

Số: /2021/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ
hẹp do nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-STNMT ngày ... tháng ... năm 2021 về ban hành quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, hợp thửa 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.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (sau đây gọi chung là người sử dụng đất), sử dụng đất liền kề.
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác liên quan.

Điều 3. Tiêu chí xác định các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất

Các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại quyết định này phải đáp ứng các tiêu chí sau:

1. Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định tại Điểm d Khoản 1 và Khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai.
2. Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.
3. Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
4. Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai.
5. Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật..

Điều 4. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất

1. Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được 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.
2. Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa

đất nhỏ hẹp; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất.

3. Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất.

4. Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng đất liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ.

5. 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.

6. Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

Điều 5. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

1. Nhà nước thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm hoặc thu tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn sử dụng đất cho người sử dụng đất liền kề theo đúng quy định pháp luật đất đai;

2. Thời hạn sử dụng đất của thửa đất nhỏ hẹp được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng liền kề đang sử dụng.

3. Trường hợp giao đất, cho thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp gắn liền với chuyển mục đích sử dụng đất của thửa đất liền kề thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 Luật Đất đai.

Điều 6. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất là giá đất cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 7. Trách nhiệm xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổ chức xác định giá cụ thể đối với trường hợp thửa đất không có tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức thực hiện việc xác định cụ thể đối với trường hợp thửa đất có tài sản thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản nhà nước.

3. Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể làm cơ sở để đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

Điều 8. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Xác định giá đất cụ thể đối với các thửa đất quy định tại khoản 1 Điều 7 quyết định này, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

b) Chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh thực hiện rà soát các thửa đất có diện tích nhỏ hẹp đơn vị đang được giao quản lý, đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đề xuất việc sử dụng thửa đất để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý;

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai giải quyết các thủ tục hành chính có liên quan sau khi Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý; cập nhật đầy đủ thửa đất lên dữ liệu địa chính theo đúng quy định của pháp luật;

d) Theo dõi, tổng hợp kết quả xử lý các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý của các tổ chức, cá nhân có liên quan; tổng hợp các khó khăn, vướng mắc của các tổ chức, cá nhân có liên quan, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét xử lý.

2. Sở Tài chính

Xác định giá đất cụ thể đối với các thửa đất quy định tại khoản 2 Điều 7 quyết định này, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Cục thuế tỉnh Đồng Nai

a) Xác định đơn giá thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo phương án giá đất Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành;

b) Thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất là tổ chức; theo dõi, đôn đốc thu tiền nộp ngân sách nhà nước theo đúng quy định;

4. Kho bạc Nhà nước

Thực hiện việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo đúng quy định.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo, hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện việc rà soát, lập danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn trực tiếp quản lý, sử dụng theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 8 Luật Đất đai; chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất huyện thực hiện rà soát, lập danh sách các thửa đất có diện tích nhỏ hẹp thuộc quỹ đất đã thu hồi khi thực hiện các dự án đầu tư trên địa bàn mà đơn vị đang được giao quản lý. Tổng hợp thành danh sách chung các thửa đất đơn vị đang quản lý trên địa bàn, hoàn thành trong quý II năm 2021.

b) Trên cơ sở số liệu rà soát, đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đề xuất việc sử dụng thửa đất;

c) Tổ chức lấy ý kiến người dân và công khai phương án xử lý đối với các thửa đất nhỏ hẹp trên các phương tiện thông tin đại chúng;

d) Tổng hợp ý kiến góp ý, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh phương án xử lý đối với từng trường hợp cụ thể;

đ) Tổ chức triển khai phương án sau khi Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

e) Định kỳ trước ngày 15 tháng 11 hàng năm, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) về kết quả xử lý của địa phương, đồng thời xây dựng kế hoạch để triển khai thực hiện trong năm tiếp theo đối với các thửa đất nhỏ hẹp do địa phương quản lý;

f) Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về số liệu, tính pháp lý và phương án xử lý đối với các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý, đặc biệt là việc xử lý giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã và Trung tâm Phát triển Quỹ đất cấp huyện

a) Quản lý chặt chẽ các thửa đất được nhà nước giao quản lý; kịp thời phát hiện và xử lý các trường hợp lấn, chiếm đất đai;

b) Chịu trách nhiệm trước cơ quan nhà nước về việc quản lý đất đai đối với các thửa đất được nhà nước giao quản lý.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2021.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, các đơn vị kịp thời tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét xử lý.

Điều 10. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Nội vụ, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục thuế; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và Biên Hòa; **các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân** có liên quan căn cứ Quyết định này để thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đoàn thể;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục Thi án dân sự tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh KTN;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, THNC, Ban TCD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**