

Số: 08/2023/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 31 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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 TUYÊN QUANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 2 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; khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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, được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 6 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 được sửa đổi, bổ sung tại: Điều 2 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; khoản 3 Điều 2 Nghị định số 62/2019/NĐ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 35/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 4 năm 2015 của Chính phủ về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; Điều 1, Điều 3, Điều 5 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; Điều 1, Điều 3, Điều 5 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 868/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2021 Về việc phân công nhiệm vụ Chủ tịch, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang nhiệm kỳ 2021-2026;

Thực hiện ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại Văn bản số 781-TB/TU ngày 31 tháng 5 năm 2023 Thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy về đề nghị của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh tại Công văn số 310-CV/BCSĐ ngày 30 tháng 5 năm 2023;

Căn cứ ý kiến biểu quyết của các Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh theo Quy chế làm việc của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành tại Quyết định số 05/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2023 (kết quả biểu quyết 100% Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh nhất trí);

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 175/TTr-STNMT ngày 27 tháng 5 năm 2023;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3 như sau:

“Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, 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 (sau đây viết tắt là diện tích đất công) 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

1. Điều kiện, tiêu chí để tách diện tích đất công thành dự án độc lập:

a) Phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch, có khả năng kết nối với giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

2. Trường hợp khu đất đáp ứng điều kiện, tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều này phải đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ diện tích như sau:

a) Đối với địa bàn phường, thị trấn tỷ lệ diện tích đất công từ 75% trở lên trên tổng diện tích đất đề nghị thực hiện dự án đầu tư.

b) Đối với địa bàn xã tỷ lệ diện tích đất công từ 90% trở lên trên tổng diện tích đất đề nghị thực hiện dự án đầu tư.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa theo từng loại đất

1. Điều kiện để tách thửa đất:

a) Đáp ứng điều kiện theo quy định khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

b) Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai.

c) Thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích và kích thước theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này, trừ trường hợp thuộc khoản 6 Điều này.

d) Thửa đất nông nghiệp được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo thuận lợi về giao thông và các điều kiện canh tác, sản xuất.

2. Điều kiện hợp thửa đất:

a) Đảm bảo đủ điều kiện quy định tại điểm a, điểm b, điểm d khoản 1 Điều này.

b) Các thửa đất phải liền kề nhau và phải có cùng mục đích sử dụng đất.

c) Trường hợp thửa đất được hình thành sau khi tách thửa mà có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này để hợp với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng thì thửa đất mới sau khi hợp thửa phải có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu được quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này. Việc giải quyết tách thửa trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với thửa đất ở; thửa đất ở có vườn, ao

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hoặc thửa đất ở có vườn, ao được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi tách có diện tích tối thiểu là 36 m² (không tính diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc diện tích thuộc quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt) và thỏa mãn các điều kiện: Thửa đất phải tiếp giáp với đường giao thông hoặc có lối đi nối với đường giao thông; có kích thước chiều rộng tối thiểu là 04 (bốn) mét hoặc chiều sâu tối thiểu là 05 (năm) mét tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc chỉ giới quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp thửa đất tách ra đã xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống thì thửa đất đó phải có diện tích đất ở tối thiểu bằng diện tích đã xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống đó; trường hợp diện tích đã xây dựng lớn hơn diện tích đất ở đã được công nhận theo quy định của Luật Đất đai thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước khi lập thủ tục chia tách thửa đất.

4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp (không nằm trong cùng thửa đất ở)

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

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm: Diện tích 200 m².

b) Đất lâm nghiệp, đất nông nghiệp khác: Diện tích là 1.000 m².

5. Không được tách thửa đối với các trường hợp sau:

a) Thửa đất đã nằm trong Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện để chuyên sang thực hiện các công trình, dự án; đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b) Nằm trong ranh giới khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định của pháp luật; nằm trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nêu hộ gia đình, cá nhân không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó.

c) Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết hoặc đã có thông báo của cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án của cơ quan Tòa án.

d) Thửa đất ở đã hình thành nằm trong dự án đầu tư khu đô thị, khu nhà ở, khu dân cư đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trừ các khu quy hoạch để bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Thủy điện Tuyên Quang.

6. Xử lý một số trường hợp cụ thể

a) Quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều này không áp dụng đối với trường hợp: Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; đất tự nguyện trả lại cho Nhà nước, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương; tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tách thửa do điều chỉnh dự án đầu tư theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Việc tách thửa đất ở trong các khu quy hoạch để bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Thủy điện Tuyên Quang phải đảm bảo điều kiện nêu tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

c) Thửa đất ở mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn 36m² hoặc kích thước cạnh thửa không đáp ứng được yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều này nhưng trên đất đã có nhà ở riêng, ổn định từ trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 thì được thực hiện tách thửa theo quy định. Khi chủ sử dụng đất cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

d) Trường hợp thửa đất có cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi chung có kích thước dưới 04 (bốn) mét nhưng phần diện tích bên trong của thửa đất được tách ra đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều này thì được phép tách thửa. Phần diện tích tính từ cạnh tiếp giáp đường giao thông đó đến tiếp giáp phần đất đảm bảo điều kiện tách thửa phải sử dụng làm lối đi chung và người sử dụng đất không được xây dựng nhà ở, các công trình khác trên phần diện tích này.

đ) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách một phần thửa đất ở (đất ở và đất vườn ao trong cùng thửa đất ở) thành lối đi chung của hai hộ gia đình trở lên thì thửa đất tách ra để hình thành lối đi chung đó phải có chiều rộng tối thiểu là 03 mét. Diện tích, loại đất của thửa đất làm lối đi chung được xác định theo vị trí của thửa đất gốc (thửa đất trước khi thực hiện tách một phần diện tích để hình thành lối đi chung).”

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

a) Trường hợp đã có văn bản, hợp đồng chuyên quyền sử dụng một phần thửa đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà nội dung văn bản, hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nhưng người sử dụng đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì việc giải quyết tách thửa, hợp thửa thực hiện theo văn bản, hợp đồng đó.

b) Hồ sơ đã nộp theo quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất; tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng đất; tách thửa đất để hình thành lối đi chung 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 2. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 12 tháng 6 năm 2023.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Người đứng đầu các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Vụ pháp chế-Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Như Điều 3;
- Các sở, ban, ngành của tỉnh;
- Sở Tư pháp (đăng tải dữ liệu pháp luật);
- UBND các huyện, thành phố;
- Báo Tuyên Quang;
- Đài PTTH tỉnh;
- Phó CVP UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng THCB-KSTTHC, VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT.(Qkt).

Nguyễn Thế Giang