

Số: /2025/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 808/TTr-STNMT-QLĐ ngày 19 tháng 3 năm 2024 và Báo cáo thẩm định số 1449/BC-STP-VB ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất đang sử dụng đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

2. Các cơ quan Nhà nước, Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện), Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) có liên quan đến

việc giải quyết hồ sơ giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ.

Điều 3. Tiêu chí xác định thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

Các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý được giao đất, cho thuê đất theo Quy định này phải đáp ứng các tiêu chí theo khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 4. Nguyên tắc giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

Thửa đất khi thực hiện giao đất, cho thuê đất theo Quy định này phải đảm bảo các nguyên tắc quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 5. Rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào các tiêu chí theo khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024, thực hiện rà soát, đo vẽ, xác định phần diện tích để lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn cấp xã (theo Biểu mẫu 01 đính kèm).

2. Việc rà soát, lập danh mục quy định tại khoản 1 Điều này phải được thực hiện trong Quý II hàng năm.

Điều 6. Công bố công khai, lấy ý kiến danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Sau khi hoàn thành việc rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, trong thời hạn 10 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc sau:

a) Niêm yết công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước đang quản lý tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp xã, tại các điểm dân cư hoặc khu phố, ấp hoặc nhà sinh hoạt cộng đồng nơi có đất; thông báo trên phương tiện truyền thanh hoặc trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã (nếu có), lập biên bản bắt đầu việc niêm yết.

b) Thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất liền kề biết để có ý kiến về phương án đề xuất sử dụng thửa đất nhỏ hẹp vào mục đích công cộng, giao hoặc cho thuê đất cho người sử dụng liền kề; lấy ý kiến về diện tích, ranh giới, hiện trạng thửa đất liền kề.

2. Thời gian niêm yết, thông báo tại khoản 1 Điều này là 30 ngày liên tục kể từ ngày niêm yết, thông báo.

3. Sau khi hết thời gian niêm yết, thông báo quy định tại khoản 2 Điều này, trong thời hạn 10 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập biên bản kết thúc việc niêm yết, công khai và tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 7. Trình, phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Sau khi nhận báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp xã tại khoản 3 Điều 6, trong thời hạn 05 ngày làm việc, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện kiểm tra, rà soát để tổng hợp danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

2. Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

Điều 8. Công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt trước khi giao đất, cho thuê đất

1. Căn cứ vào kết quả phê duyệt của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm để báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt theo đúng quy định.

2. Sau khi Kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện:

a) Công bố công khai Kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo đúng quy định tại điểm c khoản 3 Điều 75 Luật Đất đai.

b) Công khai việc quản lý, sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý (*theo Biểu mẫu 02 đính kèm*) tại trụ sở của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã, trụ sở khu phố, ấp hoặc các điểm dân cư, nhà sinh hoạt cộng đồng nơi có đất, lập biên bản bắt đầu việc niêm yết.

c) Thông báo trên phương tiện truyền thanh hoặc trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã (nếu có) để người sử dụng đất biết.

3. Sau thời gian 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày niêm yết, đăng thông báo công khai việc quản lý, sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý (*theo Biểu mẫu 02 đính kèm*), Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất phối hợp Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất lập biên bản kết thúc niêm yết, công khai và tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện (thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) kết thúc việc niêm yết.

Sau khi nhận được báo cáo kết thúc việc niêm yết của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung sau:

a) Đối với các thửa đất sử dụng vào mục đích công cộng: Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các đơn vị quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

b) Đối với các thửa đất mà việc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 44 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024.

c) Đối với các thửa đất mà việc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thông báo cho người đăng ký nhu cầu sử dụng đất liên hệ Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp đã có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013 thì tiếp tục thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà không phải thực hiện theo Quyết định này.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo đúng quy định của pháp luật và quy định tại Quyết định này.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định giao đất, cho thuê đối với các tổ chức, cơ sở tôn giáo khi có nhu cầu sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

c) Căn cứ kết quả báo cáo của Ủy ban nhân dân cấp huyện, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố về tình hình quản lý, sử dụng đất quỹ đất này trước ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Chi cục Thuế khu vực II:

Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính và Chi cục Thuế khu vực II theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chịu trách nhiệm chỉ đạo các Phòng, ban và Ủy ban nhân dân cấp xã việc quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo đúng quy định của pháp luật và Quy định này.

b) Thường xuyên chỉ đạo việc thanh tra, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý kịp thời theo thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật đất đai trong quá trình quản lý, sử dụng đất đối với quỹ đất này.

c) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố và trước pháp luật về quản lý, sử dụng đối với quỹ đất này.

d) Đưa vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định phê duyệt, làm căn cứ giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định.

e) Trước ngày 15 tháng 12 hàng năm, tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường về tình hình quản lý sử dụng đối với quỹ đất này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Thực hiện kiểm tra, rà soát đối với quỹ đất tại Quy định này để thực hiện việc quản lý, sử dụng theo đúng quy định.

b) Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và các đơn vị có liên quan thực hiện quản lý, sử dụng đất theo Quy định này.

c) Trước ngày 15 tháng 11 hàng năm, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện (thông qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) về tình hình quản lý sử dụng đối với quỹ đất này để Ủy ban nhân dân huyện tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

5. Các tổ chức, tổ chức tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư:

Các tổ chức, tổ chức tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật đất đai và quy định hiện hành.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 37/2023/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành 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 sử dụng đất liền kề và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính, Chi Cục trưởng Chi cục Thuế khu vực II, Thủ trưởng các Sở - ban - ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, tổ chức, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&QLXLVPHC – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- TTUB, CT, các PCT;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB, các PCVP;
- Các Phòng ĐT, DA, TH;
- Lưu: VT, (ĐT/LT).

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

Bùi Xuân Cường