

Số: 32 /2024/QĐ-UBND

Bắc Ninh, ngày 20 tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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 18/01/2024;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/10/2024.

Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

1. Quyết định số 11/2018/QĐ-UBND ngày 05/6/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

2. Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 26/8/2021 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định chi tiết một số điều của 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 trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, các Sở, ngành trực thuộc UBND tỉnh; UBND các huyện, thị xã, thành phố; các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ TN&MT, Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng (b/c);
- Cục KTVB, Bộ Tư pháp (b/c);
- Vụ Pháp chế, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TTTU, TTHĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc và các đoàn thể nhân dân tỉnh;
- VPTU, VPĐQH& HĐND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Cục Thuế, Kho bạc nhà nước tỉnh;
- VP UBND tỉnh: LĐVP, các CVNC, Công TTĐT;
- Lưu: VT, TNMT, KTTH, XDCB.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Đào Quang Khải



QUY ĐỊNH

Chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 của UBND tỉnh Bắc Ninh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 45, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53 và khoản 3 Điều 59 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định số 102/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.
- Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

Hạn mức công nhận đất ở, hạn mức giao đất ở, hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp, hạn mức giao đất cho các tổ chức tôn giáo; diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; các loại giấy tờ của người sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993

Điều 3. Hạn mức công nhận đất ở

- Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18/12/1980 thì hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của quy định này nhưng không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thì hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được xác định như sau:

a) Hạn mức công nhận đất ở tại nông thôn:

- Trong hộ gia đình có một cá nhân: Hạn mức công nhận đất ở là 250 m²/cá nhân (*hai trăm năm mươi mét vuông cho một cá nhân*); phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

- Trong hộ gia đình có từ hai cá nhân trở lên: Hạn mức công nhận đất ở là 150 m²/mỗi cá nhân (*một trăm năm mươi mét vuông cho một cá nhân*), nhưng tổng diện tích đất ở không vượt quá 600 m²/tổng số cá nhân; phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

b) Hạn mức công nhận đất ở tại đô thị:

- Trong hộ gia đình có một cá nhân: Hạn mức công nhận đất ở là 150 m²/cá nhân (*một trăm năm mươi mét vuông cho một cá nhân*); phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

- Trong hộ gia đình có từ hai cá nhân trở lên: Hạn mức công nhận đất ở là 80 m²/mỗi cá nhân (*tám mươi mét vuông cho một cá nhân*), nhưng tổng diện tích đất ở không vượt quá 320 m²/tổng số cá nhân; phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Điều 4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng trồng cây hàng năm không quá 1,5 ha.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ không quá 3,0 ha.

Điều 5. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 20 ha.

2. Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm, không quá 20 ha.

3. Hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng phòng hộ không quá 10 ha.

Điều 6. Hạn mức giao đất ở

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn là 300 m².

2. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị là 120 m².

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại Điều này không áp dụng cho các trường hợp giao đất ở do trúng đấu giá quyền sử dụng đất; được bồi thường bằng đất ở; được hỗ trợ tái định cư; xử lý các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định tại điểm n khoản 3 Điều 124 của Luật Đất đai.

Điều 7. Hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh

Diện tích đất giao cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc là diện tích theo quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới và dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch nêu trên thì hạn mức giao đất cho các cơ sở tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng không vượt quá 3.000 m².

Điều 8. Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất

1. Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai và phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Thửa đất không thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Thửa đất không thuộc quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Việc hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 của Luật Đất đai và đáp ứng các tiêu chí quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 điều này.

3. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà hình thành đường giao thông mới để kết nối với đường giao thông hiện hữu thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này người sử dụng đất phải lập hồ sơ, bản vẽ mặt bằng xây dựng trình UBND cấp huyện xem xét phê duyệt. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ đề nghị của người sử dụng đất, UBND cấp huyện phê duyệt bản vẽ mặt bằng xây dựng theo quy định.

Sau khi người sử dụng đất hoàn thành việc xây dựng kết cấu hạ tầng theo bản vẽ mặt bằng được phê duyệt, UBND cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và có ý kiến xác nhận bằng văn bản đối với trường hợp đủ điều kiện làm căn cứ để người sử dụng đất thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định.

Điều 9. Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với đất ở

1. Diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa:

a) Đối với đất ở đô thị, đất ở nông thôn ven quốc lộ, tỉnh lộ và thuộc quy hoạch khu đô thị mới thì diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 40,0 m² trở lên và có kích thước mỗi cạnh không nhỏ hơn 3,5 m.

b) Đất ở nông thôn không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 70,0 m² trở lên và có kích thước mỗi cạnh không nhỏ hơn 4,0 m.

