

Số: 61 /2024/QĐ-UBND

Bình Thuận, ngày 29 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ 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 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 360/TTr-STNMT ngày 31 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 10 tháng 12 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Báo Bình Thuận;
- Đài PT-TH Bình Thuận;
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, KT. Hương

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

Phan Văn Đăng

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

(Kèm theo Quyết định số 61 /2024/QĐ-UBND ngày 29 /11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 4 Điều 47 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 về quản lý đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, đầu tư trên địa bàn tỉnh.

2. Người sử dụng đất và người chịu trách nhiệm trước nhà nước đối với đất được giao quản lý theo quy định tại Điều 4 và Điều 7 Luật Đất đai năm 2024.

3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý là quỹ đất chưa giao, chưa cho thuê hoặc được giao để quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024.

- Dự án độc lập là dự án được chấp thuận mà không ngăn cản, ảnh hưởng đến việc chấp thuận dự án đầu tư của một hay nhiều dự án khác.

Chương II

RÀ SOÁT, CÔNG KHAI ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẪM XEN KẸT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ

Điều 4. Rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Định kỳ Quý II hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp với tổ chức phát triển quỹ đất và các đơn vị có liên

quan thực hiện rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/NĐ-CP.

2. Nội dung rà soát bao gồm: Vị trí, diện tích, giấy tờ pháp lý thửa đất (nếu có); tình trạng đo đạc lập hồ sơ địa chính thửa đất; cơ quan, đơn vị trực tiếp quản lý thửa đất, hiện trạng đang sử dụng đất, mục đích sử dụng thửa đất theo quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch xây dựng (nếu có) đã được phê duyệt; tình trạng tranh chấp, khiếu nại, vi phạm; thông tin về người sử dụng đất liền kề (gồm: Họ tên, số tờ, số thửa, loại đất, tình trạng pháp lý); mục tiêu khai thác dự kiến thửa đất theo quy hoạch (sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề).

Trường hợp thửa đất chưa được đo đạc lập hồ sơ địa chính, Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện bố trí kinh phí, chỉ đạo cơ quan chuyên môn đo đạc lập hồ sơ địa chính trước khi đưa vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện.

3. Trên cơ sở kết quả rà soát của Ủy ban nhân dân cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan chuyên môn cấp huyện thẩm định các thửa đất đủ điều kiện trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đưa vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm để thực hiện.

Điều 5. Công bố, công khai và lấy ý kiến người dân đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

Sau khi hoàn thành nhiệm vụ tại Điều 4 Quy định này, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc công bố, công khai và lấy ý kiến người dân theo các bước như sau:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện niêm yết công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt của địa phương đang quản lý tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã, tại các điểm dân cư hoặc Tổ dân phố hoặc nhà sinh hoạt cộng đồng nơi có đất và thông báo trên phương tiện truyền thanh cấp xã, công khai trên trang thông tin điện tử của xã về danh mục các thửa đất.

Nội dung công khai các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do địa phương quản lý gồm: Số thửa đất, diện tích thửa đất, loại đất, tính pháp lý của thửa đất, người sử dụng đất liền kề, bản vẽ vị trí của thửa đất, hiện trạng sử dụng đất. Thời gian công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt ở địa phương bắt đầu từ tháng 8 hằng năm và niêm yết công khai 30 ngày liên tục.

Trường hợp toàn bộ diện tích của thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt chỉ tiếp giáp một người sử dụng đất liền kề duy nhất thì thực hiện giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề duy nhất đó mà không phải công khai tổ chức lấy ý kiến người dân.

2. Sau khi kết thúc thời gian công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Lập biên bản kết thúc việc niêm yết công khai, tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt.

b) Lập báo cáo gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định.

Nội dung báo cáo thể hiện đầy đủ thông tin về người sử dụng đất đăng ký giao đất, cho thuê đất gắn với thông tin thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt liền kề.

c) Gửi báo cáo về Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 15 tháng 9 hằng năm.

Điều 6. Trình, phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Căn cứ vào báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát để tổng hợp danh mục các thửa đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt. Thời gian trình Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 15 tháng 10 hằng năm.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trước ngày 15 tháng 11 hằng năm.

Điều 7. Công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đăng ký, tổng hợp danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt có nhu cầu giao đất, cho thuê đất vào Kế hoạch sử dụng đất hằng năm để trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo đúng quy định.

