

Số: 26/2024/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 18 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 các Nghị định của Chính phủ: số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 quy định chi tiết đất trồng lúa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4726/TTr-STNMT ngày 18 tháng 10 năm 2024; của Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 2162/BC-STP ngày 14 tháng 10 năm 2024 và số 2222/BC-STP ngày 18 tháng 10 năm 2024; thực hiện kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 18/10/2024 (Thông báo số 491/TB-UBND ngày 18/10/2024 của UBND tỉnh), kết luận của Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh tại cuộc họp ngày 18/10/2024 (Thông báo số 354-TB/BCSĐ ngày 18/10/2024 của BCSĐ Đảng UBND tỉnh); ý kiến biểu quyết thống nhất của các Thành viên UBND tỉnh (bằng Phiếu biểu quyết).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 28 tháng 10 năm 2024 và thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020, số 16/2023/QĐ-UBND ngày 10/4/2023, số 31/2023/QĐ-UBND ngày 30/6/2023.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Công TTĐT Chính phủ;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh, Đài PT-TH tỉnh;
- Chánh VP, Phó VP UBND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, NC, NL.

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

Nguyễn Hồng Lĩnh

QUY ĐỊNH

**Một số nội dung của Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành
Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh
thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 18/10/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này điều chỉnh các nội dung sau:

1. Diện tích giao đất, cho thuê đất để thực hiện chính sách đất đai đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số quy định tại khoản 5 Điều 16; hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 4 Điều 139; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại khoản 5 Điều 176; hạn mức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 177; diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 178; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại khu vực nông thôn và khu vực đô thị quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai.

2. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và trường hợp thửa đất ở hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 và khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai.

3. Điều kiện, diện tích đất tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa của từng loại đất quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai.

4. Thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; Thời gian thực hiện các bước công việc trong điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; 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 quy định tại khoản 4

Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định đề giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân quy định tại khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; Thời gian thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 65 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
2. Các tổ chức được giao đất ở để thực hiện dự án nhà ở tái định cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán kết hợp cho thuê và dự án xây dựng nhà ở xã hội.
3. Cơ quan Nhà nước có liên quan.
4. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Chương II

DIỆN TÍCH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN CHÍNH SÁCH ĐẤT ĐAI ĐỐI VỚI CÁ NHÂN LÀ NGƯỜI DÂN TỘC THIỂU SỐ; HẠN MỨC GIAO ĐẤT NÔNG NGHIỆP DO TỰ KHAI HOANG CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐỂ SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP; HẠN MỨC GIAO ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG CHO CÁ NHÂN; HẠN MỨC NHẬN CHUYÊN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁ NHÂN; DIỆN TÍCH ĐẤT NÔNG NGHIỆP SỬ DỤNG ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ TRỰC TIẾP SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP; HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở TẠI KHU VỰC NÔNG THÔN VÀ KHU VỰC ĐÔ THỊ CHO CÁ NHÂN; ĐIỀU KIỆN, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THẨM ĐỊNH ĐỀ GIAO ĐẤT Ở KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁ NHÂN

Điều 3. Diện tích giao đất, cho thuê đất đối với cá nhân là người dân tộc thiểu số thuộc diện hộ nghèo, hộ cận nghèo tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi

1. Trường hợp không còn đất ở thì được giao tiếp đất ở, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 8 Quy định này. Trường hợp thiếu đất ở thì cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở trong hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 8 Quy định này.

2. Trường hợp không còn hoặc thiếu đất nông nghiệp thì được giao tiếp đất nông nghiệp trong hạn mức quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 176 Luật Đất đai hoặc cho thuê đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo phương án sản xuất được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận để sản xuất, kinh doanh.

Điều 4. Hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân

Hạn mức đất nông nghiệp do tự khai hoang khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất nông nghiệp: Hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 176 Luật Đất đai trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao cho hộ gia đình, cá nhân đó; trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất thì hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 176 Luật Đất đai trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất cho hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân chưa được giao đất sản xuất nông nghiệp: Hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 176 Luật Đất đai.

3. Phần diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang đang sử dụng vượt hạn mức quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang thuê đất.

Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối

Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai được quy định như sau:

TT	Mục đích sử dụng	Hạn mức (ha)
1	Trồng cây hàng năm	01
2	Trồng cây lâu năm	02
3	Trồng rừng	05
4	Nuôi trồng thủy sản	02
5	Làm muối	01

Điều 6. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai không quá 10 lần hạn mức giao đất nông

nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai.

