

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Số: 4491 /UBND-ĐC

Lâm Đồng, ngày 30 tháng 6 năm 2022

V/v xử lý kết quả kiểm tra, rà soát các khu vực hiến đất hình thành đường giao thông để tách thửa trên địa bàn thành phố Bảo Lộc và huyện Bảo Lâm.

Kính gửi:

- Các Sở, ngành: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Cục Thuế tỉnh;
- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố.

Ngày 09/5/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh đã làm việc với các sở, ngành, địa phương (Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tư pháp và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố) và ngày 20/6/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh tiếp tục làm việc với các sở, ngành (Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông vận tải, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh) về kết quả kiểm tra, rà soát toàn bộ các khu vực hiến đất hình thành đường giao thông để tách thửa trên địa bàn thành phố Bảo Lộc và huyện Bảo Lâm. Sau khi xem xét báo cáo, đề xuất của Tổ kiểm tra, rà soát theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 13/01/2022 của UBND tỉnh (Báo cáo số 544/BC-TCT ngày 17/3/2022) và ý kiến của các thành viên dự họp;

Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến như sau:

1. Các sở, ngành, địa phương tập trung thực hiện một số nội dung sau:

a) Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra và đôn đốc UBND các huyện, thành phố khẩn trương hoàn thành các đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới các xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn, quy chế quản lý quản lý kiến trúc đô thị và điểm dân cư nông thôn trên địa bàn tỉnh để làm cơ sở quản lý đất đai, đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở trên địa bàn các huyện, thành phố; hoàn thành trong năm 2022.

- Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn cụ thể phương pháp, cách thức xử lý đối với các khu vực đang có sự chồng chéo giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng nông thôn mới (hoàn thành trước ngày 15/7/2022).

- Chủ trì, phối hợp với Sở Giao thông vận tải, các sở, ngành liên quan hướng dẫn cụ thể UBND các huyện, thành phố về trình tự, thủ tục đầu tư xây dựng đối với công trình đường giao thông và các công trình khác tại khu vực hiến đất, làm đường và tách thửa (hoàn thành trước ngày 15/7/2022).

- Chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thành phố rà soát, xác định các trường hợp tách thửa đã phát sinh thuộc dự án kinh doanh bất động sản, để quản lý, thu tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

- Khẩn trương tham mưu UBND tỉnh tổ chức triển khai 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 trên địa bàn tỉnh, đảm bảo việc hiến đất, làm đường, phân lô tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, xây dựng nhà ở phải tuân thủ các quy định về kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan (hoàn thành trước ngày 10/7/2022).

b) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Hướng dẫn, kiểm tra và đôn đốc UBND cấp huyện khẩn trương hoàn thành quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030; đảm bảo chỉ tiêu phân bổ đất ở phù hợp, thống nhất với quy mô dân số, các quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng được phê duyệt, đặc biệt đối với khu vực đô thị thì phải đảm bảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đô thị và quy hoạch hạ tầng (theo Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045).

- Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố nâng cao chất lượng thẩm định, giải quyết hồ sơ tách thửa đảm bảo theo đúng quy định và chỉ đạo của UBND tỉnh.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và các địa phương nghiên cứu tham mưu, đề xuất UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh “quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng”, với điều kiện có sự thống nhất, phù hợp về mục đích sử dụng đất của thửa đất, khu đất (gồm nhiều thửa đất) đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất giữa các quy hoạch trên địa bàn (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị); tham mưu, đề xuất UBND tỉnh trong tháng 8/2022.

c) Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chủ trì, hướng dẫn các tổ chức, cá nhân trong việc thành lập doanh nghiệp, lập dự án đầu tư liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản về đất đai, nhà ở trên địa bàn theo quy định của pháp luật; đồng thời tăng cường công tác tuyên truyền về thu hút đầu tư trên địa bàn các huyện, thành phố nhằm tạo

