

Số: 04/CT-UBND

Bắc Giang, ngày 23 tháng 3 năm 2021

## **CHỈ THỊ**

### **Về việc tăng cường công tác quản lý đất đai, quản lý trật tự xây dựng tại các khu vực quy hoạch dự án phát triển trên địa bàn tỉnh**

Thời gian gần đây, tại các khu vực quy hoạch, dự kiến đầu tư xây dựng các công trình, dự án trọng điểm, quy mô lớn (như khu đô thị, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, sân golf, đường giao thông...) và vùng lân cận trên địa bàn tỉnh đang xuất hiện ngày càng nhiều tình trạng tách một thửa đất thành nhiều thửa để lợi dụng hợp thức hóa, chuyển mục đích sang đất ở; chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật; “cò đất” đầu cơ mua đi bán lại gây “sốt ảo”; “thổi giá” làm cho giá đất không đúng với giá đất phổ biến trên thị trường; tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật để trồng cây lâu năm, xây dựng công trình trên đất nhằm trục lợi bồi thường. Tình trạng này nếu không được kiểm soát hiệu quả có thể dẫn đến nhiều vấn đề phức tạp, gây ảnh hưởng đến an ninh chính trị - trật tự an toàn xã hội và việc thực hiện mục tiêu chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh.

Để tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh, chấn chỉnh và khắc phục căn bản tình trạng nêu trên, Chủ tịch UBND tỉnh yêu cầu:

#### **1. UBND các huyện, thành phố:**

- Tiếp tục thực hiện nghiêm Chi thị số 19-CT/TU ngày 11/6/2020 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc tăng cường kiểm tra, thanh tra để xử lý các vi phạm trong quản lý, sử dụng đất đai, trong đó cần lưu ý các nội dung sau:

+ Có văn bản chỉ đạo UBND cấp xã tăng cường kiểm tra, xây dựng cơ chế khuyến khích phát hiện, tố giác vi phạm pháp luật đất đai; khi phát hiện các trường hợp lấn chiếm, tự ý chuyển mục đích, tự ý chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên đất phải có trách nhiệm chỉ đạo thiết lập hồ sơ xử lý ngay và xử lý nghiêm theo thẩm quyền và quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và quy định pháp luật khác có liên quan.

+ Tổ chức các cuộc thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai, chấp hành pháp luật xây dựng của UBND cấp xã; xử lý nghiêm các tập thể, cá nhân thiếu tinh thần trách nhiệm, buông lỏng quản lý để xảy ra tình trạng tự ý chia lô, tách thửa, xây dựng các công trình trái phép; tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất; lấn chiếm đất công ích, đất hành lang giao thông để xây dựng nhà ở, công trình trái pháp luật.

+ Các khu vực có dấu hiệu gia tăng đột biến tình trạng chuyển mục đích, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, “sốt ảo” phải được chú ý đặc biệt để chỉ đạo cơ quan chuyên môn, UBND cấp xã sớm kiểm tra phát hiện và xử lý kịp thời các vi phạm nêu trên.

- Công bố công khai các Kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt để nhân dân biết và thực hiện; tổ chức các cuộc kiểm tra, đánh giá việc thực hiện

quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của UBND cấp xã và người sử dụng đất; tổ chức rà soát, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh đưa ra khỏi Kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt đối với các dự án, công trình đã quá 03 năm nhưng chưa thực hiện để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất (*yêu cầu báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh nội dung này trước ngày 30/4/2021*). Đối với các khu vực thực hiện dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61, 62 Luật Đất đai, đã có trong kế hoạch sử dụng đất và đã hoàn thiện đầy đủ thủ tục liên quan theo quy định thì phải khẩn trương ban hành các thông báo thu hồi đất để hạn chế việc lợi dụng trồng cây lâu năm, xây dựng công trình không phép, trái phép trên đất. Đối với các khu vực đã được công bố công khai quy hoạch xây dựng và trong Kế hoạch sử dụng đất đã xác định phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện các công trình, dự án thì UBND huyện, thành phố chỉ đạo Chủ tịch UBND cấp xã tăng cường công tác quản lý hiện trạng đất đai và thông báo rộng rãi cho người sử dụng đất biết các yêu cầu sau:

+ Không tự ý thay đổi mục đích sử dụng, làm biến động ranh giới thửa đất, tự chia tách thửa đất;

+ Không trồng cây lâu năm; không chuyển đổi cơ cấu cây trồng khi chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép; không thực hiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp;

+ Không đào, đắp, san lấp, xây dựng sai mục đích sử dụng đất, làm biến dạng địa hình tự nhiên khu đất;

+ Không tự ý xây dựng mới nhà ở, công trình, kể cả mở rộng. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép theo quy định của pháp luật.

- Trước mắt, UBND huyện, thành phố chỉ thực hiện việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân theo Kế hoạch sử dụng đất hàng năm đã được phê duyệt đối với các trường hợp quy định tại các Điều 20, 22, 23, 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được sửa đổi bổ sung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017) và trường hợp tái định cư trên diện tích đất còn lại của thửa đất có nhà ở khi Nhà nước thu hồi đất quy định tại Điều 4, Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Tạm dừng thực hiện việc cho phép chuyển mục đích sử dụng phần đất nông nghiệp trong thửa đất đơn lẻ sang đất ở (*trừ trường hợp để thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt*) cho đến khi Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành hướng dẫn về thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện chuyển mục đích sử dụng đối với các trường hợp này.

- Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã theo dõi, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc kiến nghị xử lý kịp thời khi phát sinh vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn; chỉ đạo, tổ chức thực hiện cưỡng chế công trình vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định của pháp luật; Chịu trách nhiệm về quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn theo quy định.