Điều 7. Diện tích đất nông nghiệp sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Diện tích đất nông nghiệp sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Trường hợp người sử dụng đất nông nghiệp được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp thì diện tích đất sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Trường hợp người sử dụng đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa có quy mô diện tích thửa đất hoặc khu đất (có nhiều thửa đất liền kề) tối thiểu bằng hạn mức quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 Điều 176 Luật Đất đai thì được sử dụng tối đa bằng 1,0% diện tích thửa đất hoặc khu đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không vượt quá 500 m². Người sử dụng đất có nhu cầu xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 99 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 8. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai được quy định như sau:

TT	Khu vực	Hạn mức (m²)
1	Khu vực đô thị:	
1.1	Đối với phường	180
1.2	Đối với thị trấn	200
2	Các xã thuộc thành phố Hà Tĩnh, thị xã Hồng Lĩnh, thị xã Kỳ Anh	
2.1	Đối với vị trí bám trục đường Quốc lộ, Tỉnh lộ:	200
2.2	Đối với các vị trí còn lại:	250
3	Khu vực nông thôn	
3.1	Các xã: (1) huyện Cẩm Xuyên: <i>Cẩm Lĩnh, Cẩm Minh, Cẩm Mỹ, Cẩm Quan, Cẩm Sơn, Cẩm Thịnh</i> ; (2) huyện Đức Thọ: <i>Đức Đồng, Đức Lạng, Tân Hương</i> ; (3) huyện Hương Khê; (4) huyện Hương Sơn; (5) huyện Kỳ Anh: <i>Kỳ Bắc, Kỳ Đồng, Kỳ Thọ, Kỳ Giang, Kỳ Khang, Kỳ Phú, Kỳ Lạc, Kỳ Phong, Kỳ Sơn, Kỳ Tân, Kỳ Tây, Kỳ Thượng, Kỳ Tiến, Kỳ Trung, Kỳ Văn, Kỳ Xuân, Lâm Hợp</i> ; (6) huyện Vũ Quang; (7) huyện Can Lộc: <i>Gia Hanh, Mỹ Lộc, Phú Lộc, Sơn Lộc, Thiên Lộc, Thuận Thiện, Thượng Lộc, Thường Nga</i> ; (8) huyện Lộc Hà: <i>Hồng Lộc, Tân Lộc</i> ; (9) huyện Thạch Hà: <i>Nam Điền, Ngọc Sơn, Thạch Xuân</i> .	
	Đối với các vị trí bám trục đường Quốc lộ, Tỉnh lộ:	300
	Đối với các vị trí còn lại:	400
3.2	Các xã còn lại tại các huyện	

TT	Khu vực	Hạn mức (m ²)
	Đối với vị trí bám trục đường Quốc lộ, Tỉnh lộ:	250
	Đối với các vị trí còn lại:	300

2. Đối với các địa phương thực hiện phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã sau thời điểm Quy định này có hiệu lực thì áp dụng bằng hạn mức giao đất của đơn vị hành chính trước khi sáp nhập có hạn mức giao đất thấp hơn theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đối với các địa phương thay đổi cấp đơn vị hành chính từ xã thành thị trấn hoặc phường sau thời điểm Quy định này có hiệu lực thì áp dụng bằng hạn mức giao đất của cấp đơn vị hành chính sau khi thay đổi theo quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Diện tích giao đất ở đối với các dự án phát triển nhà ở và các lô đất ở đấu giá quyền sử dụng đất, giao đất ở tái định cư thực hiện theo quy hoạch chi tiết, phương án đấu giá quyền sử dụng đất, phương án bồi thường, tái định cư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

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

1. Điều kiện xác định cá nhân được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

2. Quỹ đất giao cho cá nhân làm đất ở không qua đấu giá phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hàng năm được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp phải thu hồi đất thì đã được cơ quan có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất và hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

c) Hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất ở.

Trường hợp quỹ đất ở quy hoạch xen dầm, quy mô diện tích nhỏ, không phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật thì phải đảm bảo điều kiện kết nối của từng lô đất ở với hệ thống hạ tầng có sẵn như giao thông, cấp điện, thoát nước thải sinh hoạt.

d) Đã được cắm mốc từng lô đất theo quy hoạch tại thực địa và trích đo, chỉnh lý bản đồ địa chính từng lô đất theo bản vẽ quy hoạch chi tiết.

