

Số: 27/2022/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 15 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể một số nội dung tại 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 TUYÊN QUANG

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; khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ và 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;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Văn bản số 529-TB/TU ngày 05 tháng 7 năm 2022 thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại cuộc họp Thường trực Tỉnh ủy ngày 04 tháng 7 và ngày 05 tháng 7 năm 2022;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 336/TTr-STNMT ngày 27 tháng 7 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này quy định cụ thể một số nội dung tại 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), gồm:

- Rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

- Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng 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 phần 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.

- Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa theo từng loại đất.

b) Những nội dung không nêu tại Quyết định này được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Tuyên Quang.

b) Người sử dụng đất và người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý theo quy định tại Điều 5, Điều 8 Luật Đất đai năm 2013.

c) Tổ chức, cá nhân có liên quan đến nội dung quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc 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

1. Rà soát và lập danh mục thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý

Quý I hàng năm, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xây dựng kế hoạch và chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) hoàn thành việc rà soát, lập danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 14a 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP) và thông tin các thửa đất tiếp giáp với thửa đất nhỏ hẹp; tổng hợp theo Biểu mẫu số 01 kèm theo Quyết định này.

Trường hợp thửa đất nhỏ hẹp chưa được lập bản đồ hoặc chưa thể hiện trong hồ sơ địa chính thì Ủy ban nhân dân cấp xã đo đạc lập sơ đồ hiện trạng, xác định diện tích thửa đất nhỏ hẹp và ranh giới với các thửa đất tiếp giáp.

2. Đề xuất phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp

a) Căn cứ kết quả rà soát tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã đề xuất phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại khoản 2 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP), tổng hợp theo Biểu mẫu số 02

kèm theo Quyết định này gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện trước ngày 30 tháng 4 hàng năm để tổ chức thẩm định.

b) Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề xuất của Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định tại điểm a khoản này, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thẩm định; gửi kết quả thẩm định bằng văn bản về Ủy ban nhân dân cấp xã để hoàn thiện phương án.

c) Trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản thẩm định của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp để công khai, lấy ý kiến nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Công khai, lấy ý kiến nhân dân về danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp

a) Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện niêm yết công khai danh mục và phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước trực tiếp quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu, điểm dân cư nơi có đất; thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng; báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo niêm yết công khai tại cổng thông tin điện tử của huyện để lấy ý kiến nhân dân.

b) Thời gian niêm yết công khai, lấy ý kiến nhân dân là 15 ngày kể từ ngày bắt đầu niêm yết.

Trong thời gian niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã phải cử cán bộ tiếp nhận ý kiến phản ánh (bằng văn bản, trực tiếp, qua điện thoại, qua trang thông tin điện tử...) của tổ chức, cá nhân.

c) Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc niêm yết, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện:

- Lập biên bản kết thúc việc niêm yết, công khai, lấy ý kiến nhân dân; tổng hợp bằng văn bản ghi rõ số lượng ý kiến không đồng ý, ý kiến khác.
- Giải quyết kiến nghị liên quan theo thẩm quyền (nếu có).
- Hoàn thiện phương án theo Biểu mẫu số 02 kèm theo Quyết định này, báo cáo bằng văn bản gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện.

4. Phê duyệt danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; công bố công khai và thực hiện phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp

a) Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; chuyển về Ủy ban nhân dân cấp xã để công bố, công khai.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã công bố, công khai danh mục, phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp đã được Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà văn hóa thôn, bản, tổ dân phố hoặc nhà sinh hoạt cộng đồng nơi có đất và thông báo trên phương tiện truyền thanh của cấp xã, khu, điểm dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp. Thời gian niêm yết công khai là 15 ngày kể từ ngày bắt đầu niêm yết.

c) Tổ chức thực hiện phương án được duyệt

Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm căn cứ giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật. Công khai quyết định giao đất, cho thuê đất, văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng 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 (*sau đây viết tắt là diện tích đất công*) mà phần 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

1. Điều kiện, tiêu chí để tách diện tích đất công thành dự án độc lập:

Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp huyện và các quy hoạch khác có liên quan đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Quy mô, tỷ lệ, diện tích đất công để tách thành dự án độc lập:

Trường hợp khu đất đáp ứng điều kiện, tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều này phải đảm bảo yêu cầu về quy mô, tỷ lệ, diện tích như sau:

a) Đối với khu đất đề xuất dự án đầu tư có quy mô dưới 1.000 m²: Diện tích đất công chiếm từ 50% trở lên.

b) Đối với khu đất đề xuất dự án đầu tư có quy mô từ 1.000 m² đến dưới 5.000 m²: Diện tích đất công chiếm từ 45% trở lên.

c) Đối với khu đất đề xuất dự án đầu tư có quy mô từ 5.000 m² đến dưới 10.000 m²: Diện tích đất công chiếm từ 40% trở lên.

d) Đối với khu đất đề xuất dự án đầu tư có quy mô từ 10.000 m² đến dưới 30.000 m²: Diện tích đất công chiếm từ 35% trở lên.

