

QUY ĐỊNH

**Quản lý và khai thác quỹ đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn
tỉnh Đồng Tháp**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 33 /2014/QĐ-UBND
ngày 11 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)*

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Thiết lập hồ sơ địa chính và quản lý quỹ đất do Nhà nước quản lý.
2. Lập kế hoạch khai thác và sử dụng đất do Nhà nước quản lý phục vụ các mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.
3. Tổ chức kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm trong quản lý, sử dụng đất do Nhà nước quản lý.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã).
2. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện).
3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan đến hoạt động quản lý và sử dụng đất do Nhà nước quản lý.

Điều 3. Quỹ đất do Nhà nước quản lý gồm

1. Đất công trình công cộng: Là đất sử dụng vào mục đích xây dựng công trình theo quy định tại Điểm e Khoản 2 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013.
2. Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích: Căn cứ vào quỹ đất, đặc điểm và nhu cầu của địa phương, mỗi xã, phường, thị trấn được lập quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích không quá 5% tổng diện tích đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản để phục vụ cho các nhu cầu công ích của địa phương.
3. Đất chưa sử dụng: Là đất chưa được đưa vào sử dụng cho các mục đích theo quy định của Luật Đất đai, bao gồm đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây.

4. Đất bãi bồi ven sông; đất có mặt nước nội địa.

5. Đất đã thu hồi theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 và Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

Chương II

QUẢN LÝ ĐẤT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ

Điều 4. Quản lý đất công cộng, đất công ích và đất chưa sử dụng

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm rà soát, kiểm kê trên thực địa và hồ sơ địa chính để thiết lập danh mục về vị trí, diện tích, loại đất, tình trạng sử dụng các loại đất công cộng, đất công ích, đất chưa sử dụng nêu tại Điều 3 Quy định này để làm cơ sở quản lý. Riêng đối với tổ chức phát triển quỹ đất rà soát kiểm kê trên thực địa và hồ sơ địa chính để thiết lập danh mục về vị trí, diện tích, loại đất, tình trạng sử dụng quỹ đất thu hồi và giao đất đối với khu vực đô thị và khu vực đã phát triển đô thị theo Khoản 5 Điều 3 Quy định này.

2. Hồ sơ địa chính phải được cập nhật đầy đủ thông tin đối với các khu đất này. Khi có biến động về sử dụng đất, thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, cán bộ địa chính xã phải chỉnh lý biến động kịp thời vào hồ sơ địa chính.

3. Đối với các khu vực chưa có hồ sơ địa chính hoặc có nhưng không đầy đủ để cập nhật, quản lý đất do Nhà nước quản lý, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, Phòng Tài nguyên và Môi trường thiết lập hồ sơ địa chính làm cơ sở để cấp xã quản lý.

4. Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất để quản lý mà không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các loại đất sau đây:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã là người được Nhà nước giao quản lý đất chưa giao, chưa cho thuê; đất xây dựng các công trình công cộng do Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý gồm (công trình giao thông, thủy lợi trong nội bộ xã; quảng trường, tượng đài, bia tưởng niệm); đất sông, ngòi, rạch, suối, đất có mặt nước chuyên dùng; đất do Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trong các trường hợp quy định tại các Khoản 1 Điều 64 và các Điểm a, b, c, d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai; đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý;

b) Tổ chức phát triển quỹ đất là tổ chức được thành lập theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được Nhà nước giao quản lý đất thu hồi theo quy định tại Khoản 1 Điều 64, các Điểm a, b, c, d Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai.

Điều 5. Quản lý đất bãi bồi ven sông; đất có mặt nước nội địa.

1. Đất đã hình thành hoặc sẽ hình thành nêu tại khoản 4 Điều 3 Quy định này việc xác lập hồ sơ địa chính để quản lý như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm điều tra, khảo sát, theo dõi đánh giá quỹ đất bãi bồi ven sông thường xuyên được bồi tụ hoặc thường bị sạt lở để có kế hoạch khai thác, sử dụng;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cắm mốc, phân ranh giới giữa loại đất này với các loại đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để tránh tình trạng tranh chấp, lấn chiếm;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc hoặc thuê đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc tổ chức đo đạc lập hồ sơ địa chính để quản lý.

2. Đối với đất mới hình thành sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 hoặc đất bãi bồi đã hình thành trước đây nhưng do Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện đang trực tiếp quản lý, đều phải thiết lập hồ sơ địa chính để xác lập quyền quản lý của nhà nước.

3. Đối với đất cù lao trên sông, đất có mặt nước nội địa Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý và xử lý vi phạm các trường hợp cấm cọc, cấm chà, đặng quàng, đào ao nuôi cá, làm ranh nhằm giành quyền sử dụng đất.

Điều 6. Quản lý đất đã thu hồi

1. Việc xác lập hồ sơ địa chính đối với các loại đất bị thu hồi theo quy định tại các Khoản 1 Điều 64; Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 do cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định hành vi vi phạm pháp luật về đất đai và dựa trên các căn cứ theo quy định Khoản 2 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 và đề xuất việc thu hồi đất.