- Chủ tịch UBND cấp huyện, cấp xã sẽ bị xem xét xử lý trách nhiệm nếu để xảy ra các vi phạm về đất đai, xây dựng trên địa bàn.

## 2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Khẩn trương nghiên cứu, ban hành văn bản hướng dẫn các địa phương thống nhất thực hiện việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất và điều kiện chuyển mục đích đối với các trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng phần đất nông nghiệp trong thửa đất đơn lẻ sang đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (*đặc biệt lưu ý các trường hợp đã tách một thửa đất thành nhiều thửa, sau đó làm thủ tục chuyển mục đích*); yêu cầu ban hành trong Tháng 4/2021. Chủ tịch UBND tỉnh sẽ có chỉ đạo riêng về việc kiểm tra, thanh tra đối với các trường hợp này.

- Đôn đốc UBND các huyện, thành phố rà soát, đưa ra khỏi Kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt đối với các dự án đã quá 03 năm nhưng chưa thực hiện theo yêu cầu trên đây.

- Phối hợp với Sở Xây dựng tổ chức kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp chủ đầu tư các dự án khu đô thị, khu dân cư có hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai.

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai: Tạm dừng việc cho phép tách thửa đất có một phần đất nông nghiệp thành nhiều thửa đất cho đến khi ban hành Quyết định thay thế Quyết định 745/2014/QĐ-UBND ngày 30/12/2014 của UBND tỉnh.

- Tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND ngày 07/11/2014 về hạn mức giao đất làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn ao và diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa áp dụng trên địa bàn tỉnh (*đã có chỉ đạo tại Công văn số 5760/UBND-TN ngày 31/12/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh, trình phiên họp UBND tỉnh tháng 7/2021*). Yêu cầu báo cáo, xin ý kiến đề cương Chủ tịch UBND tỉnh trước ngày 15/4/2021.

## 3. Sở Xây dựng:

- Rà soát các quy định đã ban hành đề tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung nhằm thực hiện nghiêm công tác quản lý đầu tư xây dựng, quản lý quy hoạch, cấp phép xây dựng và xử lý vi phạm trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh.

- Có văn bản hướng dẫn việc cấp phép xây dựng, cấp phép xây dựng có thời hạn các khu vực đã có quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, các khu vực đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt và công bố xác định phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất nhằm ngăn chặn việc trục lợi bồi thường (*yêu cầu ban hành hướng dẫn trong tháng 4/2021*).

- Chủ trì, phối hợp UBND các huyện, thành phố, rà soát công tác triển khai lập quy hoạch chi tiết (1/500) các dự án khu dân cư và một số loại dự án khác ... để tham mưu UBND tỉnh xử lý những vấn đề tồn tại, bất cập nhằm đảm bảo việc quản lý hoạt động xây dựng theo quy hoạch phù hợp thực tiễn của tỉnh và quy định của pháp luật.

- Tăng cường thanh tra, kiểm tra công tác quản lý quy hoạch xây dựng, công tác quản lý trật tự xây dựng, việc chấp hành các quy định của pháp luật về cấp phép xây dựng tại các khu vực quy hoạch đầu tư dự án trọng điểm, các khu vực lân cận khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, khu dân cư, sân golf.... đang đầu tư xây dựng.

- Tăng cường công tác quản lý hoạt động kinh doanh bất động sản; tổ chức kiểm tra, có biện pháp xử lý nghiêm các tổ chức cá nhân có hành vi môi giới, kinh

doanh bất động sản khi chưa đảm bảo điều kiện theo quy định của pháp luật tại các khu vực có dự án khu đô thị, khu dân cư (*báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh kết quả tổ chức thực hiện nội dung này trong tháng 4/2021*); tham mưu UBND tỉnh các các giải pháp để ngăn chặn tình trạng đầu cơ đất đai, lập các dự án “ảo” và phân lô bán nền trái quy định của pháp luật tại các khu vực quy hoạch phát triển trên địa bàn tỉnh.

**4. Thanh tra tỉnh:** Tổ chức thanh tra, kiểm tra đối với các địa phương để xảy ra nhiều tình trạng lấn chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái pháp luật. Xử lý theo thẩm quyền hoặc tham mưu xử lý nghiêm các tập thể, cá nhân liên quan đến việc xác nhận nguồn gốc đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất trái quy định của pháp luật.

**5. Công an tỉnh:** Chỉ đạo Công an các huyện, thành phố và các đơn vị nghiệp vụ thường xuyên theo dõi nắm chắc tình hình liên quan đến an ninh, trật tự các khu vực có diễn biến phức tạp về đất đai, xây dựng; kiên quyết đấu tranh xử lý hoặc kiến nghị xử lý nghiêm đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật.

**6. Báo Bắc Giang, Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh:** Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng tổ chức chuyên trang, chuyên mục, phóng sự tuyên truyền, phổ biến về nội dung Chỉ thị này để tổ chức, nhân dân và cán bộ, đảng viên biết, thực hiện.

Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện nghiêm nội dung chỉ đạo trên đây./.

**Nơi nhận:**

- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh (để p/h);
- Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy; Ban Tuyên giáo, Ban Nội chính, Ban Dân vận Tỉnh ủy (để p/h);
- Công an tỉnh; Thanh tra tỉnh;
- Báo Bắc Giang, Đài PTTH tỉnh;
- Các sở, cơ quan: Tài nguyên và MT; Xây dựng, Kế hoạch và ĐT, Nông nghiệp và PTNT; Tài chính; Công Thương; GTVT; Tư pháp;
- Các Huyện ủy, Thành ủy;
- UBND các huyện, thành phố;
- VP UBND tỉnh:
  - + LĐVP, TKCT;
  - + TN, ĐT, NC, BTCĐ;
  - + TTTT (đăng tải);
- Lưu VT, TN<sub>SN</sub>.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Lê Ô Pích**