đ) Đối với khu đất đề xuất dự án đầu tư có quy mô từ 30.000 m² đến dưới 50.000 m²: Diện tích đất công chiếm từ 30% trở lên.

e) Đối với khu đất đề xuất dự án đầu tư có quy mô từ 50.000 m² đến dưới 100.000 m²: Diện tích đất công chiếm từ 25% trở lên.

g) Đối với khu đất đề xuất dự án đầu tư có quy mô từ 100.000 m² trở lên: Diện tích đất công chiếm từ 20% trở lên.

Diện tích đất công để tính tỷ lệ nêu trên không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang các công trình hạ tầng kỹ thuật đã được công bố hoặc theo quy hoạch được phê duyệt.

Điều 4. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa theo từng loại đất

1. Điều kiện để tách thửa đất

a) Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

b) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai.

d) Thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích và kích thước theo quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này, trừ trường hợp thuộc điểm c khoản 2 và khoản 6 Điều này.

đ) Thửa đất nông nghiệp được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo thuận lợi về giao thông (có lối đi vào) và các điều kiện canh tác, sản xuất.

e) Không được tách thửa đối với các trường hợp sau:

- Thửa đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

- Nằm trong ranh giới khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định của pháp luật; nằm trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nếu hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

- Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết hoặc đã có thông báo của cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án của cơ quan Tòa án.

- Thửa đất ở nằm trong dự án đầu tư khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trừ các khu quy hoạch để bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Thủy điện Tuyên Quang.

2. Điều kiện Hợp thửa đất

a) Đảm bảo đủ điều kiện quy định tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm e khoản 1 Điều này.

b) Các thửa đất phải liền kề nhau và phải có cùng mục đích sử dụng đất.

c) Trường hợp thửa đất được hình thành sau khi tách thửa mà có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa tại Quyết định này để hợp với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng thì thửa đất mới sau khi hợp thửa phải có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu được quy định tại Quyết định này. Việc giải quyết tách thửa trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại nông thôn và thửa đất ở tại đô thị được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi chia tách có diện tích đất ở tối thiểu là 36 m² (không bao gồm diện tích đất vườn ao trong cùng thửa đất ở và không tính diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng) và có một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi, đồng thời phải có kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi (mặt tiền thửa đất) tối thiểu là 04 (bốn) mét, chiều sâu tối thiểu là 05 (năm) mét tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc chỉ giới quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp (không nằm trong cùng thửa đất ở)

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

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm: Diện tích 200 m².

b) Đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp khác: Diện tích là 1.000 m².

5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này, trừ trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Xử lý một số trường hợp cụ thể

a) Quy định tại khoản 3, 4, 5 Điều này không áp dụng đối với trường hợp sau:

- Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

- Đất hiến tặng cho Nhà nước, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương; tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tách thửa do điều chỉnh dự án đầu tư theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Việc tách thửa đất ở trong các khu quy hoạch để bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Thủy điện Tuyên Quang phải đảm bảo điều kiện nêu tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

c) Thửa đất ở mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn 36 m² hoặc kích thước cạnh thửa không đáp ứng được yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều này nhưng trên đất đã có nhà ở riêng, ổn định từ trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 thì được thực hiện tách thửa theo quy định. Khi chủ sử dụng đất cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

d) Trường hợp thửa đất ở mới được hình thành có kích thước cạnh (mặt tiền) tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi chung từ 02 (hai) mét đến dưới 04 (bốn) mét nối với phần đất phía trong có diện tích và kích thước đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều 4 thì được phép tách thửa. Phần diện tích tính từ cạnh mặt tiền đó đến tiếp giáp phần đất đảm bảo điều kiện tách thửa phải sử dụng làm lối đi và người sử dụng đất không được xây dựng nhà ở trên phần diện tích này.

đ) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách một phần thửa đất ở (đất ở và đất vườn ao trong cùng thửa đất ở) thành lối đi chung thì thửa đất tách ra để hình thành lối đi chung đó phải có chiều rộng tối thiểu là 03 mét. Diện tích, loại đất của thửa đất làm lối đi chung được xác định theo vị trí của thửa đất gốc (thửa đất trước khi thực hiện tách một phần diện tích để hình thành lối đi chung).

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất, hợp thửa đất, tách thửa đất để hình thành lối đi chung theo quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng trong thời hạn giải quyết thì thực hiện theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 8 năm 2022

2. Bãi bỏ điểm b khoản 2 Điều 1 và Điều 5 Quy định về hạn mức giao đất ở và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang ban hành kèm theo Quyết định số 16/2014/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

3. Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, 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.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Vụ pháp chế-Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- UBMTTQVN và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Như Điều 7;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Phó CVP UBND tỉnh;
- Báo Tuyên Quang;
- Đài PTTH tỉnh;
- Sở Tư pháp (đăng tải dữ liệu pháp luật);
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng THCB-KSTTHC, VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.(Qkt).

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

Nguyễn Thế Giang