3. Trình tự, thủ tục để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân:

a) Căn cứ nhu cầu xin giao đất ở của cá nhân, Hội đồng xét giao đất cấp xã xem xét từng trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật, tổng hợp danh sách các đối tượng có nhu cầu theo thời gian nộp đơn; căn cứ khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương, hội đồng xét giao đất ở cấp xã lập danh sách đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất ở cho từng trường hợp cụ thể. Hợp xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất đợt sau của Hội đồng xét giao đất cấp xã phải đưa vào xét các trường hợp có Đơn xin giao đất ở đủ điều kiện nhưng chưa được xét giao đất ở các lần hợp xét trước đó.

b) Kết quả hợp giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất của Hội đồng xét giao đất cấp xã phải được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà văn hoá thôn, tổ dân phố nơi có đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn 15 ngày làm việc và thông báo cho người có đơn xin giao đất ở; trường hợp chưa được xét đợt này phải thông báo cho người có đơn xin giao đất ở về lý do chưa được xét hoặc không đủ điều kiện được xét.

c) Ủy ban nhân dân cấp xã tiếp nhận và xử lý ý kiến phản hồi (nếu có) trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày hết thời hạn niêm yết công khai; lập danh sách các trường hợp đủ điều kiện đã được Hội đồng xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất, gửi hồ sơ đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt. Thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều 49 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

d) Khi tiếp nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân cấp xã trình, trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các phòng chuyên môn có liên quan thực hiện thẩm định hồ sơ các đối tượng đã được Ủy ban nhân dân cấp xã trình đề nghị giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp phát hiện hồ sơ của đối tượng do Ủy ban nhân dân cấp xã xét giao đất ở không đúng quy định thì có văn bản thông báo cho Ủy ban nhân dân cấp xã, cá nhân được cấp xã trình đề nghị giao đất ở biết lý do.

đ) Sau khi có kết quả thẩm định, Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt danh sách các trường hợp đủ điều kiện được giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất, theo đó, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức cho các trường hợp đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt thực hiện bốc thăm lô đất ở tại vùng quy hoạch để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất. Sau khi có kết quả bốc thăm, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện hồ sơ giao đất trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất cho từng đối tượng và thông báo cho cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định.

e) Sau khi người sử dụng đất hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường và đơn vị đo đạc bản giao đất ở tại thực địa cho người được giao đất; đồng thời chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định.

Chương III

GIẤY TỜ KHÁC VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 1993; HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THỬA ĐẤT HÌNH THÀNH TRƯỚC NGÀY 18 THÁNG 12 NĂM 1980 VÀ TRƯỜNG HỢP HÌNH THÀNH TỪ NGÀY 18 THÁNG 12 NĂM 1980 ĐẾN TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 1993

Điều 10. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

1. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ mà có tên người sử dụng đất hiện nay đang lưu trữ tại các cơ quan nhà nước, bao gồm:

a) Đơn xin đăng ký ruộng đất hoặc bảng tổng hợp danh sách theo các đơn đăng ký ruộng đất có thông tin về người sử dụng đất, thông tin thửa đất, mục đích sử dụng “Đất ở”, “vườn ở”, “Thổ cư”, “T”, “TC” mà không có ký xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc đã được ký xác nhận nhưng không có dấu.

b) Sổ đăng ký ruộng đất có thông tin về người sử dụng đất, thông tin về thửa đất, mục đích sử dụng “Đất ở”, “vườn ở”, “Thổ cư”, “T”, “TC” mà không có ký xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc đã được ký xác nhận nhưng không có dấu.

c) Sổ mục kê đất đai có thông tin về người sử dụng đất, thông tin về thửa đất, mục đích sử dụng “Đất ở”, “vườn ở”, “Thổ cư”, “T”, “TC” đã được ký xác nhận hoặc không có ký xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tại thời điểm lập sổ.

d) Một trong các giấy tờ được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai, hiện nay đang lưu trữ tại cơ quan nhà nước mà không có chữ ký xác nhận của Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã hoặc đã được ký xác nhận nhưng không có dấu.

2. Các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai và khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác nay có ranh giới thửa đất phù hợp với thửa đất theo bản đồ đo đạc theo Chỉ thị số 299/CT-TTg hoặc ranh giới thửa đất ổn định từ trước đến nay và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thửa đất không có tranh chấp, người đang sử dụng đất đã sử dụng ổn định vào mục đích đất ở từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

3. Giấy tờ về tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Điều 11. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại

khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 bằng 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 8 Quy định này.

2. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được quy định như sau:

TT	Khu vực	Hạn mức (m ²)
1	Khu vực đô thị	
1.1	Đối với các phường thuộc thị xã, thành phố và thị trấn	250
1.2	Đối với các xã thuộc thị xã, thành phố	
	- Đối với các vị trí bám trục đường Quốc lộ, Tỉnh lộ:	250
	- Đối với các vị trí còn lại:	300
2	Khu vực nông thôn	
2.1	Các xã: (1) huyện Cẩm Xuyên: <i>Cẩm Lĩnh, Cẩm Minh, Cẩm Mỹ, Cẩm Quan, Cẩm Sơn, Cẩm Thịnh</i> ; (2) huyện Đức Thọ: <i>Đức Đông, Đức Lạng, Tân Hương</i> ; (3) huyện Hương Khê. (4). huyện Hương Sơn; (5) huyện Kỳ Anh: <i>Kỳ Bắc, Kỳ Đông, Kỳ Thọ, Kỳ Giang, Kỳ Khang, Kỳ Phú, Kỳ Lạc, Kỳ Phong, Kỳ Sơn, Kỳ Tân, Kỳ Tây, Kỳ Thượng, Kỳ Tiến, Kỳ Trung, Kỳ Văn, Kỳ Xuân, Lâm Hợp</i> ; (6) huyện Vũ Quang; (7) huyện Can Lộc: <i>Gia Hanh, Mỹ Lộc, Phú Lộc, Sơn Lộc, Thiên Lộc, Thuận Thiện, Thượng Lộc, Thường Nga</i> ; (8) huyện Lộc Hà: <i>Hồng Lộc, Tân Lộc</i> ; (9) huyện Thạch Hà: <i>Nam Điền, Ngọc Sơn, Thạch Xuân</i> .	
	- Đối với các vị trí bám trục đường Quốc lộ, Tỉnh lộ:	350
	- Đối với các vị trí còn lại:	550
2.2	Các xã còn lại tại các huyện	
	- Đối với các vị trí bám trục đường Quốc lộ, Tỉnh lộ:	300
	- Đối với các vị trí còn lại:	350

Đối với các địa phương thực hiện phương án sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã sau thời điểm Quy định này có hiệu lực thì áp dụng bằng hạn mức công nhận đất ở của đơn vị hành chính trước khi sáp nhập có hạn mức thấp hơn; đối với các địa phương thay đổi cấp đơn vị hành chính từ xã chuyển thành thị trấn hoặc phường sau thời điểm Quy định này có hiệu lực thì áp dụng bằng hạn mức công nhận đất ở của cấp đơn vị hành chính sau khi thay đổi.

3. Đối với thửa đất có nguồn gốc đã làm nhà ở từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và thửa đất có nguồn gốc đã làm nhà ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, nay hiện trạng không có nhà ở, thuộc khu dân cư hiện trạng và có một trong các giấy tờ chứng minh đã sử dụng vào mục đích đất ở theo quy định tại khoản 4 Điều 34 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hạn mức đất ở xác định theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

4. Đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và cấp đổi, cấp lại sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng tại thời điểm cấp giấy chứng nhận hoặc thời điểm cấp đổi, cấp lại diện tích đất ở chưa được công nhận theo hạn mức quy định của Luật Đất đai, nay người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở theo giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai và Điều 10 Quy định này thì được xác định lại diện tích đất ở theo hạn mức tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

5. Đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 và đã cấp đổi, cấp lại nhưng chưa cấp đúng diện tích đất ở theo quy định của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất theo hạn mức đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

6. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất tách ra từ thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980:

a) Đối với thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được tách ra từ thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai hoặc đề nghị xác định lại diện tích đất ở theo giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai và Điều 10 Quy định này thì hạn mức đất ở của từng thửa đất tách ra và của thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 còn lại sau khi tách được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Đối với thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được tách ra từ thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai hoặc đề nghị xác định lại diện tích đất ở theo giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai và Điều 10 Quy định này thì hạn mức đất ở của từng thửa đất tách ra được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này; hạn mức của thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 còn lại sau khi tách được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều này.

c) Đối với thửa đất hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được tách ra từ thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà thửa đất hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 sau khi tách không còn diện tích:

- Trường hợp tổng hạn mức công nhận đất ở của các thửa đất sau khi tách xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này lớn hơn hạn mức đất ở theo quy định của thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức công nhận đất ở của từng thửa đất tách ra được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này.