2. Việc tách thửa đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được xác định theo quy định về tách thửa đối với đất ở. Không áp dụng quy định diện tích đất nông nghiệp tối thiểu được phép tách thửa đối với trường hợp này.

3. Trường hợp cá biệt, thửa đất có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quy định này. Đối với thửa đất mà hiện trạng thửa đất đã hình thành nhà ở từ ngày 18/4/2008 trở về trước, công trình nhà ở đã được cấp Giấy phép xây dựng hoặc được phép tồn tại của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được tách thửa theo hiện trạng nhà ở.

Điều 10. Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với đất nông nghiệp

Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất; công nhận quyền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp ổn định có nhu cầu tách thửa để thực hiện quyền theo quy định thì diện tích của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa ít nhất là 360 m². Trường hợp tách thửa để chia, tách nhân khẩu, định xuất hoặc lao động đã được giao, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp thì diện tích của thửa đất mới tách và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải có diện tích tối thiểu bằng diện tích giao, công nhận cho 01 nhân khẩu, định xuất hoặc lao động theo chính sách giao đất làm kinh tế gia đình cộng với diện tích đất đã giao ruộng ổn định lâu dài cho nhân khẩu, định xuất hoặc lao động theo phương án giao đất nông nghiệp ổn định lâu dài đã thực hiện trước đây.

Điều 11. Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất Nhà nước cho thuê hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm cơ sở sản xuất kinh doanh khi tách thửa, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích theo dự án sản xuất kinh doanh và theo quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các tổ chức kinh tế sử dụng đất được Nhà nước cho thuê hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất làm cơ sở sản xuất kinh doanh khi tách thửa do thu hẹp sản xuất, chia, tách, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, chuyển nhượng, góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần diện tích thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích theo dự án sản xuất, kinh doanh và theo quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa không nhỏ hơn 3.000 m².

3. Tổ chức hành chính sự nghiệp, đơn vị vũ trang nhân dân, các tổ chức khác khi tách thửa, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích theo dự án đầu tư xây dựng công trình và theo quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 12. Các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993

1. Có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

a) Sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính phải được lập, ghi theo đúng mẫu đã được cơ quan có thẩm quyền quy định; đã được UBND cấp xã tại thời điểm lập xác nhận (ký và đóng dấu).

b) Thông tin về tên người sử dụng đất, diện tích, loại đất, số thửa, số tờ bản đồ phải thể hiện đầy đủ, rõ ràng. Trường hợp bị ố, nhòe, rách trong quá trình sử dụng thì phải có Văn bản xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất về tính hợp pháp của thông tin đó.

c) Tên người sử dụng đất phải đảm bảo đúng đối tượng tại thời điểm ghi vào sổ đăng ký, sổ địa chính.

2. Quyết định của UBND tỉnh Hà Bắc cho phép UBND cấp huyện hoặc UBND cấp xã được giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất mà trong danh sách hoặc trong quyết định có tên người sử dụng đất, đồng thời người sử dụng đất thực tế đang sử dụng đất hoặc người khác đang sử dụng đất nhưng có giấy tờ chứng minh việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Hợp đồng giao khoán, thuê thầu, biên bản bàn giao đất, biên bản đấu thầu có thời hạn sử dụng đất lâu dài do các thôn, khu phố, khu dân cư, UBND cấp xã hoặc Hợp tác xã ký trước ngày 01/7/1980. Các trường hợp trên đủ điều kiện để được công nhận khi có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất theo mục đích được giao, hồ sơ địa chính qua các thời kỳ thể hiện loại đất và tên người sử dụng đất đúng theo giấy tờ đã giao đất hoặc người khác đang sử dụng đất nhưng có giấy tờ chứng minh việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, người sử dụng đất đã chấp hành, nộp tiền thuế sử dụng đất theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

4. Bản vẽ, sơ đồ mặt bằng giao đất được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nhà ở cấp tỉnh, cấp huyện hoặc đã được UBND cấp xã xác nhận trước ngày 01/7/1980. Giấy tờ này được xác định là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Có văn bản, giấy tờ thể hiện việc được giao đất theo bản vẽ hoặc sơ đồ mặt bằng giao đất;

b) Người sử dụng đất thực tế đang sử dụng diện tích đất tại vị trí đã được giao đất theo bản vẽ, sơ đồ mặt bằng giao đất hoặc người khác đang sử dụng đất nhưng có giấy tờ chứng minh việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất do UBND cấp xã, huyện, tỉnh cấp cho người sử dụng đất.

Mục 2

Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng từ dưới 02 ha đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ sang mục đích khác; giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý; điều kiện thẩm định để giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý; thời gian thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 13. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng từ dưới 02 ha đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ sang mục đích khác

1. Có dự án đầu tư được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư.
2. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, dự án đầu tư có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được phê duyệt.
3. Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường, đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 14. Giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

Rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

1. Tiêu chí rà soát

Các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt phải đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 47 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

2. Nội dung rà soát

Căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị; trên cơ sở tiêu chí các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt quy định tại khoản 1 của Điều này để lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt gồm các nội dung:

a) Mục đích sử dụng đất của thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt dự kiến giao đất, cho thuê đất theo quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Người sử dụng đất liền kề; tính pháp lý của thửa đất liền kề; số lượng thửa đất liền kề đảm bảo điều kiện được giao đất, cho thuê đất để thực hiện thủ tục hợp thửa với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định.

3. Công khai danh mục các thửa đất; lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

a) Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã)

- Rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định tại khoản 2 Điều này.

- Lập danh sách các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và đề xuất hình thức xử lý cụ thể đối với từng thửa đất để công khai, lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt.

- Tổ chức công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương và niêm yết công khai ít nhất 15 ngày tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt để lấy ý kiến người dân (*có biên bản niêm yết công khai và kết thúc công khai*). Nội dung công khai gồm: Số thửa đất, diện tích thửa đất, loại đất, tính pháp lý của thửa đất, người sử dụng đất liền kề, bản vẽ vị trí, ranh giới của thửa đất; đồng thời gửi văn bản lấy ý kiến của người sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt dự kiến giao đất, cho thuê đất.

- Sau khi kết thúc công khai, UBND cấp xã có trách nhiệm tổng hợp số lượng người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; ý kiến đóng góp của người dân bằng văn bản và ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý và đề xuất phương án giao đất, cho thuê đất trình Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện) xem xét, quyết định.

b) Trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn người sử dụng đất liền kề lập hồ sơ giao đất, thuê đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; trình UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

c) Trách nhiệm của UBND cấp huyện

- Chỉ đạo, hướng dẫn UBND cấp xã lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, tổ chức lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề. Trường hợp phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm thì lập hồ sơ, trình UBND tỉnh xem xét, phê duyệt theo quy định.

- Quyết định việc giao đất, cho thuê đất theo quy định.

d) Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Trình UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất theo thẩm quyền; hướng dẫn việc giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

4. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 47 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 15. Điều kiện để giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

a) Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước thường trú hoặc công tác tại địa bàn cấp huyện mà chưa được giao đất ở, nhà ở

b) Cá nhân thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 16. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 7 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải tách thành dự án độc lập để giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất khi đáp ứng các quy định sau:

1. Diện tích đất để tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 7 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất.

2. Điều kiện, tiêu chí, diện tích đất để tách thành dự án độc lập

a) Điều kiện

- Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và công bố.

- 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.

b) Tiêu chí

- Diện tích đất để tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải liền thửa, không bị chia cắt; có lối đi vào thửa đất theo quy định; có kích thước các cạnh của thửa đất phải từ 20 m trở lên.

3. Quy mô, tỷ lệ

a) Khu đất để tách thành dự án độc lập phải có diện tích tối thiểu từ 2.000 m² trở lên và chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án.

b) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư thì việc xác định diện tích khu đất chỉ tính trên phần diện tích mở rộng.

c) Diện tích khu đất quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 17. Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Thời gian thực hiện trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP là không quá 10 ngày.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã có thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ vào bộ phận một cửa hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã theo Bộ thủ tục hành chính do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh công bố.

2. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở để xác định diện tích đất ở theo Quy định này được thực hiện tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ.

3. Đối với các trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế-xã hội theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai mà có diện tích đất để tách thành dự án độc lập và đã có quyết định thu hồi đất nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất thì thực hiện theo Quy định này và quy định tại Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.



Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và đã thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ thì giao tổ chức phát triển quỹ đất quản lý diện tích đất thu hồi theo quy định. Nhà nước hoàn trả cho chủ đầu tư số tiền ứng trước để bồi thường, hỗ trợ (nếu có) khi lựa chọn chủ đầu tư khác.

Điều 19. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

Chủ trì thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư và các nghị định hướng dẫn thi hành.

3. Sở Xây dựng

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư và các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

4. UBND cấp huyện

Có trách nhiệm báo cáo nguồn gốc đất, tài sản trên đất của diện tích đất để tách thành dự án độc lập từ kết quả xác minh và báo của của UBND cấp xã.

5. UBND cấp xã

Có trách nhiệm xác minh, báo cáo UBND cấp huyện về nguồn gốc đất, tài sản trên đất của diện tích đất để tách thành dự án độc lập và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc đất, tài sản trên đất.

6. Các Sở, ban, ngành, cơ quan thuộc UBND tỉnh, UBND cấp huyện, cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

Điều 20. Sửa đổi, bổ sung Quy định này

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.