

Số: 2504/HD-TNMT

Bắc Giang, ngày 09 tháng 9 năm 2019

HƯỚNG DẪN

Xử lý đất “xen kẹt” trong khu dân cư trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

Thực hiện Thông báo số 480-TB/TU ngày 20/12/2018 thông báo ý kiến chỉ đạo của đồng chí Bí thư Tỉnh ủy đối với một số vướng mắc, bất cập trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh hiện nay.

Trọng khi Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014 chưa có đầy đủ các nghị định, thông tư hướng dẫn thực hiện việc xử lý đất xen kẹt trong khu dân cư, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn tạm thời thực hiện một số nội dung sau:

1. Xác định loại đất khi xem xét chuyển mục đích sử dụng

Đất “xen kẹt” là đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý, sử dụng có diện tích nhỏ, hình thửa méo mó không đủ điều kiện hình thành thửa đất nằm xen giữa các thửa đất ở và nằm trong phạm vi các khu dân cư.

2. Nguyên tắc xử lý đất “xen kẹt”

2.1. Việc xử lý đất “xen kẹt” trong các khu dân cư được thực hiện theo đúng các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành; phần diện tích đất thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng phải đảm bảo điều kiện:

- Không có tranh chấp.

- Phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng nông thôn mới đã được phê duyệt.

2.2. Không vi phạm chi giới công trình quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, không vi phạm chi giới sử dụng đất cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác.

2.3. Các trường hợp thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất “xen kẹt” sang đất ở phải tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng theo quy định tại Điều 117, 118 và 119 Luật Đất đai

Các trường hợp giao đất không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được quy định tại điểm e,g,h,i khoản 2 và khoản 3 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 và thửa đất không đủ điều kiện để đấu giá (thửa đất không có đường ra, vào hoặc diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức tách thửa theo quy định của tỉnh mà chỉ có một người sử dụng đất liền kề xin giao đất).

2.4. Tiền thu từ xử lý đất xen kẹt nộp vào ngân sách nhà nước và được điều tiết các cấp theo Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh.

3. Trình tự thực hiện

Bước 1:

Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan và UBND cấp xã rà soát, thông kê diện tích đất “xen kẹt” cần thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để giao đất (thông qua đấu giá hoặc không qua đấu giá theo quy định) phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở đã được phê duyệt để lập Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, đảm bảo phù hợp với chi tiêu sử dụng đất đã được tính phân bổ cho UBND các huyện, thành phố. Lập danh mục đất “xen kẹt”, tổng hợp gửi sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo UBND tỉnh.

Căn cứ kết quả rà soát, thông kê diện tích đất “xen kẹt” nêu trên, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chỉ đạo lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất (hoặc giao đất không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp quy định tại điểm g,h,i khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai và thửa đất không, đủ điều kiện để đấu giá theo Điểm 2.3, phần 2 mục I Văn bản này) trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt theo quy định tại điểm a, khoản 5, điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Bước 2:

Lập hồ sơ thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Hồ sơ gồm:

Văn bản đề nghị thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất để đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp đề nghị thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở để giao đất không thông qua đấu giá, văn bản đề nghị cần nêu rõ thuộc trường hợp nào theo Điểm 2.3, phần 2 mục I Văn bản này


- Trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất;
- Biểu thống kê, tổng hợp diện tích, loại đất theo Trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất đã được kiểm tra, thẩm định theo quy định.
- Quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất xử lý phù hợp với trích lục (hoặc trích đo) bản đồ địa chính.
- Phương án và các tài liệu liên quan đến lập phương án hỗ trợ về đất, bồi thường tài sản cho người sử dụng đất (nếu có) hoặc thanh lý Hợp đồng với người nhận khoán, thuê sử dụng đất công ích...

Bước 3:

- Đơn vị đề nghị thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình UBND cấp huyện xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ (nếu có) và thu hồi đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất không qua đấu giá đối với trường hợp thửa đất không đủ điều kiện đấu giá nêu tại Điểm 2.3, phần 2 mục I Văn bản này.

4. Xác định giá thu tiền sử dụng đất

Trình tự, thủ tục tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 6,7,8,9,10,11,12,13,14 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP Ngày 04/04/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Tư pháp; việc xác định giá khởi điểm của thửa đất đấu giá (theo quy định tại Điều 9) do Phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện phê duyệt theo các Quyết định ủy quyền của UBND tỉnh: số 02/QĐ-UBND ngày 01/01/2016; 801/2016/QĐ-UBND ngày 31/12/2016.

Nơi nhận: 

- UBND tỉnh (Để báo cáo);
- Các Sở ngành: Tư Pháp, Tài chính, Cục thuế;
- Huyện ủy, thành ủy;
- UBND các huyện, thành phố;
- Phòng TNMT các huyện, thành phố;

Bản điện tử:

- Như trên;
- LDS;
- Chi cục QLDD.

GIÁM ĐỐC



Lưu Xuân Vượng