- Trường hợp tổng hạn mức công nhận đất ở của các thửa đất sau khi tách xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này nhỏ hơn hạn mức đất ở theo quy định của thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì tổng hạn mức đất ở của các thửa đất sau khi tách được công nhận bằng hạn mức đất ở theo quy định của thửa đất có nguồn gốc hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980. Phần hạn mức được công nhận đất ở còn lại sau khi đã xác định hạn mức theo quy định tại khoản 2 Điều này được cộng thêm cho các thửa đất sau khi tách theo giấy tờ thỏa thuận của người sử dụng đất, trường hợp không có giấy tờ thỏa thuận thì tính theo tỷ lệ diện tích của từng thửa đất so với tổng diện tích các thửa đất sau khi tách.

7. Khi áp dụng hạn mức công nhận đất ở theo khoản 4, khoản 5, khoản 6 Điều này để thực hiện xác định lại diện tích đất ở phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc Nhà nước đã thu hồi; phần diện tích đất của người nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hoặc phần diện tích đất Nhà nước đã thu hồi thì không được xác định lại.

Chương IV

ĐIỀU KIỆN, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU CỦA VIỆC TÁCH THỬA, HỢP THỬA ĐẤT

Điều 12. Điều kiện tách thửa

Điều kiện tách thửa đất quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Việc tách thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất trong các khu dân cư trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh thực hiện theo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai và đảm bảo điều kiện tách thửa theo Quy định này. Trường hợp tách thửa đất thuộc các dự án đầu tư, các khu dân cư có quy hoạch chi tiết được duyệt hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận mà có quy chế quản lý riêng thì việc tách thửa áp dụng theo quy chế quản lý đó.

2. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai thì phải đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất sử dụng làm lối đi theo quy định. Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất để hình thành đường giao thông, mương thoát nước hoặc sử dụng vào mục đích công cộng thì UBND cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích đất trả lại.

3. Không thực hiện tách thửa đối với phần diện tích của thửa đất thuộc khu vực thực hiện dự án đã có văn bản chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian 02 năm kể từ thời điểm chấp thuận đầu tư hoặc khu vực đã có thông báo thu hồi đất.

Điều 13. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa

Diện tích tối thiểu tách thửa đất quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai được quy định như sau:

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

a) Đối với thửa đất ở khu vực đô thị (các phường thuộc thành phố, thị xã và thị trấn); xã Thạch Kim thuộc huyện Lộc Hà; xã Cẩm Nhung thuộc huyện Cẩm Xuyên): diện tích tối thiểu bằng $50m^2$, có kích thước cạnh tiếp giáp và chiều sâu thửa đất tính vuông góc với đường giao thông tối thiểu 4m; nếu hình thành lối đi mới và mương thoát nước thì tổng chiều rộng của lối đi và mương thoát nước tối thiểu 4,0 m.

b) Đối với thửa đất ở tại các xã thuộc thành phố, thị xã và khu vực nông thôn: các vị trí bám đường giao thông Quốc lộ, Tỉnh lộ: diện tích tối thiểu bằng $60m^2$; các vị trí còn lại diện tích tối thiểu bằng $75m^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp và chiều sâu thửa đất tính vuông góc với đường giao thông tối thiểu 5m; nếu hình thành lối đi mới và mương thoát nước thì tổng chiều rộng của lối đi và mương thoát nước tối thiểu 4,0 m.

c) Trường hợp tách thửa đất có cạnh tiếp giáp đường giao thông có kích thước nhỏ hơn 4 m (đối với khu vực quy định tại điểm a khoản này) hoặc nhỏ hơn 5m (đối với khu vực quy định tại điểm b khoản này) nhưng phần phía trong của thửa đất có diện tích, kích thước cạnh theo phương song song với đường giao thông và chiều sâu thửa đất tính vuông góc với đường giao thông đảm bảo theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì được phép tách thửa.

d) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau (đất ở, đất vườn ao, đất sản xuất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở) thì thửa đất có mục đích đất ở hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích đất ở đảm bảo điều kiện được tách thửa theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.

đ) Diện tích thửa đất quy định tại các điểm a, b, c, d khoản này không tính phần diện tích thuộc chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng đã được nhà nước công bố, cắm mốc tại thực địa hoặc phần diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện để thực hiện công trình theo tuyến (giao thông, kênh mương, đường điện, ...).

2. Diện tích tối thiểu của mỗi thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa:

a) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất làm muối không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản này, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa bằng $500m^2$.

b) Đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất chăn nuôi tập trung không thuộc trường hợp quy định tại điểm c khoản này, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa bằng $1.000m^2$.

c) Đối với đất nông nghiệp là đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở hoặc đất vườn, ao có nguồn gốc được tách từ thửa đất trong cùng thửa đất ở và thuộc khu vực quy hoạch đất ở hoặc khu dân cư hiện hữu thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi được tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

d) Đối với đất rừng sản xuất, diện tích tối thiểu sau khi tách thửa bằng 10.000m².

