mối giao thông của các tuyến quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, các trục đường giao thông chính ven đô thị, đất tại các xã thuộc thành phố, đất thuộc quy hoạch phát triển đô thị phải đáp ứng được tất cả các điều kiện về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành sau khi tách thửa là 40 m<sup>2</sup>;
- Kích thước các cạnh của mỗi thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu phải có chiều rộng và chiều dài lớn hơn hoặc bằng 3m.

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất được hình thành sau khi tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ tại nông thôn thuộc các xã trên địa bàn tỉnh Hòa Bình phải đáp ứng tất cả các điều kiện về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 60 m<sup>2</sup>.
- Kích thước các cạnh của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu phải có chiều rộng và chiều dài lớn hơn hoặc bằng 4m.

### 3.3. Đối với các loại đất nông nghiệp

Thửa đất nông nghiệp được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi chia tách có diện tích tối thiểu như sau:

- a) Đất sản xuất nông nghiệp; đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 100,0 m<sup>2</sup>
- b) Đất rừng sản xuất: 500,0 m<sup>2</sup>.

4. Đối với thửa đất đa mục đích (đất nông nghiệp gắn liền với đất ở gồm đất ở + đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất ở + đất trồng cây lâu năm, đất ở + đất trồng cây lâu năm khác, đất ở + đất nuôi trồng thủy sản, đất ở + đất nông nghiệp khác) thì khi tách thửa phần diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Quyết định 26/2014/QĐ-UBND ngày 30/9/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình, phần đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng điều kiện tách thửa theo quy định tại Khoản 1, Khoản 3 Điều này.

5. Các trường hợp tách thửa không đảm bảo diện tích tối thiểu tại khoản 3 Điều này, nhưng thực hiện đồng thời với việc hợp thửa khác mà diện tích sau khi hợp thửa đảm bảo điều kiện thì được thực hiện các thủ tục và xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

**Điều 4. Phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư quy định tại khoản 34 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP**

1. Điều kiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

a) Đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Khoản 34 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ;

b) Người sử dụng đất khi góp quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

2. Lập phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất

a) Chủ đầu tư lập phương án góp quyền sử dụng đất trên cơ sở đồng thuận của hộ gia đình, cá nhân quản lý sử dụng đất trong khu vực thực hiện dự án sau khi có Quyết định chủ trương đầu tư (thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư) hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (không thuộc diện quyết định chủ trương đầu tư), gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Tóm tắt thông tin về dự án, quy mô đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư, nhu cầu sử dụng đất;

- Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc của đất góp quyền sử dụng;

- Căn cứ tính toán giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

- Quyền và nghĩa vụ của bên góp vốn và bên nhận góp vốn trong khu vực dự án;

- Thời hạn góp quyền sử dụng đất.

b) Chủ đầu tư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất niêm yết công khai phương án tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, tiếp nhận các ý kiến đóng góp của người dân có quyền lợi liên quan trong khu vực dự kiến thực hiện dự án.

c) Chủ đầu tư hoàn chỉnh phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất, có chữ ký xác nhận của các hộ gia đình, cá nhân tham gia góp quyền sử dụng đất trong phương án.

3. Việc thẩm định và phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải được thực hiện tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 5. Quy định về thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng đối với các trường hợp quy định tại Khoản 36 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh giao cơ quan chức năng tiến hành thanh tra, kiểm tra theo quy định của pháp luật đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại Mục 7, Mục 8, Khoản 36, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi bổ sung Điều 51 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Căn cứ kết quả kiểm tra, kết luận thanh tra, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định việc thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất.

## 2. Về quản lý quỹ đất sau thu hồi

Sau khi thu hồi đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất, diện tích đất thu hồi giao cho chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp, làng nghề tiếp nhận, quản lý và xây dựng phương án sử dụng.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 6. Xử lý chuyển tiếp**

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất, góp quyền sử dụng đất theo quy định nhưng đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các cơ quan liên quan xem xét, giải quyết theo quy định; trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị giải quyết theo quy định tại Quy định này, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan liên quan căn cứ quy định tại Quy định này để xem xét, giải quyết.

#### **Điều 7. Tổ chức thực hiện**

1. Các nội dung không quy định tại Quy định này phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định, nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, Ban, Ngành, các tổ chức cá nhân và người sử dụng đất có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Văn Quang**