

Số: 33 /2024/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 30 tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai 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 18/01/2024;

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 29/6/2024;

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 tại Tờ trình số 425/TTr-STNMT ngày 27/9/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Điều 2.

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



a) Quyết định số 11/2022/QĐ-UBND ngày 17/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

b) Quyết định số 17/2022/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 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, 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 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 có 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;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cổng Thông tin điện tử của tỉnh;
- Công báo tỉnh, Báo Thái Bình;
- Lưu: VT, NNTNMT.

Tung

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



Lai Văn Hoàn





CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số điều của Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Thái Bình

(Kèm theo Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết 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 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 59 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 là Nghị định số 102/2024/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; các sở, ngành chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; các phòng, đơn vị chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; cán bộ, công chức chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

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

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Hạn mức công nhận đất ở (Thực hiện khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai)

Đối với trường hợp thửa đất được hình thành từ trước ngày 15/10/1993 và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư, trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất ở nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức công nhận đất ở 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, Quyết định số 948/QĐ-UB ngày 25/9/2000, Quyết định số 41/2006/QĐ-UBND ngày 20/6/2006, Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014, Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày

23/8/2018 và Quyết định số 17/2022/QĐ-UBND ngày 01/8/2022) mà các địa phương đang sử dụng để quản lý đất đai.

Điều 4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (Thực hiện khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai)

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 02 ha đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm không quá 10 ha.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất là rừng trồng không quá 20 ha đối với mỗi loại đất.

Điều 5. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân (Thực hiện khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai)

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất làm muối không quá 02 ha.

2. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 30 ha với mỗi loại đất.

3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất trồng cây lâu năm không quá 50 ha.

4. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 50 ha với mỗi loại đất.

Điều 6. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân (Thực hiện khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai)

1. Hạn mức giao đất ở không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

Hạn mức giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân (trừ trường hợp quy định tại điểm b, c khoản 3 Điều này) đối với đất tại đô thị không quá 70 m²; đối với đất 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 cho cá nhân không quá 03 lần hạn mức đất giao không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp cần thiết quy hoạch các lô đất có diện tích 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 cá nhân được tham gia đấu giá một lô hoặc nhiều lô đất quy hoạch.

3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân khi Nhà nước thu hồi đất ở được quy định cụ thể như sau:

a) Trường hợp cá nhân thuộc đối tượng được giao tái định cư mà diện tích đất ở thu hồi đủ điều kiện bồi thường về đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất ở giao tái định cư không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp cá nhân không thuộc đối tượng được giao tái định cư nhưng đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở thì diện tích đất ở được giao không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường.

c) Trường hợp cá nhân thuộc đối tượng được giao tái định cư, đủ điều kiện bồi thường bằng đất ở mà diện tích đất ở bị thu hồi lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất ở giao tái định cư, bồi thường bằng đất không vượt quá diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường.

4. Đối với trường hợp cá nhân thuộc quy định tại điểm b, c khoản 3 Điều này được giao 01 lô hoặc nhiều lô đất tùy theo diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường bằng đất ở và khả năng bố trí quỹ đất của địa phương. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố có trách nhiệm quy hoạch các khu nhà ở tái định cư, quy hoạch các khu tái định cư, khu dân cư có các lô đất có mức diện tích khác nhau đảm bảo quy chuẩn xây dựng, phù hợp với khả năng chi trả và hạn mức giao đất ở để thực hiện việc bồi thường bằng nhà ở, 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 điểm a, b, c khoản 3 Điều này thì diện tích đất ở được giao tái định cư, bồi thường bằng đất ở không được vượt quá 10% diện tích đất ở bị thu hồi đủ điều kiện được bồi thường.

5. Đối với thửa đất bị thu hồi mà quyền sử dụng là tài sản chung của vợ và chồng thì diện tích đất ở giao tái định cư, bồi thường bằng đất ở cho các cá nhân gồm vợ và chồng bằng diện tích giao đất tái định cư, bồi thường bằng đất ở cho một cá nhân quy định tại khoản 3, 4 Điều này.

Điều 7. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (Thực hiện khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai)

1. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng công trình tôn giáo thuộc cơ sở tôn giáo là chùa, họ giáo, hội thánh tin lành không quá 5.000 m².

2. Các công trình tôn giáo được công nhận là di tích lịch sử - văn hóa thì diện tích giao đất cho tổ chức tôn giáo trực thuộc được xác định theo dự án đầu tư xây dựng công trình di tích lịch sử - văn hóa được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các trường hợp không thuộc khoản 1 và khoản 2 Điều này, Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đối với từng trường hợp cụ thể.

4. Tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 thuộc trường hợp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không áp dụng hạn mức giao đất quy định tại Điều này.