3. Không áp dụng hạn mức diện tích tách thửa đất tại khoản 1, khoản 2 Điều này đối với các trường hợp:

a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Sau khi nhà nước thu hồi đất mà phần diện tích đất còn lại nhỏ hơn diện tích thửa đất tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này thì chủ sử dụng đất được phép giữ lại nhưng khi xây dựng phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng (trừ trường hợp người sử dụng đất có đơn đề nghị nhà nước thu hồi đất theo quy định).

c) Tách thửa đất đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới bảo đảm diện tích tối thiểu được phép tách thửa, tách thửa đất để mở rộng lối đi hoặc hình thành lối đi mới.

d) Tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các dự án đầu tư được UBND tỉnh cho phép nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 14. Điều kiện hợp thửa đất

Điều kiện hợp thửa đất quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Việc hợp thửa đất thực hiện theo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai và quy định tại Điều này. Trường hợp thửa đất có vườn ao liền kề đất ở tách ra từ thửa đất gốc, sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và xin hợp thửa lại vào thửa đất gốc hoặc trường hợp hợp các thửa đất ở có vườn ao liền kề mà các thửa đất xin hợp thửa có giá đất theo bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định (đã tính theo vị trí phân lớp trên thửa đất mới hợp thửa) khác nhau thì người xin hợp thửa đất phải nộp phần tiền sử dụng đất chênh lệch giá đất tăng (bằng chênh lệch giá đất tăng x (nhân) phần diện tích đất có giá thấp hơn).

2. Các thửa đất liền kề có cùng loại đất theo quy hoạch chi tiết của dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết khu dân cư thì được phép hợp thửa, không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết nếu việc hợp thửa không làm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu quy hoạch, hạ tầng đã được phê duyệt.

Chương V

THỜI GIAN THỰC HIỆN CÁC BƯỚC THỦ TỤC CƯỠNG CHẾ THU HỒI ĐẤT DO CÓ NGUY CƠ ĐE DỌA ĐẾN TÍNH MẠNG CON NGƯỜI; THỜI GIAN THỰC HIỆN CÁC BƯỚC CÔNG VIỆC TRONG ĐIỀU CHỈNH QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; TIÊU CHÍ, ĐIỀU KIỆN CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TRỒNG LÚA, ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ, ĐẤT RỪNG ĐẶC DỤNG, ĐẤT RỪNG SẢN XUẤT SANG MỤC ĐÍCH KHÁC; VIỆC RÀ SOÁT, CÔNG BỐ CÔNG KHAI, LẬP DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, VIỆC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẪM XEN KẾT; ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỂ TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP; THỜI GIAN THỰC HIỆN THỦ TỤC XÁC NHẬN TIẾP TỤC SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁ NHÂN KHI HẾT THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 15. Thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người

Thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa đến tính mạng con người quy định tại khoản 2 Điều 39 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP tối đa không quá 50% thời gian thực hiện các bước thủ tục cưỡng chế thu hồi đất quy định tại Điều 89 Luật Đất đai.

Điều 16. Thời gian thực hiện các bước công việc trong điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Thời gian thực hiện các bước công việc trong điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP bằng 50% thời gian thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo bộ thủ tục hành chính áp dụng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 17. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với 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 được quy định như sau:

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu của thành phố, thị xã.

2. Có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp không phải thực hiện thủ tục quyết định đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

3. 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 việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất.

4. Có phương án sử dụng tầng đất mặt được chấp thuận theo quy định của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa.

5. Có tài liệu về đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 18. Rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

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

1. Việc rà soát các thửa đất nhỏ hẹp

a) Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xác định mục đích dự kiến giao, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt. Rà soát thông tin các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng các thửa đất liền kề và giấy tờ pháp lý có liên quan đối với thửa đất liền kề. Thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt dự kiến giao, cho thuê và thửa đất liền kề phải cùng một mục đích sử dụng đất theo quy hoạch để có thể hợp lại thành một thửa đất mới; khi được hợp thửa thì quy mô, hình thể thửa đất mới phải đảm bảo thuận tiện trong việc thiết kế, kiến trúc, đáp ứng yêu cầu về mỹ quan đô thị hoặc khu dân cư nông thôn.

b) Trên cơ sở kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã lập danh mục trong đó thể hiện rõ diện tích, loại đất, mục đích sử dụng đất khi giao đất, cho thuê đất đối với từng thửa đất nhỏ hẹp, báo cáo kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp đủ điều kiện được giao đất, cho thuê đất, hợp thửa đất. Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt kết quả rà soát để làm căn cứ đưa vào lập kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hằng năm.

