

Số: 34 /2022/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 15 tháng 6 năm 2022

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định chi tiết danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý để giao hoặc cho thuê; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Hải Phòng

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 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 tại Tờ trình số 147/TTr-STNMT ngày 25/4/2022.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định chi tiết danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý để giao hoặc cho thuê.

2. Quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với các dự án có sử dụng phần diện tích đất công mà phần diện tích này 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.



✍

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; cơ quan quản lý nhà nước về đầu tư và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã; Người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai năm 2013.

2. Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, cộng đồng dân cư có liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp liền kề với thửa đất đang sử dụng.

3. Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư thông qua hình thức mua tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Đất công là phần diện tích đất do Nhà nước giao 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 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 theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về quản lý tài sản công.

2. Dự án độc lập là dự án mà khi triển khai thực hiện hay loại bỏ, không ảnh hưởng đến dự án khác.

**Điều 4. Quy định chi tiết danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý để giao hoặc cho thuê**

1. Tiêu chí xác định các thửa đất nhỏ hẹp; nguyên tắc giao đất, cho thuê đất; 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; 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 được quy định tại khoản 1 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ (sửa đổi, bổ sung Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

2. 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.

a) Về rà soát, lấy ý kiến tham gia Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước trực tiếp quản lý.

Hàng năm theo tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện (hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường) chủ trì cùng Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý và phương án giao đất, cho thuê đất; phối hợp cùng Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có các thửa đất nhỏ hẹp tổ chức lấy ý kiến về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất, đồng thời niêm yết công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực ít nhất là 20 ngày, kể từ ngày niêm yết.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện thôn, tổ dân phố và đại diện những người có đất giáp ranh với thửa đất nhỏ hẹp.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp và phương án giao đất, cho thuê đất; chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp và phương án giao đất, cho thuê đất; hoàn chỉnh phương án Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Về thẩm định, phê duyệt Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp.

Việc thẩm định Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp theo quy định tại Khoản 1 Điều này do Phòng Tài nguyên và môi trường chủ trì cùng Phòng Quản lý đô thị (hoặc phòng Kinh tế hạ tầng), Phòng Tài chính - Kế hoạch và các cơ quan liên quan thực hiện.

Trường hợp cơ quan chủ trì thẩm định Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp gửi hồ sơ lấy ý kiến thẩm định trực tiếp của các cơ quan có liên quan thì tối đa bảy (07) ngày làm việc; cơ quan được lấy ý kiến phải gửi kết quả thẩm định bằng văn bản về cơ quan chủ trì tổng hợp.

Cơ quan chủ trì có trách nhiệm tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định phê duyệt Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp sau khi đã lấy ý kiến thẩm định các cơ quan liên quan.

c) Về công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp. ✍

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt.

d) Về công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp.

Trên cơ sở phương án giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp đã lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt, phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện về việc giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp; thực hiện công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp trên cổng thông tin điện tử, tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã; hệ thống loa truyền thanh và niêm yết tại điểm sinh hoạt chung của khu dân cư.

#### **Điều 5. Quy định về tách diện tích đất công thành dự án độc lập**

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 của Luật Đất đai năm 2013, 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 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 thì xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập.

1. Thời điểm xem xét tách diện tích đất công thành dự án độc lập cùng thời điểm Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét đề nghị của tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh theo quy định tại khoản 3 Điều 16 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 13 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

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

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch liên quan khác đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. ✍

b) Các thửa đất công phải phân bổ tập trung, nằm liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất công khác.

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng có chiều rộng mặt đường từ 7m trở lên. Đối với trường hợp tiếp giáp và sử dụng các tuyến đường để vận chuyển hàng hóa phải có ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

d) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

e) Có quy mô, tỷ lệ diện tích đáp ứng quy định tại Khoản 3 Điều này.

3. Quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất công thành dự án độc lập.

a) Khu đất công để tách thành dự án độc lập có diện tích tối thiểu từ 1.000m<sup>2</sup> trở lên (đối với trong đô thị); từ 2.000m<sup>2</sup> trở lên (đối với ngoài đô thị).

b) Diện tích đất công quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn công trình đối với công trình có quy định hành lang bảo vệ an toàn.

4. Thực hiện tách diện tích đất công thành dự án độc lập.

a) Trường hợp diện tích đất công đảm bảo điều kiện, tiêu chí tách thành dự án độc lập theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này thì Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố thu hồi, giao cơ quan có chức năng quản lý để đấu giá theo quy định.

b) Trường hợp không đảm bảo các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này thì cho phép 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 để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

c) Trường hợp tách diện tích đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều này ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được chấp thuận hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

## **Điều 6. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2022.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính; Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng; Cục trưởng Cục thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận,

huyện và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị; các tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

**Nơi nhận:**

- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, KH&ĐT;
- Cục KTVBQPPL Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHP;
- Công báo thành phố;
- Các Sở, Ban, Ngành TP;
- UBND các quận, huyện;
- Website Chính phủ;
- Công thông tin điện tử TP;
- Báo HP, Đài PTTHHP, Báo ANHP;
- CVP, các PCVP UBNDTP;
- Các Phòng chuyên viên;
- CV: ĐC4;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Tùng**