

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý và điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh An Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; 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 Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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 2013;

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;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý và điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 12 tháng 4 năm 2022.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

(Đã ký)

Trần Anh Thư

QUY ĐỊNH

Rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý và điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh An Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số 10/2022/QĐ-UBND ngày 28/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về 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, việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề và quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh An Giang.

2. Những nội dung không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Quy định này áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng đất và đầu tư trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Đất công là đất do Nhà nước giao đất để quản lý theo Điều 8 của Luật Đất đai (không bao gồm: đất thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; đất trong phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà đất thuộc sở hữu Nhà nước đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đất đã được giải phóng mặt bằng và xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Nhà nước quản lý); đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích; đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và không có tài sản gắn liền với đất.

Chương II

RÀ SOÁT CÔNG KHAI DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP DO NHÀ NƯỚC TRỰC TIẾP QUẢN LÝ

Điều 4. Rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp

1. Trước khi xây dựng Kế hoạch sử dụng đất hàng năm, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (viết tắt là cấp huyện) chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (viết tắt là cấp xã) rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý. Tiêu chí thửa đất nhỏ hẹp căn cứ theo quy định tại khoản 1, Điều 14a, được bổ sung tại khoản 11, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.

2. Nội dung rà soát bao gồm: vị trí, diện tích, giấy tờ pháp lý thửa đất (nếu có), tình trạng đo đạc lập hồ sơ địa chính, đơn vị trực tiếp quản lý, hiện trạng sử dụng đất, mục đích quy hoạch, thông tin về người sử dụng đất liền kề (gồm: họ tên, số tờ, số thửa, loại đất, tình trạng pháp lý), mục đích khai thác dự kiến (sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề).

Trường hợp thửa đất chưa được đo đạc lập hồ sơ địa chính, Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện bố trí kinh phí, chỉ đạo cơ quan chuyên môn đo đạc lập hồ sơ địa chính làm cơ sở lập danh mục khai thác.

3. Trên cơ sở kết quả rà soát của Ủy ban nhân dân cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan chuyên môn thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kết quả rà soát để đưa vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

Điều 5. Công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp

Trên cơ sở Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý đủ điều kiện để giao đất, cho thuê đất vào mục đích công cộng hoặc cho người sử dụng đất liền kề, cụ thể như sau:

1. Nội dung công khai gồm: Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp, đủ điều kiện để giao đất, cho thuê đất vào mục đích công cộng hoặc cho người sử dụng đất liền kề trên địa bàn cấp xã trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện.

2. Hình thức công khai: Thông báo của Ủy ban nhân dân cấp xã về nội dung cần công khai và nơi thụ lý, tiếp nhận hồ sơ giao đất, cho thuê đất.

3. Thời gian công khai: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt.

4. Địa điểm công khai: Tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và văn phòng khóm, ấp nơi có đất.

Điều 6. Lấy ý kiến người dân các thửa đất nhỏ hẹp

1. Người sử dụng đất liền kề có nhu cầu xin giao đất, thuê đất nộp đơn đề nghị tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện việc lấy ý kiến người dân như sau:

a) Người được lấy ý kiến trực tiếp: những người sử dụng đất liền kề còn lại;

b) Hình thức, nội dung lấy ý kiến: biên bản làm việc ghi nhận ý kiến của những người sử dụng đất liền kề còn lại (đồng ý hoặc không đồng ý với việc giao đất, cho thuê đất đối với người đang lập thủ tục xin giao đất, thuê đất, lý do);

c) Thời gian lấy ý kiến: Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được đơn xin giao đất, thuê đất.

3. Công khai giao đất, cho thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp.

Sau khi đã lập xong biên bản ghi nhận ý kiến của những người sử dụng đất liền kề còn lại:

a) Trường hợp có từ 02 người liền kề trở lên xin giao đất, thuê đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất theo quy định.

b) Trường hợp chỉ có người xin giao đất, thuê đất là người sử dụng đất liền kề duy nhất, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo công khai việc giao đất, cho thuê đất như sau:

- Hình thức công khai: Thông báo của Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Nội dung công khai: Thông tin về người được giao đất hoặc cho thuê đất; hình thức giao đất hoặc cho thuê đất; mục đích sử dụng đất; diện tích thửa đất.

- Địa điểm công khai: Tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và văn phòng khóm, ấp nơi có đất.

- Thời gian công khai: 15 ngày kể từ ngày niêm yết.

Kết thúc thời hạn niêm yết, Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp các ý kiến, phản ánh của người dân (nếu có), báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện hoặc trình cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề theo quy định.

Chương III

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ ĐỂ TÁCH ĐẤT CÔNG THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 7. Thời điểm xem xét tách đất công thành dự án độc lập

1. Đối với các dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì thời điểm xem xét tách đất công thành dự án độc lập là thời điểm thẩm định hồ sơ đề xuất chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với các dự án thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thì thời điểm xem xét tách đất công thành dự án độc lập là thời điểm thẩm định hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

Điều 8. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách đất công thành dự án độc lập

Trường hợp nhà đầu tư đăng ký thực hiện dự án đầu tư có thửa đất công nằm xen kẽ với phần diện tích đất chủ đầu tư sẽ thỏa thuận nhận chuyển nhượng, thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì thửa đất công này được tách thành dự án độc lập nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ như sau:

1. Điều kiện

a) 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;

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc có khả năng kết nối hạ tầng với khu vực xung quanh.

2. Tiêu chí

a) Có hình dạng, kích thước đảm bảo để khai thác có hiệu quả theo quy hoạch được được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người sử dụng đất liền kề hoặc các dự án khác đang triển khai.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Có quy mô từ 500 m² trở lên tại khu vực phường, thị trấn; từ 1.000 m² trở lên tại khu vực xã. Trường hợp nhỏ hơn quy mô này nhưng chiếm tỷ lệ từ 10% trở lên so với tổng quy mô dự án do nhà đầu tư đăng ký.

b) Trường hợp nhà đầu tư xin điều chỉnh tăng hoặc giảm quy mô đầu tư dự án thì việc xác định quy mô, tỷ lệ đất công tại điểm a khoản 3 Điều này được xác định lại theo quy mô dự án đầu tư xin điều chỉnh.

4. Việc giao đất, cho thuê đất đối với các dự án có sử dụng đất công không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ của Quy định này chỉ được thực hiện khi nhà đầu tư đã thỏa thuận, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ 70% diện tích đất trở lên không phải là đất công và phần diện tích đã thỏa thuận, nhận chuyển nhượng này cộng với phần đất công được giao (nếu có) đáp ứng các điều kiện sau:

a) Kết nối hạ tầng đồng bộ với các khu vực xung quanh theo quy hoạch được duyệt;

b) Đảm bảo cơ cấu diện tích đất công trình công cộng theo tỷ lệ quy định trong khu vực dự án;

c) Đảm bảo đầu tư hạ tầng kỹ thuật một cách đồng bộ trong khu vực dự án sau khi được giao phần đất công.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thì các Sở, Ban, Ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.