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thu hồi đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và giao cho Ủy ban nhân dân xã hoặc tổ chức phát triển quỹ đất để quản lý, khai thác.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chỉ đạo cán bộ địa chính cập nhật và chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính để quản lý. Đồng thời báo cáo biến động về Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để cập nhật chỉnh lý biến động theo quy định.

Chương III

KHAI THÁC VÀ SỬ DỤNG ĐẤT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ

Điều 7. Nguyên tắc khai thác và sử dụng đất do Nhà nước quản lý

1. Có kế hoạch hoặc phương án khai thác sử dụng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với khu vực có đất mới hình thành (đất bãi bồi), nền đất phải ổn định, không có nguy cơ bị sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người.

4. Thực hiện việc đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định.

5. Xử lý dứt điểm tình trạng lấn chiếm, tranh chấp trước khi giao đất cho các đối tượng khai thác, sử dụng.

Điều 8. Xử lý các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và không đấu giá theo Điều 118 Luật Đất đai năm 2013.

2. Trình tự thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ và theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Các trường hợp cá biệt không đấu giá quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất có thu tiền sử dụng đất mục đích đất ở hoặc cho thuê đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng cụ thể như sau:

a) Thừa đất nhỏ lẻ do quy hoạch còn lại bìa chéo hoặc trước đây quy hoạch vỉa hè, đường giao thông, thủy lợi, các công trình công cộng nay điều chỉnh lại còn dư diện tích Nhà nước không còn nhu cầu sử dụng; những thửa đất hình dáng cong, gấp khúc tiếp giáp với thửa đất có quyền sử dụng đất mà người dân đã quản lý, sử dụng mà không đủ điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc tổ chức đấu giá mà không khả thi được;

b) Thừa đất tiếp giáp phía trước hoặc sau của chủ sử dụng đất có đủ điều kiện đấu giá, tuy nhiên việc đấu giá cho người khác trúng sẽ khó khăn cho thửa đất phía sau hoặc tại thửa đất đã trúng, trường hợp này xem xét khả năng giao đất cho người sử dụng đất liền kề mà một hoặc nhiều người xung quanh không có nhu cầu sử dụng hoặc việc sử dụng của những người xung quanh ảnh hưởng trực tiếp đến người đang quản lý, sử dụng; trường hợp các hộ xung quanh có nhu cầu thì phải tổ chức đấu giá theo quy định;

c) Thừa đất nhỏ, lẻ mà người sử dụng đất đã quản lý sử dụng không thể tổ chức đấu giá được, các người sử dụng đất xung quanh không trực tiếp quản lý, sử dụng.

4. Trường hợp đặc biệt, có tính chất phức tạp thì Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh cho chủ trương giải quyết.

Điều 9. Khai thác quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn

Đối với diện tích chưa sử dụng vào mục đích theo quy định tại Khoản 2 Điều 132 Luật Đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp xã cho hộ gia đình, cá nhân tại địa phương thuê để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hình thức đấu giá để cho thuê. Thời hạn sử dụng đất đối với mỗi lần thuê không quá năm (05) năm, người được thuê đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 10. Khai thác quỹ đất nông nghiệp, đất chưa sử dụng, đất bãi bồi ven sông

1. Đối với quỹ đất nông nghiệp không phải là quỹ đất công ích, đất ao, hầm, đất bãi bồi ven sông; đất cù lao trên sông, đất có mặt nước chuyên dùng, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện kiện toàn hồ sơ pháp lý khu đất đề xuất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhằm khai thác hiệu quả, tiết kiệm tài nguyên đất đai nhưng phải tuân thủ nguyên tắc khai thác theo quy định tại Điều 8 của Quy định này.

2. Đối với diện tích đất bãi bồi ven sông thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 11. Khai thác quỹ đất thu hồi

1. Đối với quỹ đất thu hồi theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 và Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 thuộc khu vực nông thôn đã giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án khai thác trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định.

2. Đối với quỹ đất thu hồi theo quy định tại Khoản 1 Điều 64 và Khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013 thuộc khu vực đô thị và khu vực đã được quy hoạch để phát triển đô thị đã giao cho tổ chức phát triển quỹ đất (cấp tỉnh hoặc cấp huyện) quản lý thì tổ chức phát triển quỹ đất lập phương án khai thác trình cấp thẩm quyền xem xét, quyết định.

3. Sau khi phương án khai thác được phê duyệt tổ chức được giao nhiệm vụ (Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh hoặc cấp huyện) có trách nhiệm tổ chức hoặc thuê đơn vị có chức năng đấu giá quyền sử dụng đất để tổ chức đấu giá giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư.

