

Số: 1571/BC-STNMT

Vĩnh Long, ngày 9 tháng 5 năm 2022

BÁO CÁO
Về việc giải đáp kiến nghị, đề xuất của UBND huyện Long Hồ

Thực hiện ý chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Công văn số 2360/UBND-KTNV ngày 05/5/2022 về việc giải đáp kiến nghị, đề xuất của UBND huyện Long Hồ “*Tỉnh sớm có chủ trương cụ thể về việc rà soát công bố công khai danh mục và hướng xử lý đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý theo quy định tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP giúp địa phương thuận lợi trong quá trình quản lý đất đai cũng như xử lý các thửa đất công trên địa bàn*”.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo, đề xuất UBND tỉnh như sau:

Căn cứ quy định tại khoản 11 bổ sung Điều 14a của Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai.

“Điều 14a. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý

1. Các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều này phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đất chưa giao, đất chưa cho thuê hoặc đất đang giao quản lý theo quy định tại điểm d khoản 1 và khoản 2 Điều 8 của Luật Đất đai;

b) Có diện tích, hình dạng không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

c) 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;

d) Không thuộc khu vực đất thực hiện các dự án, công trình đã được xác định trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, công bố công khai;

đ) Đất dự kiến giao, cho thuê không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất:

a) Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề;

b) Giao đất, cho thuê đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp; giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng đất;

c) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện sau khi Ủy ban nhân dân các cấp đã tổ chức rà soát, công bố công khai và lấy ý kiến của người dân nơi có đất;

d) Việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp căn cứ vào đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất của người sử dụng liền kề và phải được thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ;

đ) Sau khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, người sử dụng đất liền kề phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định;

e) Bảo đảm các quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về dân sự; không phát sinh tranh chấp, khiếu kiện về đất đai.

3. Thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề được xác định thống nhất với thời hạn sử dụng của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng. Trường hợp giao, cho thuê các thửa đất nhỏ hẹp gắn với việc chuyển mục đích sử dụng của thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 125 và Điều 126 của Luật Đất đai.

4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định theo quy định tại Điều 114 của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành”.

Căn cứ quy định trên, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị UBND huyện Long Hồ thực hiện việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý phải đáp ứng các tiêu chí, nguyên tắc, thời hạn sử dụng đất và giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối theo đúng quy định trên.

Theo quy định tại khoản 5 của Điều 14a được bổ sung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai. “5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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.”

Để có cơ sở tham mưu UBND tỉnh ban hành 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. Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND các huyện, thị xã, và thành phố rà soát, tổng hợp các thửa đất công, nhất là các thửa đất nhỏ hẹp (*địa điểm thửa đất, số thửa, tờ bản đồ, loại đất, đối tượng đang quản lý*) báo cáo bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để Sở phối hợp với các Sở, ban ngành có liên quan tham mưu, đề xuất UBND tỉnh ban hành quy định các bước thực hiện và trách nhiệm cụ thể của từng cơ quan.

Trên đây là nội dung thực hiện Công văn số 2360/UBND-KTNV ngày 05/5/2022 của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo UBND tỉnh xem xét và có ý kiến chỉ đạo.

GIÁM ĐỐC

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, QLDD.

Nguyễn Văn Hiếu