2. Sau khi danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm được phê duyệt; Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất hướng dẫn người sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất, cho thuê đất theo quy định Luật Đất đai năm 2024.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo bộ phận tiếp nhận hồ sơ tại địa phương và Phòng Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định, trình UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất theo thẩm quyền quy định Luật Đất đai năm 2024.

a) Đối với các thửa đất sử dụng vào mục đích công cộng: Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị, địa phương quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

b) Đối với các thửa đất không sử dụng vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề. Phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người sử dụng đất liền kề lập hồ sơ xin giao đất, xin thuê đất và tham mưu Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

c) Trường hợp thửa đất có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt thì căn cứ vào quy hoạch, điều kiện thực tế sử dụng đất của người sử dụng đất liền kề để cơ quan có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất quyết định

d) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định.

đ) Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt cho người sử dụng đất liền kề được xác định theo khoản 3 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Chương III

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ ĐỂ TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 8. Điều kiện, tiêu chí để tách thành dự án độc lập

Trong quá trình đề xuất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai 2024, diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được tách thành dự án độc lập khi đáp ứng các điều kiện và tiêu chí sau:

1. Khu đất có một thửa đất hoặc nhiều thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024. Đối với diện tích đất giao thông, thủy lợi dạng tuyến thì không tính vào diện tích đất do Nhà nước quản lý để tách thành dự án độc lập.

2. Liền thửa, không nằm rải rác trong phần diện tích đất đã thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

3. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của thành phố Phan Thiết, thị xã La Gi đã được phê duyệt.

4. Khu đất nằm trong dự án đầu tư có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc đường giao thông được quy hoạch, có chiều rộng mặt đường tối thiểu là 05 m.

5. Khu đất đáp ứng quy mô, tỷ lệ diện tích tối thiểu so với tổng diện tích khu đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội như được quy định tại Điều 9 của Quyết định này.

Điều 9. Quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập

Quy mô, tỷ lệ diện tích đất khi đáp ứng các điều kiện và tiêu chí theo quy định tại Điều 8 Quyết định này thì được tách thành dự án độc lập:

1. Nhóm dự án xây dựng nhà ở thương mại; dự án thương mại, dịch vụ phục vụ du lịch và cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Phan Thiết và thị xã La Gi: Tỷ lệ diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 20% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 2.000 m².

b) Dự án thực hiện tại địa bàn các huyện còn lại: Tỷ lệ diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 3.000 m².

2. Nhóm dự án sử dụng đất thương mại dịch vụ khác (kinh doanh các dịch vụ khác không phải du lịch)

a) Dự án thực hiện tại địa bàn thành phố Phan Thiết và thị xã La Gi: Tỷ lệ diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 10% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 1.000 m².

b) Dự án thực hiện tại địa bàn các huyện còn lại: Tỷ lệ diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 20% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 2.000 m².

3. Nhóm dự án sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp

a) Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất dưới 100.000 m² có tỷ lệ diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 25% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 10.000 m².

b) Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất từ 100.000 m² đến 500.000 m² có tỷ lệ diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 20.000 m².

c) Dự án đầu tư có quy mô sử dụng đất trên 500.000 m² có diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập là từ 35% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 30.000 m².

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của các sở, địa phương

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp khác theo đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

b) Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan hướng dẫn, giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân 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 Quy định này trong lĩnh vực đầu tư theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát để tổng hợp danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trình Ủy

ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và thực hiện công bố công khai theo đúng quy định.

b) Chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, tổ chức lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề. Trường hợp phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm thì lập hồ sơ, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định.

c) Thường xuyên chỉ đạo việc thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời theo thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình quản lý, sử dụng đất đối với quỹ đất này.

d) 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 đối với phần diện tích đề xuất tách thành dự án độc lập.

đ) Khi có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh về tách thành dự án độc lập; Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá, đấu thầu quyền sử dụng đất theo quy định.

e) Hằng năm (trước ngày 15 tháng 12 hằng năm) tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường về tình hình, quản lý sử dụng đối với quỹ đất này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã

Quản lý chặt chẽ các thửa đất đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trên địa bàn, không để lấn chiếm đất đai.

Điều 11. Trong quá trình thực hiện quy định này, trường hợp có vướng mắc, khó khăn, yêu cầu 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./.