

THỦ TƯỚNG CHÍNH PHỦ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /2018/QĐ-TTg

Hà Nội, ngày tháng năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về cơ chế thí điểm giao đất, cho thuê đất đối với các phần đất nhỏ hẹp cho các chủ sử dụng đất liền kề trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ Luật tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh;

Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định về cơ chế thí điểm giao đất, cho thuê đất đối với các phần đất nhỏ hẹp cho các chủ sử dụng đất liền kề trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với các phần đất nhỏ hẹp cho các chủ sử dụng đất liền kề trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các phần đất nhỏ hẹp theo quy định tại Quyết định này bao gồm thửa đất, khu đất do Nhà nước trực tiếp quản lý mà có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh hoặc thửa đất, khu đất có diện tích lớn hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định nhưng hình thể của thửa đất, khu đất không phù hợp để xây dựng nhà ở, công trình độc lập.

3. Việc giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với các phần đất nhỏ hẹp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh không áp dụng quy định tại Quyết định này mà thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Đối với các phần đất nhỏ hẹp có nguồn gốc do Nhà nước quản lý nhưng để bị lấn, bị chiếm thì giải quyết theo quy định tại Điều 22 của 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.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất đối với các phần đất nhỏ hẹp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 3. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đối với các phần đất nhỏ hẹp cho chủ sử dụng liền kề

1. Việc giao đất, cho thuê đất đối với các phần đất nhỏ hẹp cho các chủ sử dụng đất liền kề phải thực hiện công khai, minh bạch và dân chủ.

2. Ưu tiên giao, cho thuê diện tích đất nhỏ hẹp cho các chủ sử dụng liền kề thuộc đối tượng người có công với cách mạng, hộ gia đình sử dụng đất có nhiều nhân khẩu, hộ gia đình nghèo.

3. Thực hiện cho thuê đất ngắn hạn hàng năm để làm sân vườn, lối đi đối với trường hợp việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng Nhà nước chưa thực hiện quy hoạch vào mục đích công cộng và chủ sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng đất.

4. Trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất nhưng không nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân có thẩm quyền hủy quyết định giao đất, cho thuê đất.

Điều 4. Điều kiện giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với các phần đất nhỏ hẹp cho chủ sử dụng liền kề

1. Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
2. Đất 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.
3. Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định;
4. Có cam kết bảo đảm thực hiện các nghĩa vụ tài chính.

Điều 5. Hình thức giao đất, cho thuê đất

1. Giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho chủ sử dụng liền kề đối với các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp khu đất, thửa đất tiếp giáp với một người sử dụng đất;
- b) Trường hợp khu đất, thửa đất tiếp giáp với từ 02 thửa đất và do từ hai người sử dụng khác nhau trở lên nhưng chỉ có một người sử dụng đất có nhu cầu hoặc trường hợp tất cả những người sử dụng đất liền kề đều có nhu cầu nhưng tự thỏa thuận được việc phân chia diện tích đất để đề nghị Nhà nước giao, cho thuê.

2. Giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp các chủ sử dụng đất liền kề không tự thỏa thuận được về sự phân chia diện tích đất nhỏ hẹp đó để đề nghị Nhà nước giao, cho thuê.

3. Giữ như hiện trạng đối với trường hợp các chủ sử dụng đất liền kề với phần diện tích đất nhỏ hẹp không thống nhất được về sự phân chia diện tích đất để đề nghị Nhà nước giao, cho thuê và đã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất cho nhưng không thành.

Điều 6. Xác định mục đích sử dụng đất khi thực hiện giao đất, cho thuê đất đối với phần đất nhỏ hẹp cho chủ sử dụng liền kề

1. Mục đích của khu đất, thửa đất được xác định theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị của khu đất, thửa đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất của chủ sử dụng đất liền kề, nếu chủ sử dụng đất có nhu cầu thì thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng của chủ sử dụng liền kề để hợp thửa đất theo quy định; trường hợp thửa đất của chủ sử dụng liền kề chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất đồng thời với thủ tục công nhận quyền sử dụng đất để hợp thửa đất theo quy định.

2. Mục đích sử dụng đất xác định theo mục đích hiện trạng đối với trường hợp việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng Nhà nước chưa thực hiện quy hoạch vào mục đích công cộng, chủ sử dụng đất liền kề có nhu cầu và Nhà nước quyết định cho thuê đất ngắn hạn hàng năm.

Điều 7. Giá đất để thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất

Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định.

Điều 8. Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất

Thẩm quyền, trình tự, thủ tục giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được thực hiện theo quy định của Luật đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

Điều 9. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành có liên quan kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quyết định này của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thực hiện Quyết định này tại địa phương.

Chỉ đạo Ủy ban nhân dân các quận, huyện tổ chức rà soát, tổng hợp và công bố công khai những khu đất, thửa đất nhỏ hẹp trên địa bàn.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, tổ chức lấy ý kiến về nhu cầu sử

dụng đất đối với các phần đất nhỏ hẹp do Nhà nước đang quản lý; lập thành biên bản và tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày tháng năm 2018.

2. Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng cơ quan ngang Bộ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Ban Bí Thư Trung ương Đảng;
- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Các bộ, cơ quan ngang bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của Quốc hội
- Văn phòng Quốc hội;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia;
- Kiểm toán nhà nước;
- Ngân hàng Chính sách xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Ủy ban trung ương Mặt trận Tổ quốc Việt Nam;
- Cơ quan trung ương của các đoàn thể;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- VPCP: BTCN, các PCN, Trợ lý TTg, TGĐ công TTĐT, các Vụ, Cục, đơn vị trực thuộc, Công báo.
- Lưu: VT, NN (3).KN

THỦ TƯỚNG

Nguyễn Xuân Phúc