2. Công bố, công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp

Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại nhà văn hóa thôn, khối phố nơi có đất; thời hạn công khai là 07 ngày làm việc kể từ ngày niêm yết. Việc niêm yết công khai phải được lập biên bản công khai, biên bản kết thúc công khai có xác nhận của Trưởng thôn, khối phố, Trưởng ban công tác Mặt trận, đại diện hộ dân trong thôn và chủ sử dụng đất liền kề.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm trả lời bằng văn bản đối với ý kiến của người dân nơi có đất, người sử dụng đất liền kề về các kiến nghị, phản ánh liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt (nếu có) trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày kết thúc công khai.

3. Lấy ý kiến về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp

Sau khi đã thực hiện xong việc công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề về kế hoạch, chủ trương và hình thức giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, xen kẹt. Đồng thời, gửi văn bản lấy ý kiến tổ chức, hộ gia

đình, cá nhân sử dụng đất liền kề về nhu cầu sử dụng đối với thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt dự kiến giao đất, cho thuê đất. Thời hạn lấy ý kiến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã. Sau thời gian lấy ý kiến của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất liền kề nếu không có ý kiến phản hồi bằng văn bản thì xem như không có nhu cầu sử dụng đối với thửa đất nhỏ, hẹp nằm xen kẹt liền kề.

4. Công bố, công khai danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, cho thuê đất.

Sau khi đã xác định được tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu giao đất, thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, xen kẹt, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nội dung sau:

a) Hướng dẫn tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu lập hồ sơ xin giao đất, thuê đất. Hồ sơ giao đất, thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp thực hiện theo quy định hiện hành.

b) Niêm yết công khai tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, thuê đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại nhà văn hóa thôn, tổ dân phố nơi có đất để lấy ý kiến người dân nơi có đất; thời hạn công khai 15 ngày làm việc kể từ ngày niêm yết. Việc niêm yết công khai phải được lập biên bản công khai, biên bản kết thúc công khai có xác nhận của Trưởng thôn, khối phố, Trưởng ban công tác Mặt trận, đại diện hộ dân trong thôn và chủ sử dụng đất liền kề.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm trả lời bằng văn bản đối với ý kiến của người dân nơi có đất, người sử dụng đất liền kề về các kiến nghị, phản ánh liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất liền kề (nếu có) trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày kết thúc công khai.

5. Thực hiện việc giao đất, cho thuê đất

a) Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp kết quả công bố, công khai danh sách tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin giao đất, thuê đất kèm hồ sơ xin giao đất, thuê đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét quyết định. Sau khi được giao đất, cho thuê đất thì chủ sử dụng đất thực hiện hợp thửa đất với thửa đất liền kề; thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đăng ký biến động theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt có cạnh tiếp giáp với các thửa đất liền kề có từ 02 chủ sử dụng đất trở lên có nhu cầu được giao đất, thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt thì thực hiện việc giao đất, cho thuê đất bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất bằng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 19. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách thành dự án độc lập

Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được quy định như sau:

1. Điều kiện, tiêu chí

Phân diện tích đất để tách thành dự án độc lập phải liền thửa, có vị trí kết nối giao thông hiện trạng và đáp ứng theo quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng.

2. Quy mô và tỷ lệ diện tích

Việc tách phân diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Nhóm dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ

- Đối với dự án thực hiện tại các xã, phường trong Khu kinh tế hoặc địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn hoặc ngành nghề ưu đãi đầu tư, đặc biệt ưu đãi đầu tư theo quy định của pháp luật đầu tư: Tỷ lệ diện tích các loại đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tối thiểu bằng 70% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 2.000m².

- Đối với các dự án có sử dụng đất còn lại: Tỷ lệ diện tích các loại đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tối thiểu bằng 60% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án và có diện tích tối thiểu 1.500m².

b) Nhóm dự án không phải là dự án sử dụng đất vào mục đích thương mại, dịch vụ: Tỷ lệ diện tích các loại đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tối thiểu bằng 80% so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

3. Việc thu hồi đất đối với diện tích đất quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thực hiện theo quy định như đối với trường hợp thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Quỹ đất sau khi thu hồi đối với trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này được giao cho cơ quan, đơn vị có chức năng để đấu giá đất thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

Điều 20. Thời gian thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất

Thời gian thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 65 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP là 07 ngày làm việc.

