

Số: /2023/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập; giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Thực hiện Kết luận giao ban UBND tỉnh ngày 27/7/2022 tại Thông báo số 311/TB-UBND ngày 10/8/2022; Kết luận cuộc họp Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh ngày 27/7/2022 tại Thông báo số 258-TB/BCS-m ngày 09/8/2022; Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại thông báo số Thông báo số 640-TB/TU ngày 30/9/2022 và ý kiến của Thường trực HĐND tỉnh tại Văn bản số 450/HĐND ngày 09/11/2022;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4251/STNMT-ĐĐ27 ngày 15/11/2022 và Văn bản số 75/STNMT-ĐĐ27 ngày 06/01/2023 (kèm theo Báo cáo thẩm định số 180/BC-STP ngày 10/6/2022 và Văn bản số 04/STP-XDKT&TDTHPL ngày 04/01/2023 của Sở Tư pháp); thực hiện Kết luận UBND tỉnh tại Phiên họp ngày 07/12/2022 (Thông báo số 494/TB-UBND ngày 14/12/2022), Phiên họp ngày 27/02/2023 (Thông báo số 50/TB-UBND ngày 03/3/2023) và Phiên họp ngày 28/3/2023 (Thông báo số 97/TB-UBND ngày 30/3/2023).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập; giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 20 tháng 4 năm 2023.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ tướng các ban, ngành, cơ quan, đơn vị; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- TTr: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh, Đài PT-TH tỉnh;
- Chánh VP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, KT, XD, NC, NL.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Hồng Lĩnh

QUY ĐỊNH

**Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập;
giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý
trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

(Kèm theo Quyết định số /2023/QĐ-UBND ngày / /2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất thuộc khu đất thực hiện dự án đầu tư để tách phần diện tích đất do Nhà nước giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

2. Quy định cụ thể khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP về rà soát, công bố công khai danh mục, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Dự án sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013 và các dự án đã được chấp thuận đầu tư, đã có quyết định thu hồi đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai 2013.

3. Nhà đầu tư và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư dự án có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

4. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, thị xã (gọi tắt là UBND cấp huyện); Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi tắt là UBND cấp xã) và cơ quan quản lý nhà nước có liên quan.

5. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc giao, cho thuê đất nhỏ hẹp.

Chương II **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập

1. Điều kiện, tiêu chí

Phần diện tích đất để xem xét tách thành dự án độc lập phải đáp ứng được các điều kiện, tiêu chí:

a) Phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, bao gồm: quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

b) Phải liền thửa, có vị trí bám đường giao thông hiện trạng và phù hợp quy hoạch giao thông, đồng thời đáp ứng theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng.

2. Quy mô và tỷ lệ diện tích

Việc tách phần diện tích đất nêu tại khoản 1 Điều 1 Quy định này thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Nhóm dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ

- Đối với dự án thực hiện tại các xã, phường trong Khu kinh tế hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc ngành nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của Chính phủ:

Tỷ lệ diện tích các loại đất nêu tại khoản 1 Điều 1 Quy định này so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án từ 70% trở lên và có diện tích tối thiểu 2.000m²;

- Đối với các dự án có sử dụng đất còn lại:

Tỷ lệ diện tích các loại đất nêu tại khoản 1 Điều 1 Quy định này so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án từ 60% trở lên và có diện tích tối thiểu 1.500m².

b) Nhóm dự án không phải là dự án sử dụng đất vào thương mại, dịch vụ

Tỷ lệ diện tích các loại đất nêu tại khoản 1 Điều 1 Quy định này so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án từ 80% trở lên.

3. Đối với các dự án đáp ứng đủ điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này nhưng xét thấy việc tách thành dự án độc lập có tác động đến sự phát

triển kinh tế, xã hội của địa phương theo hướng làm giảm lợi ích của nhà nước thì giao Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

4. Các dự án không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được bổ sung tại khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

5. Việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều này được thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng. Quỹ đất sau khi thu hồi, bồi thường đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được giao cho cơ quan, đơn vị có chức năng để đấu giá đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Rà soát, công bố công khai danh mục, lấy ý kiến người dân và giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý (quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020 NĐ-CP)

1. Tiêu chí xác định thửa đất có diện tích nhỏ hẹp

a) Đối với diện tích xen ghép vào đất ở:

Các thửa đất không đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 8 Quy định kèm theo Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh để thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh hoặc những thửa đất có diện tích lớn hơn, hình thể phức tạp không đảm bảo các điều kiện để bố trí nhà ở riêng lẻ hoặc không có lối vào (nằm giữa khu dân cư, có các cạnh tiếp giáp đất khu dân cư hiện trạng);

b) Đối với thửa đất xen ghép vào đất phi nông nghiệp (trừ đất ở), gồm: Đất xây dựng trụ sở, đất xây dựng công trình sự nghiệp, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất công cộng thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và các quy hoạch khác có liên quan;

c) Trước khi xây dựng kế hoạch sử dụng đất hằng năm, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo UBND cấp xã rà soát các thửa đất nhỏ hẹp (theo các tiêu chí quy định tại điểm a và điểm b mục này), đủ điều kiện để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề để đưa vào kế hoạch sử dụng đất.