Điều 8. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất (Thực hiện khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai)

1. Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất

a) Bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai.

b) Thửa đất đề nghị tách, hợp thửa chưa có thông báo thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất đã hết hiệu lực.

c) Việc tách thửa, hợp thửa đất phải bảo đảm phù hợp với các quy hoạch hiện có; tuân thủ quy hoạch chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh (nếu có). Riêng trường hợp hợp thửa đối với các lô đất ở (thửa đất ở) hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao thông qua trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc không qua chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện hợp thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không phải thực hiện phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

2. Điều kiện tách thửa đất ở: Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước quy định tại Điều 9 Quy định này và bảo đảm thửa đất được tách không phải là thửa đất ở đã được cấp có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất khác (trừ trường hợp chuyển mục đích từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở).

3. Điều kiện tách thửa đất nông nghiệp:

a) Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư:

Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước quy định tại Điều 9 Quy định này.

b) Đối với đất nông nghiệp ngoài khu dân cư: Bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và chỉ được thực hiện theo quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp đã được phê duyệt hoặc để thực hiện dự án đầu tư đã được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

4. Điều kiện tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và chỉ được thực hiện sau khi dự án đầu tư đã được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh theo quy định.

5. Quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này không áp dụng đối với trường hợp hiến tặng một phần diện tích đất cho Nhà nước để thực hiện dự án đầu tư, xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa.

Điều 9. Diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất (Thực hiện khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai)

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đất

a) Diện tích, bề rộng mặt tiền, chiều sâu tối thiểu của thửa đất ở:

a.1) Đất ở tại đô thị: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30 m²; có bề rộng mặt tiền, chiều sâu \geq 3m.

a.2) Đất ở tại nông thôn: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 40 m²; có bề rộng mặt tiền, chiều sâu \geq 4m.

a.3) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với 02 đường giao thông trở lên thì các mặt tiếp giáp đường giao thông phải đảm bảo bề rộng theo quy định tại tiết a.1, a.2 điểm này.

b) Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư:

b.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 điểm a 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).

b.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 điểm a khoản 1 Điều này.

b.3) Trường hợp tách diện tích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp (không chuyển mục đích sử dụng đất sang làm nhà ở) thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn hạn mức giao đất nông nghiệp cho một nhân khẩu tại địa phương theo Quyết định số 652/QĐ-UB ngày 17/11/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Đối với đất nông nghiệp ngoài khu dân cư: Diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp hoặc dự án đầu tư được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh.

d) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Diện tích tối thiểu được tách thửa theo dự án đầu tư được phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh.

2. Diện tích tối thiểu hợp thửa đất

Các thửa đất đủ điều kiện, nguyên tắc quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai và điểm b, c khoản 1 Điều 8 Quy định này thì được thực hiện hợp thửa đất mà không giới hạn diện tích được hợp thửa.

Điều 10. Điều kiện, tiêu chí chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác (Thực hiện khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Đối với dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước thuộc trường hợp phải chấp thuận chủ trương đầu tư: Có Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Đối với dự án sử dụng vốn ngân sách nhà nước: Có Quyết định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi hoặc Quyết định phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật xây dựng.

3. Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc: Có Quyết định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình đối với các công trình tôn giáo được công nhận là di tích lịch sử - văn hóa hoặc Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng công trình tôn giáo.

4. Trường hợp cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác:

a) Trường hợp chuyển mục đích sang đất ở: Phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp chuyển mục đích sang loại đất khác trong nhóm đất nông nghiệp (trừ đất nông nghiệp khác): Phù hợp quy hoạch vùng sản xuất hoặc vùng chuyển đổi.

c) Trường hợp chuyển mục đích sang các loại đất nông nghiệp không phải đất trồng lúa (trừ đất nông nghiệp khác): Phù hợp quy hoạch vùng sản xuất hoặc vùng chuyển đổi.

d) Trường hợp chuyển mục đích sang các loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, sang đất nông nghiệp khác: Có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp huyện; trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa để sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ với diện tích từ 0,5 ha trở lên thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh.

5. Đối với các trường hợp chuyển mục đích ngoài tiêu chí, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này phải 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 (đối với trường hợp chuyển mục đích đất rừng); có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt (đối với trường hợp chuyển mục đích đất trồng lúa).

Điều 11. Trình tự thực hiện việc rà soát, công bố công khai, quy định cụ thể việc lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt, việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương (Thực hiện khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương bảo đảm quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và dự kiến mục đích sử dụng đất, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân huyện, thành phố.

2. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được 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, nằm xen kẹt 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 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thống nhất về mục đích sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất 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 nơi có đất và dự kiến phương án giao đất, cho thuê đất.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm:

a) Thông báo danh sách thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt (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 những người sử dụng đất liền kề với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt 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, nằm xen kẹt 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.

b) Tổ chức lấy ý kiến người sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt 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.

c) Dự kiến phương án giao đất, cho thuê đất theo nguyên tắc quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

d) Tổ chức công khai việc lấy ý kiến người sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt 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.

đ) 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.

4. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. 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 theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

Điều 12. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập (Thực hiện khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Điều kiện, tiêu chí, tỷ lệ diện tích để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (nếu có) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Khu vực thực hiện dự án chưa có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Tiếp giáp với đường giao thông hiện có hoặc đường giao thông quy hoạch có chiều rộng nền đường từ 6,5 m trở lên. Trường hợp khu đất tiếp giáp với hai đường giao thông trở lên thì xác định theo cấp đường cao nhất (Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường xã); trường hợp cùng cấp đường thì xác định theo đường giao thông có mặt cắt đường lớn hơn.

d) Có tỷ lệ 100% diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng quy mô theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy mô diện tích để tách khu đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:

Khu đất dự kiến thực hiện dự án có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý liền thửa, không nằm xen kẽ với diện tích đất nông nghiệp giao ổn định cho hộ gia đình, cá nhân, được khoanh lại tạo thành thửa đất có diện tích, chiều rộng, chiều sâu theo quy định tại bảng sau (trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này):

TT	Mục đích sử dụng đất	Giáp đường giao thông có chiều rộng nền đường từ 6,5 m đến 9 m (không phải đường gom)		Giáp các tuyến đường có chiều rộng nền đường lớn hơn 9 m	
		Diện tích (m ²)	Chiều rộng, chiều sâu (m)	Diện tích (m ²)	Chiều rộng, chiều sâu (m)
1	Đất thương mại, dịch vụ	≥ 500	≥ 10	≥ 1.000	≥ 30
2	Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất thương mại, dịch vụ	≥ 1.000	≥ 15	≥ 1.000	≥ 30
3	Đất nông nghiệp	≥ 2.000	≥ 20	≥ 2.000	≥ 30

(Diện tích, chiều rộng, chiều sâu quy định tại bảng trên không bao gồm phần đất thuộc hành lang công trình giao thông, thủy lợi và các công trình có quy định để hành lang an toàn; trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường gom thì diện tích, chiều rộng, chiều sâu xác định theo quốc lộ, đường tỉnh).

3. Không cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư mà thực hiện thu hồi đất, tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các khu đất sau:

a) Khu đất có tất cả các cạnh tiếp giáp đường giao thông hiện có (hoặc đường giao thông quy hoạch) có chiều rộng nền đường từ 6,5 m trở lên.

b) Khu đất có 02 cạnh trở lên tiếp giáp Quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện; trong đó có một cạnh tiếp giáp Quốc lộ hoặc đường tỉnh (kể cả giáp đường gom của Quốc lộ, đường tỉnh).

c) Khu đất có 02 cạnh trở lên tiếp giáp đường giao thông đô thị trong đó có một cạnh giáp trục giao thông chính của đô thị.

4. Trường hợp dự án đầu tư mà pháp luật có quy định về định mức sử dụng đất cụ thể; dự án có quy mô lớn, có tác động đến sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh mà trong khu đất dự kiến thực hiện dự án có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đáp ứng theo quy định tại khoản 2 Điều này, nhưng việc tách dự án ảnh hưởng đến kiến trúc cảnh quan, quy mô của dự án thì cơ quan đăng ký đầu tư tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định đối với từng dự án cụ thể.

5. Trường hợp dự án đầu tư thuộc trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất mà trong khu đất dự kiến thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này thì không thực hiện tách diện tích đất thành dự án độc lập để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; chủ đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư cho cả khu đất (bao gồm phần đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý) và được giao đất, cho thuê đất theo dự án đầu tư đã được phê duyệt không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 13. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. 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.

2. Diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở 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.

3. Đối với cơ sở tôn giáo đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận bằng văn bản về việc giao đất để xây dựng mới hoặc mở rộng khuôn viên nhưng đến ngày Quy định này có hiệu lực thì hành chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh ký quyết định giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì tổ chức tôn giáo trực thuộc được hoàn thiện hồ sơ về đất đai theo diện tích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận. Trường hợp cơ sở tôn giáo đã sử dụng đất nhưng chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận bằng văn bản mà diện tích sử dụng lớn hơn hạn mức quy định tại Điều 7 Quy định này thì Sở Nội vụ chủ trì, phối hợp với

các sở, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thành phố tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý từng trường hợp cụ thể.

4. Trường hợp dự án đầu tư đã được chấp thuận chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư trước ngày Quyết định số 11/2022/QĐ-UBND ngày 16/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành (ngày 27/6/2022), nhưng đến nay chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất mà trong khu đất có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý đủ điều kiện tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Quy định này thì diện tích đất nhà đầu tư đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xử lý theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

5. Trường hợp tổ chức kinh tế đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận cho phép nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp, trong đó đã đảm bảo điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập theo quy định tại Quyết định số 11/2022/QĐ-UBND ngày 16/7/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì không áp dụng theo quy định tại Điều 12 Quy định này; nhà đầu tư được tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn quy định. Khi hết thời hạn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa hoàn thành việc nhận chuyển nhượng thì giải quyết theo quy định tại Điều 61 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

6. 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 đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ trước ngày 01/8/2024 thì được tiếp tục thực hiện nếu đảm bảo điều kiện diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại thời điểm các giao dịch được công chứng, chứng thực, xác nhận; không phải điều chỉnh theo Quy định này.

7. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, 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./.