4. Việc tổ chức đấu giá, đấu thầu dự án có sử dụng đất, định giá đất và giao đất thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Chương IV

KIỂM TRA VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 12. Trách nhiệm kiểm tra đất do Nhà nước quản lý

1. Cán bộ địa chính xã có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra hiện trạng, ranh giới, tình trạng sử dụng đất do Nhà nước quản lý để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn, chiếm, không sử dụng đất, sử dụng đất không đúng mục đích.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm việc chấp hành pháp luật đất đai của các đối tượng sử dụng đất trên địa bàn quản lý.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo, đôn đốc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức kiểm tra thường xuyên. Đồng thời, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường và Thanh tra huyện tổ chức kiểm tra định kỳ đất do Nhà nước quản lý và xem đây là công tác quan trọng trong việc quản lý đất đai.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra thường xuyên hoặc đột xuất quỹ đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã quản lý.

Điều 13. Xử lý vi phạm đất do Nhà nước quản lý

1. Cán bộ địa chính xã khi phát hiện các hành vi vi phạm, đề xuất báo cáo ngay lên Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã để ngăn chặn và xử lý kịp thời.

Trường hợp cần sự phối hợp, hỗ trợ về kỹ thuật, chuyên môn thì báo cáo đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường cử cán bộ tham gia hỗ trợ hoặc phối hợp với các ngành chức năng hỗ trợ thực hiện.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã khi phát hiện vi phạm hoặc được báo cáo có vi phạm thì phải tổ chức việc kiểm tra, lập biên bản, xử lý theo quy định hiện hành về xử phạt hành chính thuộc lĩnh vực đất đai. Trường hợp vượt thẩm quyền, thì báo cáo, đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét xử lý.

3. Người vi phạm nếu có hành vi không chấp hành quyết định đình chỉ, thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo về Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổ chức thanh tra, kiểm tra xử lý theo thẩm quyền.

Điều 14. Quản lý đất do Nhà nước quản lý đã bị lấn, chiếm

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý chặt chẽ và giữ nguyên hiện trạng các khu đất đang bị lấn chiếm, tranh chấp. Không để tình trạng các hộ dân tự mở rộng, xây dựng, dời ranh giới mốc giới để lấn chiếm thêm đất.

2. Không được xem xét giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hiện trạng đối với các khu đất chưa giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp, lấn chiếm.

3. Đối với các khu đất lấn, chiếm sử dụng với diện tích nhỏ lẻ nếu người sử dụng đất đang sử dụng đúng quy hoạch đất ở, nền đất ổn định, không có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có thu tiền sử dụng đất làm nhà ở.

Điều 15. Xử lý tình trạng đất do Nhà nước quản lý đã bị lấn, chiếm

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn tổ chức điều tra, khảo sát hiện trạng để xây dựng các phương án di dời, giải phóng mặt bằng đối với từng khu đất cụ thể.

2. Việc xem xét hỗ trợ di dời trên cơ sở điều kiện sống, sinh hoạt cụ thể của từng hộ. Đồng thời, có thể lồng ghép áp dụng các chính sách về an sinh xã hội đang thực hiện tại địa phương.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Chủ trì phối hợp với các Sở, Ban, ngành Tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện tốt Quy định này theo chức năng, nhiệm vụ được phân công.

2. Thường xuyên tập huấn về chuyên môn, nghiệp vụ quản lý đất do Nhà nước quản lý cho Phòng Tài nguyên và Môi trường và cán bộ địa chính xã.

3. Hàng năm, xây dựng kế hoạch thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh. Đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh các giải pháp, phương án khai thác, sử dụng đất do Nhà nước quản lý hiệu quả. Định kỳ hàng năm (ngày 15/12) tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh trong việc thực hiện Quy định này.

Điều 17. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

1. Chỉ đạo triển khai đồng bộ việc tổ chức cắm mốc ranh đất do Nhà nước quản lý, lập danh mục và lập hồ sơ địa chính để quản lý.

2. Xây dựng kế hoạch giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất do Nhà nước quản lý. Lập phương án khai thác ngay các khu đất còn bỏ trống, chưa sử dụng.

3. Định kỳ 6 tháng có kế hoạch thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn cấp huyện. Chỉ đạo kiên quyết xử lý các trường hợp mới lấn chiếm, tái chiếm đất do Nhà nước quản lý.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo thực hiện tốt quy định này. Địa phương nào quản lý không chặt chẽ, để xảy ra lấn chiếm phải chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 18. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Tăng cường lực lượng và có kế hoạch thường xuyên kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất do Nhà nước quản lý.

2. Thường xuyên thực hiện rà soát, kiểm tra trên thực địa và hồ sơ địa chính để cập nhật, bổ sung danh mục đất do Nhà nước quản lý, cắm mốc phân ranh giới các khu đất do Nhà nước quản lý.

3. Kiên quyết và xử lý ngay các hành vi vi phạm lấn, chiếm đất do Nhà nước quản lý theo thẩm quyền.

4. Đề xuất các kế hoạch khai thác, sử dụng đất do Nhà nước quản lý hợp lý, hiệu quả tránh tình trạng bỏ hoang.

5. Báo cáo tình hình quản lý và sử dụng đất do Nhà nước quản lý trên địa bàn cho Ủy ban nhân dân cấp huyện theo định kỳ tháng, quý và năm./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Dương