

Số: *17* /2022/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày *01* tháng *8* năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức công nhận, hạn mức giao đất, diện tích tối thiểu được tách thửa; 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 liên kề trên địa bàn tỉnh Thái Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 84/TTr-STNMT ngày 10/2/2022, Văn bản số 1669/STNMT-QLĐĐ ngày 04/7/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức công nhận, hạn mức giao đất, diện tích tối thiểu được tách thửa; 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 liên kề trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12/8/2022 và thay thế Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về hạn mức công nhận, hạn mức giao đất, diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Thái Bình, Quyết định số 08/2018/QĐ-UB ngày 23/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức công nhận, hạn mức giao đất, diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Thái Bình ban hành kèm theo Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; các Giám đốc sở, Thủ trưởng ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công báo Thái Bình;
- Báo Thái Bình;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Khắc Thận



QUY ĐỊNH

Về hạn mức công nhận, hạn mức giao đất, diện tích tối thiểu được tách thửa; 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 trên địa bàn tỉnh Thái Bình

(Kèm theo Quyết định số 17 /2022/QĐ-UBND ngày 01 / 8 /2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể về hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao; hạn mức công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang; hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân làm nhà ở; hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối; diện tích tối thiểu được tách thửa; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và quy định cụ thể 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 trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao

1. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được xác định theo diện tích đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh đã quy định qua các thời kỳ (Quyết định số 86/QĐ-UB ngày 13/3/1986 hoặc Quyết định số 948/QĐ-UB ngày 25/9/2000 hoặc Quyết định số 41/2006/QĐ-UBND ngày 20/6/2006) mà các địa phương đang sử dụng để quản lý đất đai.

2. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai mà đất đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 1 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang và hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản thì hạn mức công nhận không quá 02 ha/hộ;

b) Trường hợp đang sử dụng đất để trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất thì hạn mức công nhận không quá 05 ha/hộ.

2. Hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo hạn mức sau:

a) Để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 02 ha/hộ;

b) Để trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất không quá 05 ha/hộ.

3. Hạn mức quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 129 Luật Đất đai.

Điều 5. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở

1. Hạn mức đất giao không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này) cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị không quá 70 m²; tại nông thôn không quá 150 m².

2. Hạn mức đất giao mỗi lô đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở không quá 3 lần hạn mức đất giao không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp diện tích lô quy hoạch lớn hơn diện tích tại quy định này thì phải được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt quy hoạch hoặc có văn bản chấp thuận để cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch theo thẩm quyền).

Mỗi hộ gia đình, cá nhân được tham gia đấu giá một lô hoặc nhiều lô đất quy hoạch.

3. Trường hợp giao đất ở để thực hiện việc bồi thường về đất khi Nhà nước thu hồi đất ở theo quy định tại Điều 79 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 6 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì hạn mức giao đất (bao gồm diện tích giao đất tái định cư và diện tích bồi thường bằng đất ở) không vượt quá diện tích bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường về đất ở. Mỗi hộ gia đình, cá nhân được bồi thường 01 lô hoặc nhiều lô đất tùy theo diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường về đất ở và khả năng bố trí quỹ đất của địa phương.

4. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố có trách nhiệm quy hoạch các lô đất có mức diện tích khác nhau phù hợp với khả năng chi trả và hạn mức giao đất quy định tại khoản 3 Điều này khi lập quy hoạch khu tái định cư, khu dân cư để thực hiện việc bồi thường về đất ở. Trường hợp theo yêu cầu kiến trúc cảnh quan không thể quy hoạch các lô đất ở để giao đất tái định cư, bồi thường bằng đất ở đảm bảo hạn mức giao đất quy định tại khoản 3 Điều này thì tổng diện tích đất ở giao tái định cư (nếu có) và diện tích đất ở được bồi thường không được vượt quá 10% diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường về đất ở.

Điều 6. Diện tích tối thiểu được tách thửa

1. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất ở:

a) Đất ở tại đô thị: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30 m²; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 3\text{m}$.

b) Đất ở tại nông thôn: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 40 m²; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 4\text{m}$.

2. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất nông nghiệp:

a) Đối với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở:

a.1) Trường hợp tách diện tích đất nông nghiệp cùng với việc tách thửa đất ở: Diện tích, kích thước tối thiểu của các thửa đất ở sau khi tách được xác định theo diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất ở quy định tại khoản 1 Điều này (không quy định về diện tích tối thiểu đối với phần diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở).

a.2) Trường hợp chỉ tách diện tích đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang làm nhà ở thì diện tích, kích thước tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thực hiện theo quy định khoản 1 Điều này.

b) Đối với thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư không trong cùng thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa bằng hạn mức đất

giao quy định tại khoản 1 Điều 5 của Quy định này và kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 4\text{m}$.

c) Đối với đất nông nghiệp ngoài khu dân cư: Chỉ cho phép thực hiện việc tách thửa theo quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các thửa đất thực hiện dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, việc tách thửa căn cứ vào từng dự án đầu tư cụ thể đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với các thửa đất thực hiện dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, việc tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất sau khi tách theo quy định sau:

c.1) Trường hợp thửa đất giáp đường giao thông có chiều rộng nền đường đến 9m (không phải đường gom): Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa $\geq 2.000 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 20\text{m}$.

c.2) Trường hợp thửa đất giáp đường giao thông có chiều rộng nền đường lớn hơn 9m: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa $\geq 2.000 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 30\text{m}$.

3. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

Việc tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch khác có liên quan đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Đối với các thửa đất thực hiện dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, việc tách thửa căn cứ vào từng dự án đầu tư cụ thể đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Đối với các thửa đất thực hiện dự án đầu tư không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, việc tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất sau khi tách theo quy định sau:

a) Trường hợp thửa đất giáp đường giao thông có chiều rộng nền đường đến 9m (không phải đường gom):

a.1) Đối với đất thương mại, dịch vụ: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa $\geq 500 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 10\text{m}$.

a.2) Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất thương mại, dịch vụ: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa $\geq 1.000 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 15\text{m}$.

b) Trường hợp thửa đất giáp đường giao thông có chiều rộng nền đường lớn hơn 9m:

b.1) Đối với đất thương mại, dịch vụ: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa $\geq 1.000 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 30\text{m}$.

b.2) Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất thương mại, dịch vụ: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa $\geq 1.000 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 30\text{m}$.

4. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp:

a) Hiến tặng cho Nhà nước một phần diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa;

b) Thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp, khiếu nại tố cáo về đất đai;

c) Thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực pháp luật;

d) Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ trước ngày 06/5/2011 đối với thửa đất ở hoặc trước ngày 07/9/2018 đối với thửa đất nông nghiệp, thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết.

Điều 7. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

Các thửa đất thực hiện việc tách thửa, hợp thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (trừ trường hợp tách thửa do phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất hoặc hợp thửa đất do được cấp có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 8 Quy định này).

2. Trong thời hạn sử dụng đất.

3. Các thửa đất được hình thành sau tách thửa, hợp thửa phải có lối vào thửa đất.

4. Đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

5. Thửa đất thực hiện tách thửa, hợp thửa không thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Việc tách thửa, hợp thửa đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây

dụng nông thôn mới và các quy hoạch khác có liên quan đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

7. Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa có diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu không được nhỏ hơn diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu đối với từng loại đất quy định tại Quy định này. Trường hợp thửa đất tách thành nhiều thửa, trong đó có thửa có diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu nhỏ hơn quy định tại Quy định này nhưng xin hợp thửa với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa mới có diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu quy định thì được phép thực hiện tách thửa; việc tách thửa này phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa.

8. Các thửa đất có nhu cầu hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng (trừ trường hợp hợp thửa đất ở với thửa đất bao gồm đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở). Trường hợp các thửa đất xin hợp thửa không cùng mục đích sử dụng thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục hợp thửa.

9. Không thực hiện việc hợp thửa đối với thửa đất nông nghiệp (không phải là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở) với phần đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở.

10. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 8. Quy định 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

1. Điều kiện, tiêu chí và nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (được bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai).

2. 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, cụ thể như sau:

a) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương và dự kiến mục đích sử dụng đất, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố.

b) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản báo cáo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố chỉ đạo các phòng, đơn vị liên quan rà soát các thửa đất nhỏ hẹp theo danh sách do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chuyển đến đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều này thống nhất về mục đích sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề và gửi Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để thực hiện thông báo công khai, tổ chức lấy ý kiến của người dân và dự kiến phương án giao đất, cho thuê đất.

c) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm:

- Thông báo danh sách thửa đất nhỏ hẹp (gồm: địa điểm thửa đất, số tờ bản đồ, số thửa, diện tích, mục đích sử dụng đất theo hiện trạng); mục đích sử dụng các thửa đất dự kiến để giao đất, cho thuê đất và danh sách các người sử dụng đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao đất, cho thuê đất thuộc địa bàn trên phương tiện đài truyền thanh của xã, phường, thị trấn, thực hiện niêm yết công khai danh sách thửa đất nhỏ hẹp, danh sách người sử dụng đất liền kề tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất.

- Tổ chức lấy ý kiến người sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao, thuê. Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, đại diện cơ sở thôn, tổ dân phố và đại diện các hộ sử dụng đất liền kề.

- Dự kiến phương án giao đất, cho thuê đất: Trường hợp có từ 02 người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp thì thực hiện giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp có 01 người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp thì thực hiện giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức công khai việc lấy ý kiến người sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp và phương án giao đất, cho thuê đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất, thời gian công khai là 15 ngày. Việc công khai phải được lập thành biên bản niêm yết và biên bản kết thúc thời gian công khai.

- Hết thời hạn công khai, tổng hợp thành văn bản các ý kiến đóng góp, trong đó ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác với phương án giao đất, cho thuê đất; tổ chức đối thoại đối với

trường hợp còn ý kiến không đồng ý, ý kiến khác với phương án giao đất, cho thuê đất, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố.

d) Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định. Thời hạn sử dụng đất và giá đất để tính 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 theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (được bổ sung tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

Điều 9. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Đối với thửa đất ở có nhà ở nhưng không có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở hoặc thửa đất ở có nhà ở nhưng không có vườn, ao đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 mà người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại khoản 1 Điều 3 của Quy định này.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở đã sử dụng đất ổn định trước khi chuyển thành đất ở đô thị thì hạn mức giao đất ở được xác định là không quá 150 m²/hộ.

3. Diện tích đất vườn, ao trước đây là đất nông nghiệp nay xác định là đất ở thì hộ gia đình cá nhân sử dụng diện tích đất đó không được điều chỉnh, bổ sung thêm diện tích đất nông nghiệp đã chuyển sang đất ở.

Điều 10. Điều khoản thi hành

Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đất nông nghiệp không trong cùng thửa đất có nhà ở để chuyển mục đích sử dụng đất sang làm nhà ở hoặc có thực hiện việc hợp thửa đối với thửa đất nông nghiệp (không phải là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở) với phần đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện không phải điều chỉnh theo quy định tại Quy định này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các địa phương, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, điều chỉnh cho phù hợp./.

THA/