UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 14/2020/QĐ-UBND	*Phú Thọ, ngày 01 tháng 07 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể một số nội dung tại 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 Luật đất đai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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 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 Luật đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quyết định này quy định các nội dung sau:

- Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

- Phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án;

- Thu hồi đất đối với trường hợp thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề nhưng không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng.

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

- Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Phú Thọ;

- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 2013;

- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 2. Quy định cụ thể một số nội dung tại 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 Luật đất đai như sau:

1. Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Điều kiện thực hiện việc tách thửa

Thửa đất tách thửa phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 153, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 và đảm bảo đáp ứng yêu cầu theo quy định tại điểm b và điểm c khoản này.

b) Diện tích tối thiểu để tách thửa đối với các loại đất nông nghiệp

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

- Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác: 200 m^2;

- Đất rừng sản xuất: 1.000 m^2;

Đối với thửa đất có nhiều mục đích (gồm đất ở và một hoặc nhiều mục đích khác như: đất trồng cây hàng năm còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác) thì khi tách thửa, phần diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ; phần diện tích đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng điều kiện tách thửa theo quy định này.

c) Diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Thửa đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu như sau:

- Đất thương mại, dịch vụ

+ Tại các phường, thị trấn

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 100 m^2 và đảm bảo kích thước chiều rộng bề mặt và chiều sâu của các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 04 m (bốn mét);

+ Tại các xã

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 200 m^2 và đảm bảo kích thước chiều rộng bề mặt và chiều sâu của các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 06 m (sáu mét);

- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

+ Tại các phường, thị trấn

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 500 m^2 và đảm bảo kích thước chiều rộng bề mặt và chiều sâu của các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 08 m (tám mét);

+ Tại các xã

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 1.000 m^2 và đảm bảo kích thước chiều rộng bề mặt và chiều sâu của các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 10 m (mười mét).

d) Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất xin tách thành thửa đất có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước quy định tại điểm b, điểm c khoản này đồng thời với việc xin hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề có cùng mục đích sử dụng để tạo thành thửa đất mới có diện tích, kích thước không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

đ) Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng đất nông nghiệp trong khu vực đã được quy hoạch để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có nhu cầu tách thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án thì không áp dụng theo quy định tại điểm b khoản này.

2. Quy định về góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đối với trường hợp đất thuộc diện thu hồi để thực hiện dự án.

a) Điều kiện góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

- Việc áp dụng phương thức góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 188 Luật đất đai và khoản 34 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ;

- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đất nông nghiệp được Nhà nước giao trong hạn mức trong khu vực dự án đồng thuận ký tên hoặc ủy quyền cho người đại diện theo quy định của pháp luật dân sự ký tên văn bản đồng ý góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

b) Lập phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất

- Chủ đầu tư lập phương án góp quyền sử dụng đất trên cơ sở văn bản đồng ý của người sử dụng đất trong khu vực thực hiện dự án sau khi được cấp có thẩm quyền Quyết định chủ trương đầu tư hoặc cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (đối với dự án không thuộc trường hợp quyết định chủ trương đầu tư) hoặc Quyết định chấp thuận đầu tư, gồm các nội dung sau:

+ Tóm tắt thông tin về dự án, quy mô đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư, nhu cầu sử dụng đất;

+ Diện tích, loại đất, vị trí, nguồn gốc và thời hạn sử dụng của thửa đất góp quyền sử dụng;

+ Quyền và nghĩa vụ của bên góp quyền và bên nhận góp quyền;

+ Phương thức, thời hạn góp quyền sử dụng đất;

+ Bản đồ trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất dự án (trong đó thể hiện thửa đất góp quyền).

- Chủ đầu tư hoàn chỉnh phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất, có xác nhận của Ủy ban nhân dâ cấp xã nơi có đất.

c) Thẩm định, phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất

Trên cơ sở phương án góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất của chủ đầu tư, trong thời hạn 15 ngày làm việc Sở Tài nguyên và Môi trường lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị có liên quan và tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

d) Ký hợp đồng góp quyền sử dụng đất

Căn cứ phương án góp quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, chủ đầu tư và người sử dụng đất lập thành hợp đồng góp quyền sử dụng đất theo quy định. Hợp đồng góp quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai;

Khi hết thời hạn góp quyền sử dụng đất hoặc do thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp quyền sử dụng đất thì bên nhận góp quyền sử dụng đất và bên góp quyền sử dụng đất thực hiện theo thỏa thuận tại hợp đồng, văn bản về góp quyền sử dụng đất, văn bản về thỏa thuận của các bên về chấm dứt việc góp quyền sử dụng đất.

đ) Trình tự, thủ tục góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất

Trình tự, thủ tục góp quyền sử dụng đất và điều chỉnh lại quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 79 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.

3. Quy định về thu hồi đất đối với trường hợp bên thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng

a) Sau khi hết thời hạn văn bản yêu cầu bên thuê lại đất đưa đất vào sử dụng nhưng bên thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng so với tiến độ đã giao kết trong hợp đồng thuê lại đất theo quy định tại điểm 6 khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh.

Đối với trường hợp thuê lại đất trước ngày 03 tháng 3 năm 2017 (ngày Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) thì thời gian để xác định thời gian không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm đưa đất vào sử dụng thực hiện theo điểm 8 khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Trong thời hạn 15 ngày làm việc, cơ quan được Ủy banh nhân dân tỉnh giao chủ trì việc thanh tra, kiểm tra phối hợp với Ban Quản lý các Khu công nghiệp, chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất và các cơ quan liên quan tổ chức thanh tra, kiểm tra để xác định hành vi vi phạm theo quy định.

c) Sau khi có báo cáo kiểm tra hoặc kết luận thanh tra, kiểm tra xác định hành vi vi phạm, chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề có trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị thu hồi đất và nộp tại Trung tâm phục vụ hành chính công.

d) Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, xác minh thực địa (nếu cần thiết), trình Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất.

đ) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Sở Tài nguyên và Môi trường trình, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất của bên thuê lại đất giao cho chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề quản lý để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa chủ đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề và bên thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 20 tháng 7 năm 2020.

2. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ đề nghị xin tách thửa, góp quyền sử dụng đất hợp lệ theo quy định nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết thì Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị, các cơ quan liên quan tiếp tục xem xét, giải quyết theo quy định tại thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

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 4. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thực hiện./.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Bùi Văn Quang