2. Cách thức, nội dung rà soát các thửa đất nhỏ hẹp

a) Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định mục đích dự kiến giao, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp. Thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao, cho thuê và thửa đất liền kề phải cùng một mục đích sử dụng đất theo quy hoạch để có thể hợp lại thành một thửa đất mới; khi được hợp thửa thì quy mô, hình thể thửa đất mới phải đảm bảo thuận tiện trong việc thiết kế, kiến trúc, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan cho đô thị hoặc khu dân cư nông thôn.

b) Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng các thửa đất liền kề và Giấy tờ pháp lý có liên quan.

c) Số lượng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý tại thời điểm rà soát đảm bảo điều kiện được giao đất, thuê đất, hợp thửa đất.

Trên cơ sở kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý của UBND cấp xã, UBND cấp huyện phê duyệt kết quả rà soát để làm căn cứ đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện.

3. Công bố, công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp

Sau khi Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt, UBND cấp huyện chỉ đạo UBND cấp xã công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, trong đó thể hiện rõ diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất của từng thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở UBND cấp xã và tại nhà văn hóa khối phố, thôn, xóm nơi có đất, thời gian công khai là 07 ngày làm việc kể từ ngày công bố (có biên bản niêm yết công khai các nội dung nêu trên và biên bản kết thúc công khai theo quy định).

Kết thúc công khai, UBND cấp xã có trách nhiệm trả lời bằng văn bản các ý kiến của người dân nơi có đất, người sử dụng đất liền kề về các kiến nghị liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất các thửa đất liền kề (nếu có).

4. Lấy ý kiến về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp

Sau khi đã thực hiện xong việc công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, UBND cấp xã gửi văn bản lấy ý kiến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao đất, cho thuê đất (sau 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản lấy ý kiến của UBND cấp xã, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề nếu không có ý kiến phản hồi bằng văn bản thì xem như không có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ, hẹp liền kề được công bố).

5. Công bố, công khai danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, cho thuê đất.

Sau khi đã xác định được tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu giao đất, cho thuê đất đối với phần diện tích này, UBND cấp xã thực hiện các nội dung sau:

a) Hướng dẫn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất;

b) Công khai tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, thuê đất tại trụ sở UBND cấp xã và tại nhà văn hóa tổ dân phố, thôn, xóm nơi có đất để lấy ý kiến người dân nơi có đất (thời gian công khai là 15 ngày làm việc kể từ ngày công bố). Việc công khai được thực hiện trước khi ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất (có biên bản niêm yết công khai các nội dung nêu trên và biên bản kết thúc công khai theo quy định có đại diện tổ dân phố, thôn, xóm và chủ sử dụng đất liền kề ký xác nhận).

6. Thông báo với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ, hẹp.

Trước khi giao đất, cho thuê đất, UBND cấp xã phải thông báo cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề thửa đất đã công khai nêu trên biết được kế hoạch, chủ trương và hình thức giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp.

7. Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất

a) Sau khi hoàn thành lấy ý kiến về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; công bố, công khai, danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, cho thuê đất và thông báo với các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ, hẹp; UBND cấp xã tổng hợp, trình UBND cấp huyện xem xét, giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan.

Hồ sơ thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp thực hiện theo quy định hiện hành. Sau khi được giao đất, cho thuê đất thì chủ sử dụng đất thực hiện hợp thửa đất với thửa đất liền kề; thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp các thửa đất nhỏ hẹp có cạnh tiếp giáp với các thửa đất liền kề mà có từ 02 chủ sử dụng đất trở lên có nhu cầu được giao đất, cho thuê đất có diện tích nhỏ hẹp thì thực hiện việc giao đất, cho thuê đất bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 5. Trách nhiệm của các sở, địa phương và đơn vị

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, có văn bản gửi Sở Kế hoạch và Đầu tư về các dự án đủ điều kiện (hoặc không đủ điều kiện), tiêu chí, tỷ lệ, quy mô để tách khu đất tại khoản 1 Điều 1 thành dự án độc lập khi cho ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu UBND tỉnh xử lý các trường hợp đặc biệt quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy định này và các trường hợp khác theo đề xuất của UBND cấp huyện.

d) Khi có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh về tách thành dự án độc lập; Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ngành và UBND cấp huyện tham mưu cho UBND tỉnh giao cho cơ quan, đơn vị có chức năng thực hiện việc đấu giá QSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo UBND tỉnh các nội dung liên quan đến dự án đầu tư khi giải quyết thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư.

b) Phối hợp với cơ quan chủ trì hướng dẫn, tổ chức thực hiện quyết định này.

3. Sở Xây dựng

a) Có ý kiến về các dự án độc lập có vị trí, hình thể, kích thước, diện tích đảm bảo đủ điều kiện để quy hoạch theo quy định của pháp luật hiện hành và các nội dung liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ của ngành để tách khu đất tại Khoản 1 Điều 1 thành dự án độc lập khi có đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Phối hợp với cơ quan chủ trì hướng dẫn, tổ chức thực hiện quyết định này.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật địa chính

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất khi được UBND tỉnh giao.

5. UBND cấp huyện

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất khi cho ý kiến về hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư; các ý kiến về điều kiện tách thành dự án độc lập.

b) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá QSD đất khi được UBND tỉnh giao.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất đối với thửa đất nhỏ hẹp;

b) Chịu trách nhiệm thực hiện tổ chức rà soát, báo cáo kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp do UBND cấp xã quản lý; phối hợp với UBND cấp huyện tổ chức công bố, công khai và lấy ý kiến của người dân về danh mục các thửa đất nhỏ hẹp. Hướng dẫn và xây dựng hồ sơ giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp trình UBND cấp huyện thẩm định và phê duyệt.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Những nội dung chưa đề cập tại quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật về Đất đai và các Luật khác có liên quan.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này, trường hợp có khó khăn, vướng mắc, kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.