điều kiện thuận lợi, thông thoáng để các tổ chức, cá nhân thực hiện các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản đảm bảo hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật; phát triển các dự án nhà ở có quy mô vừa và nhỏ phù hợp với thực tế của địa phương.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan và UBND các huyện, thành phố nghiên cứu; trường hợp xét thấy cần thiết và có căn cứ pháp lý thì đề xuất UBND tỉnh ban hành quy định tạm thời về các trường hợp phải lập dự án đầu tư kinh doanh bất động sản để làm cơ sở quản lý quy hoạch, đất đai, dự án đầu tư góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, khắc phục tình trạng cá nhân tự thực hiện phân lô, tách thửa, bán nền không thông qua việc lập dự án đầu tư gây áp lực lên hạ tầng chung, tạo nên các khu dân cư mới không đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định.

d) Sở Giao thông vận tải:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn UBND các huyện, thành phố thực hiện việc kiểm tra, rà soát, đánh giá lại các đường giao thông đã đầu tư (tại các khu vực, diện tích người dân đã hiến), nhất là tại các khu vực đã chuyển mục đích sang đất ở để đối chiếu với quy định của pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn; việc đấu nối với đường giao thông hiện hữu và hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định; lập quy hoạch giao thông trên địa bàn; trình tự, thủ tục về đầu tư xây dựng, nghiệm thu, bàn giao các tuyến đường giao thông đảm bảo tuân thủ quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

- Phối hợp kiểm tra, giám sát chặt chẽ, có biện pháp quản lý về đầu tư xây dựng các tuyến đường giao thông, cũng như các công trình hạ tầng kỹ thuật; tránh tạo gánh nặng cho ngân sách nhà nước nếu phải sửa chữa, khắc phục trong thời gian tới.

đ) Sở Tài chính: chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan rà soát, đảm bảo kinh phí cho công tác lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng trên địa bàn các huyện, thành phố.

e) Cục Thuế tỉnh:

- Chủ trì, phối hợp Công an tỉnh, Sở Tư pháp và các sở, ban ngành có liên quan thực hiện tốt đề án chống thất thu thuế trên địa bàn, nhất là lĩnh vực đất đai.

- Chỉ đạo các phòng chuyên môn, các Chi cục thuế khu vực phối hợp với UBND các địa phương, các cơ quan, đơn vị có liên quan nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong công tác quản lý thu các loại thuế, phí trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; đầu tư xây dựng dạng nhà ở, công trình đường giao thông và các công trình,

hạng mục công trình khác thuộc các khu vực hiến đất làm đường, tách thửa trên địa bàn tỉnh nhằm đảm bảo thu đúng, thu đủ, kịp thời các khoản thu nộp vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật.

- Kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm nhằm đảm bảo công bằng trong việc quản lý thu các khoản thuế, phí, tiền sử dụng đất... theo quy định của pháp luật. Trong đó, cần chú ý việc xác định tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo đúng quy định; việc thực hiện kê khai, nộp các khoản thuế, phí khi đầu tư xây dựng các công trình dạng nhà ở, đường giao thông và các hạng mục khác theo quy định của pháp luật.

g) UBND các huyện, thành phố:

- Chỉ đạo các phòng chuyên môn, đơn vị trực thuộc, UBND các xã, phường, thị trấn tăng cường công tác quản lý nhà nước về quy hoạch, đất đai, đầu tư xây dựng trên địa bàn, đặc biệt là việc thi công các tuyến đường giao thông phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch được phê duyệt, cương quyết xử lý đối với các trường hợp xây dựng công trình, nhà ở không có giấy phép mà theo quy định là phải có giấy phép xây dựng.

- Khẩn trương rà soát, hoàn thiện quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch vùng, quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới các xã, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn, trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định; đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ về quy hoạch sử dụng đất trong các quy hoạch. Trong đó, tại các khu vực quy hoạch đô thị thì quy hoạch sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch đô thị được phê duyệt (theo Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển đô thị bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045).

