

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 PHÚ THỌ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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 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 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;*

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:

- 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, 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;

- Quy định chi tiết về 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;

- Quy định về 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 Phú Thọ;

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

c) 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 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 như sau:

1. 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, 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.

Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện rà soát, tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn 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 bổ sung theo khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

Trên cơ sở kết quả rà soát, tổng hợp các thửa đất nhỏ hẹp, căn cứ 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 và tình hình thực tế, Ủy ban nhân dân cấp xã đề xuất phương án sử dụng đối với từng thửa đất cụ thể để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề (Phương án phải thể hiện các nội dung: số tờ, số thửa, diện tích, loại đất, các chủ sử dụng đất liền kề, mục đích sử dụng, hình thức giao đất. Trường hợp giao đất, cho thuê đất thì phương án sử dụng phải phù hợp với mục đích sử dụng của các thửa đất liền kề) và có văn bản lấy ý kiến người dân nơi có đất, thời gian lấy ý kiến ít nhất là 10 ngày.

Kết thúc thời gian lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện Phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện trước ngày 01 tháng 10 để xem xét, phê duyệt.

Sau khi phương án được duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức công bố công khai phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp tại địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp vào danh

mục dự án trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua (trường hợp phải thu hồi; chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng) và 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. Công khai quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cấp có thẩm quyền tại địa điểm nêu trên.

2. Quy định chi tiết về 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

a) Phần diện tích đất được tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

- Có ranh giới khép kín, hình thể phù hợp để thực hiện dự án đầu tư;

- Có đường giao thông để đảm bảo thực hiện dự án;

- Có diện tích từ 40% trở lên trên tổng diện tích đề nghị thực hiện dự án đầu tư đối với địa bàn thành phố Việt Trì, thị xã Phú Thọ, các thị trấn, hai bên đường các Quốc lộ, Tỉnh lộ, khu vực quy hoạch khu trung tâm xã, có diện tích từ 60% trở lên đối với các khu vực còn lại nhưng phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ 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.

b) Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này thì thực hiện thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể theo quy định.

3. Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa theo từng loại đất

a) Điều kiện tách thửa đất

- Đối với đất nông nghiệp:

- + Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

- + Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- + Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Phú Thọ 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.

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:
- + Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- + Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có lối đi;
- + Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- + Người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai;
- + Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- + Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa đối với đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải đảm bảo diện tích theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ 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.

- Đối với đất ở:
- + Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;
- + Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì phải đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết được duyệt;
- + Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có lối đi;
- + Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- + Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích theo quy định tại Điều 6 Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

b) Điều kiện hợp thửa

- Đối với đất nông nghiệp:
- + Các thửa đất phải liền kề nhau theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;
- + Có cùng mục đích sử dụng theo quy định tại tiết a điểm 2.3 khoản 2 Điều 8 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính.

- Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

Ngoài các điều kiện như đối với đất nông nghiệp nêu trên, phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Đối với đất ở:

- + Các thửa đất phải liền kề nhau theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013;

+ Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp đặc biệt khu đất thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2 Điều này có vị trí thuận lợi, giá trị cao hoặc dự án cần thu hút đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định tỷ lệ để tách thành dự án độc lập cao hơn hoặc thấp hơn tỷ lệ nêu trên nhưng tối thiểu không thấp hơn 20% và tối đa không vượt quá 80%.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất, kinh doanh có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013 và 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, không có tài sản gắn liền với đất và chưa được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo quy định này.

2. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất hợp lệ 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 4. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 02 tháng 9 năm 2021.

2. Bãi bỏ điểm a khoản 1 Điều 2 Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ 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.

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 5. 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./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Văn Quang