

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Số: 1952/UBND-ĐC1

Lâm Đồng, ngày 16 tháng 3 năm 2023

V/v xử lý các vướng mắc, khó khăn liên quan đến việc phân lô, tách thửa, kinh doanh bất động sản trên địa bàn các huyện, thành phố.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.

Ngày 14/02/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh đã làm việc với các sở, ngành, địa phương về rà soát, xử lý các khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc phân lô, tách thửa, kinh doanh bất động sản trên địa bàn các huyện, thành phố. Tham dự có lãnh đạo các sở, ngành và địa phương: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Tư pháp, Cục Thuế tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện Đức Trọng, Lâm Hà, Lạc Dương, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc. Sau khi xem xét báo cáo và ý kiến của các sở, ngành và địa phương tại buổi làm việc; căn cứ kết luận cuộc họp giao ban của tập thể lãnh đạo Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 280/TB-VP ngày 15/3/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Yêu cầu Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Khẩn trương tổ chức rà soát, lập, hoàn thiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn theo thẩm quyền; trình thẩm định, phê duyệt theo quy định và chỉ đạo của cấp có thẩm quyền. Trong đó, riêng đối với quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 cấp huyện phải hoàn thành việc thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 31/3/2023.

b) Thực hiện tốt công tác quản lý Nhà nước về đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản theo đúng quy định; tuyệt đối không để hình thành các khu dân cư, dự án bất động sản trái phép, không phù hợp với các quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị).

2. Đối với các khu vực, diện tích đất hộ gia đình, cá nhân đã hiến đất, làm đường giao thông và tách thửa hình thành các khu, điểm dân cư mới (thực chất đây là các dự án kinh doanh bất động sản) trên địa bàn các huyện, thành phố: giao Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố khẩn trương rà soát, phân loại và xử lý theo hướng:

a) Đối với khu vực, diện tích đất phù hợp các quy hoạch hiện nay (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị) thì hướng dẫn doanh nghiệp hoặc hộ gia đình, cá nhân có đất tách thửa thành lập doanh nghiệp hoặc

hợp tác xã và lập dự án đầu tư trình thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư năm 2020 và Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, trước khi thực hiện các bước tiếp theo.

b) Đối với khu vực, diện tích đất chỉ phù hợp với một trong các quy hoạch hiện nay (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị), mà địa phương có định hướng, dự kiến quy hoạch khu, điểm dân cư mới thì dừng các hoạt động chuyển mục đích sử dụng đất, san gạt mặt bằng, đầu tư xây dựng; thực hiện đầy đủ trình tự hồ sơ, thủ tục để xử lý vi phạm hành chính về đất đai, xây dựng, quy hoạch, đầu tư, kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở (nếu có)...theo quy định; sau khi chấp hành xong việc xử lý vi phạm và đã điều chỉnh, bổ sung cho thống nhất giữa các quy hoạch thì hướng dẫn doanh nghiệp hoặc hộ gia đình, cá nhân có đất tách thửa lập, hoàn chỉnh các hồ sơ, thủ tục đảm bảo phù hợp giữa các quy hoạch đã điều chỉnh thống nhất, thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã và lập dự án đầu tư trình thẩm định, phê duyệt chủ trương đầu tư như yêu cầu tại điểm a mục 2 Văn bản này.

c) Đối với khu vực, diện tích đất không phù hợp với các quy hoạch (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị) thì thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục để xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, xây dựng, quy hoạch, đầu tư, kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở,... theo quy định; không điều chỉnh quy hoạch để hợp thức hóa hồ sơ sai phạm, đảm bảo sự nghiêm minh trong công tác quản lý Nhà nước trên địa bàn.

3. Giao Sở Xây dựng:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Giao thông vận tải căn cứ quy định của pháp luật hiện hành để hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (trong tháng 3/2023) hướng xử lý vi phạm trong việc hiến đất, làm đường giao thông, tách thửa, kinh doanh bất động sản trái quy định trên địa bàn.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát các trường hợp hộ gia đình, cá nhân hiến đất, làm đường giao thông và tách thửa trên địa bàn tỉnh; từ đó đánh giá, xác định các trường hợp nào thuộc trường hợp hình thành các khu, điểm dân cư mới nêu tại mục 2 Văn bản này; báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 31/3/2023 xem xét, chỉ đạo; đồng thời rà soát báo cáo, đề xuất việc điều chỉnh, bổ sung chương trình phát triển nhà ở trên địa bàn tỉnh cho phù hợp.

4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương liên quan, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh (trong Quý II/2023) xem xét sửa đổi, bổ sung một số nội dung chưa rõ, còn vướng mắc quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Điều chỉnh điểm b mục 2 Văn bản số 4911/UBND-ĐC ngày 05/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tiếp nhận, xem xét, giải quyết hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh: “*Trường hợp tách thửa đất để thừa kế hoặc tặng cho (giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau theo quy định của pháp luật) mà mỗi người nhận tặng cho được nhận 01 thửa đất sau khi tách thửa; trường hợp tách thửa đất nhỏ lẻ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với đất ở thuộc khu dân cư nông thôn hiện hữu, đất ở tại đô thị thuộc các khu, điểm dân cư hiện hữu, đất sản xuất nông nghiệp mà thửa đất đề nghị tách thửa tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh, không hình thành khu, điểm dân cư mới sau khi tách thửa và không thuộc trường hợp kinh doanh bất động sản tại mục 3 Văn bản số 4911/UBND-ĐC ngày 05/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh: Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan tiếp tục tiếp nhận, xem xét, giải quyết hồ sơ tách thửa đất theo quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh và quy định hiện hành có liên quan.*”. Các nội dung khác vẫn thực hiện theo Văn bản số 4911/UBND-ĐC ngày 05/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Tiếp tục giải quyết các trường hợp hiến đất làm đường giao thông đôi với các trường hợp đường giao thông dự kiến phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chung nông thôn mới đã được phê duyệt./.

Nơi nhận:

- TTTU; TTHĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: KH&ĐT, TC, TP;
- Cục Thuế tỉnh;
- LĐ VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC1, ĐC, XD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Ngọc Hiệp