- Khuyến khích người dân sử dụng đất tặng cho, trả lại quyền sử dụng đất cho nhà nước, sử dụng chung vào mục đích công cộng nhưng phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch giao thông, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn, quy hoạch xây dựng,...đối với những khu vực có lợi thế, tiềm năng và nhu cầu phát triển điểm khu dân cư, cần tập trung đầu tư kinh phí lập quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu để triển khai các dự án, phát triển nhà ở cho người dân. Huy động nguồn vốn, nguồn lực từ mọi cá nhân, tổ chức theo quy định của pháp luật để triển khai thực hiện quy hoạch đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

- Việc giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nhằm mục đích phát triển nhà ở trong thời gian tới phải đảm bảo phù hợp các quy

hoạch trên địa bàn (quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị đối với khu vực đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn đối với khu vực nông thôn).

- Khẩn trương đẩy nhanh tiến độ lập Quy hoạch xây dựng nông thôn cho giai đoạn tiếp theo 2021 - 2030, đảm bảo phù hợp với quy hoạch vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất và tình hình phát triển kinh tế xã hội của địa phương; xác định các trung tâm cụm xã, điểm dân cư nông thôn tập trung; xác định cụ thể khu vực chỉnh trang, khu vực khuyến khích thu hút đầu tư dự án kinh doanh bất động sản, phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, khai thác hiệu quả quỹ đất tạo nguồn lực đầu tư,... (hoàn thành trong năm 2022).

- Căn cứ các quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, định hướng phát triển kinh tế xã hội, rà soát các quỹ đất, đánh giá hiện trạng sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất và khả năng đáp ứng hạ tầng kinh tế - xã hội của địa phương mình, xác định và công bố công khai các khu vực thực hiện dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. Đề xuất lập quy hoạch chi tiết, danh mục thu hút đầu tư, đề xuất chấp thuận chủ trương dự án đầu tư bất động sản làm cơ sở tổ chức đấu giá, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

- Căn cứ chủ trương, giải pháp chung, trước mắt xử lý dứt điểm các trường hợp mà Tổ công tác đã kiểm tra, ghi nhận để tạo điều kiện cho người dân tiếp tục thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định.

2. Về hướng xử lý đối với các trường hợp đã và đang thực hiện việc hiến đất, làm đường giao thông, phân lô tách thửa, chuyển nhượng và xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Bảo Lộc và huyện Bảo Lâm: UBND tỉnh giao UBND thành phố Bảo Lộc và UBND huyện Bảo Lâm rà soát, thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh, trong đó:

a) Đối với các khu vực, diện tích đã hiến đất, mở đường, tách thửa trên địa bàn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đồng thời phù hợp với quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới thì tiếp tục thực hiện các thủ tục về đất đai, xây dựng theo đúng quy định của pháp luật, phù hợp quy hoạch cho các trường hợp nêu trên; đồng thời, khi xem xét phải đánh giá hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của địa phương đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu (gồm: cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải). Trường hợp khu vực, diện tích đất tách thửa số lượng lớn nhằm kinh doanh bất động sản phải thực hiện theo điểm c, khoản 2 văn bản này.

b) Đối với các khu vực, diện tích đã hiến đất, mở đường, tách thửa trên địa bàn chưa phù hợp giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới thì tạm dừng các hoạt động mở đường giao

thông, phân lô, tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, san gạt mặt bằng, đầu tư xây dựng tại các khu vực cho đến khi hoàn thành công tác rà soát, điều chỉnh các đồ án quy hoạch đảm bảo phù hợp và thống nhất giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn thì mới tiến hành các thủ tục tiếp theo, như yêu cầu tại điểm a, khoản 2 văn bản này.

c) Yêu cầu các tổ chức, cá nhân thuộc trường hợp hiến đất làm đường giao thông và phân lô, tách thửa nhằm mục đích kinh doanh bất động sản thì phải 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./. ha

Nơi nhận:

- TTTU; TTHĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Công an tỉnh; Thanh tra tỉnh;
- LĐVP;
- Lưu: VT, ĐC, XD.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm S