

Số: /2025/QĐ-UBND Vĩnh Phúc, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ giao thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

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

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

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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 298/TTr-STNMT ngày 27/10/2024 và văn bản số 3750/STNMT-QLĐĐ ngày 27/12/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể các điều, khoản của 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, bao gồm: khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53, khoản 3 Điều 59.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Điều 3. Quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác bao gồm:

1. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.
2. Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.
3. Phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp huyện và đảm bảo chỉ tiêu đất trồng lúa đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương theo quy định tại khoản 4, Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

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

a) Hàng năm rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo các tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

b) Lập danh sách các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, đồng thời, đề xuất phương án quản lý, sử dụng đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt ưu tiên sử dụng vào mục đích công cộng; trường hợp không sử dụng vào mục đích công cộng mới đề xuất việc giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp trình Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) phê duyệt.

c) Công khai phương án giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề tại địa phương ít nhất 15 ngày tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất để các chủ sử dụng đất liền kề có nhu cầu đăng ký. Việc niêm yết công khai phải có biên bản niêm yết công khai và kết thúc công khai.

d) Sau khi kết thúc công khai phương án giao, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức lấy ý kiến của người dân nơi có đất trong vòng 15 ngày thông qua phương tiện truyền thanh của xã. Tổng hợp 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; tổng hợp số lượng chủ sử dụng đất liền kề có nhu cầu đăng ký sử dụng đất đối với thửa đất liền kề, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định phương án giao, cho thuê đất.

2. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, lập danh sách các thửa đất nhỏ hẹp theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Hàng năm, phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý dự kiến giao đất, cho thuê đất do UBND cấp xã lập.

c) Tổng hợp các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý dự kiến giao đất, cho thuê đất trong kế hoạch sử dụng đất cấp huyện; Trường hợp sau khi rà soát các thửa đất nhỏ hẹp mà phải bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm thì lập hồ sơ, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất theo quy định.

d) Trên cơ sở đề nghị của UBND cấp xã, UBND cấp huyện xem xét quyết định phương án giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

Trường hợp phương án giao đất, cho thuê đất quyết định theo hình thức giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tổ chức được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại khoản 4 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

đ) Quyết định giao đất, cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền. Hoặc gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương mà thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường:

Trên cơ sở đề nghị và hồ sơ do UBND cấp huyện gửi đến, trình của UBND tỉnh phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quyết định giao đất, cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất theo thẩm quyền.

Điều 5. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân được quy định tại khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Điều kiện để giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Cá nhân được giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo điều kiện theo quy định tại điểm a, c, d khoản 3 Điều 124 Luật đất đai năm 2024.

b) Cá nhân được giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 6 Điều 124 Luật đất đai năm 2024.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất.

a) UBND cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định khoản 3 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, đồng thời tổ chức xét duyệt các đối tượng theo điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Căn cứ kết quả xét duyệt của Hội đồng xét duyệt, Ủy ban nhân dân cấp xã gửi kết quả xét duyệt và hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để thẩm định.

Thành phần hồ sơ gồm: Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc giao đất không thông qua đấu giá; Biên bản họp xét giao đất của Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất của cấp xã; Danh sách cá nhân đủ điều kiện kèm theo đơn xin giao đất theo Mẫu số 02a tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; Các giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng minh cá nhân thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này; Văn bản xác nhận của Sở Xây dựng xác định cá nhân chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với cá nhân đề nghị giao đất thuộc quy định tại điểm c khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai 2024.

c) Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định theo trình tự, thủ tục sau: Tổ chức họp thẩm định; lập Biên bản về kết quả họp thẩm định; ban hành Thông báo về kết quả thẩm định, thời gian thực hiện không quá 20 ngày làm việc.

Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo kết quả thẩm định với Ủy ban nhân dân cấp huyện đồng thời gửi thông báo kết quả thẩm định cho UBND cấp xã biết. Kết quả thẩm định phải thể hiện rõ từng cá nhân đủ điều kiện được giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.

Điều 6. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Về điều kiện:

Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch liên quan khác đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập:

Việc tách thành dự án độc lập khi đáp ứng một trong các tiêu chí, quy mô, tỷ lệ sau:

a) Các thửa đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý tạo thành các khu đất độc lập, tập trung, liền thửa phải tiếp giáp với hệ thống đường giao thông hiện hữu hoặc đường giao thông theo quy hoạch có chiều rộng bám mặt đường từ 6,5m trở lên và có quy mô, tỷ lệ diện tích theo từng trường hợp như sau:

Trường hợp khu đất thực hiện dự án có quy mô diện tích từ 5.000 m² trở lên mà diện tích thửa đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý từ 2500 m² trở lên.

Trường hợp khu đất thực hiện dự án có quy mô diện tích dưới 5.000 m² mà diện tích thửa đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên và đạt tối thiểu từ 1.000 m² trở lên.

b) Trường hợp các thửa đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý không tập trung, không liền thửa trong phạm vi dự án nhưng tổng diện tích chiếm tỷ lệ $\geq 50\%$ diện tích đất của dự án.

3. Diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của nhà nước quản lý quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm phần diện tích thửa đất công nằm trong phạm vi quy hoạch đường giao thông; quy hoạch hành lang đường giao thông; quy hoạch hành lang đê; hành lang đường điện cao thế; hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được duyệt để đảm bảo thực hiện dự án.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 01 năm 2025, thay thế Quyết định số 07/2022/QĐ-UBND ngày 25/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc thực hiện 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 Vĩnh Phúc.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh, và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện các nội dung liên quan tại Quy định này; đề xuất giải quyết kịp thời những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn theo quy định của Luật Đất đai và Quy định này; kịp thời báo cáo những khó khăn, vướng mắc bất cập trong quá trình thực hiện.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

4. Quá trình thực hiện 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 Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Các sở, ban, ngành;
- Công an tỉnh;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Tòa án Nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử Vĩnh Phúc;
- Văn phòng UBND tỉnh: CVP, các PCVP UBND tỉnh, CV NCTH, Trung tâm tin học - Công báo;
- Lưu: VT, NN5 (T... b).

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

Phùng Thị Kim Nga