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 21. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân

1. Người sử dụng đất

a) Thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

b) Khuyến khích chủ sử dụng đất tự nguyện trả lại đất để làm đường giao thông, mương thoát nước, các công trình phúc lợi công cộng.

c) Chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin kê khai theo hồ sơ đăng ký xin giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, xác định lại diện tích đất ở, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã

Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật Đất đai và các trách nhiệm sau:

a) Thực hiện rà soát các đối tượng thuộc khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai và căn cứ quỹ đất của địa phương để lập phương án giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cho thuê đất đảm bảo diện tích đất không quá hạn mức quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Quy định này trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; quản lý theo thẩm quyền việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất của người dân tộc thiểu số đảm bảo quy định tại Điều 48 Luật Đất đai.

b) Cung cấp Đơn đăng ký ruộng đất hoặc bản sao y sổ Đăng ký ruộng đất, xác nhận nguồn gốc giấy tờ tại Điều 10 Quy định này hiện đang được lưu trữ tại Ủy ban nhân dân cấp xã. Xác nhận, chịu trách nhiệm về nguồn gốc, thời điểm sử dụng cho các đối tượng thuộc khoản 2 Điều 10, Điều 11 Quy định này.

c) Đối với việc tách thửa, hợp thửa đất

- Kiểm tra, hướng dẫn chủ sử dụng đất lập hồ sơ trả lại đất (nếu có), tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất hoặc hồ sơ thỏa thuận lồi đi chung để làm thủ tục đăng ký biến động đối với phần diện tích đất hình thành lồi đi. Kiểm tra, xác nhận việc đầu tư các công trình để hình thành lồi đi chung đáp ứng tiêu chí đô thị văn minh hoặc nông thôn mới trước khi thực hiện đo đạc tách thửa.

- Quản lý theo thẩm quyền đối với phần diện tích đất sử dụng làm đường giao thông, mương thoát nước và đất sử dụng vào mục đích công cộng khác (nếu có).

- Phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, xác nhận kết quả đo đạc tách thửa, hợp thửa đất cho người sử dụng đất.

d) Thực hiện tổ chức rà soát, báo cáo kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý; tổ chức công bố, công khai và lấy ý kiến các thành phần liên quan về danh mục các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt. Hướng dẫn và xây dựng hồ sơ giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt trình Ủy ban nhân dân cấp huyện giao phòng chuyên môn thẩm định trước khi phê duyệt. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất đối với thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt.

đ) Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác đối với diện tích, loại đất cần chuyển mục đích sử dụng theo quy định tại Điều 17 Quy định này.

e) Tổ chức quán triệt, tuyên truyền, phổ biến Quy định này đến người sử dụng đất; tổ chức thực hiện trên địa bàn kịp thời, đúng quy định và chịu trách nhiệm về các nội dung thuộc thẩm quyền theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã

Thực hiện trách nhiệm của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai theo quy định của Luật Đất đai và có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo quán triệt, tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách pháp luật có liên quan và Quy định này đến tận Nhân dân trên địa bàn; chỉ đạo các phòng chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức triển khai thực hiện Quy định này bảo đảm theo quy định.

b) Thẩm định, phê duyệt phương án giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho đối tượng thuộc khoản 3 Điều 16 Luật Đất đai, chuyển mục đích sử dụng đất cho các đối tượng tại Điều 17 Quy định này.

c) Chỉ đạo phòng chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, cấp điện, mương thoát nước, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật đất đai, quy hoạch, xây dựng, giao thông, môi trường và phòng, chống cháy nổ, tiêu chuẩn đô thị văn minh, nông thôn mới để thẩm định, quyết định thu hồi đất khi người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất để làm đường giao thông, mương thoát nước, sử dụng vào mục đích công cộng khác hoặc cho phép người sử dụng đất dành một phần diện tích đất làm lối đi chung khi tách thửa, hợp thửa đất.

d) Chịu trách nhiệm về tính chính xác về nguồn gốc, loại đất, chủ sử dụng đất khi cho ý kiến về hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, các ý kiến về điều kiện tách thửa đất thành dự án độc lập.

e) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan chuẩn bị các điều kiện và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao.

f) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường và các phòng chuyên môn liên quan cung cấp các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 Quy định này hiện đang lưu trữ tại Ủy ban nhân dân huyện cho Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan để thực hiện việc công nhận, xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện Quy định này; chủ trì, phối hợp các sở, ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và Ủy ban nhân dân cấp huyện tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giao cơ quan, đơn vị có chức năng thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tách thành dự án độc lập theo quy định của pháp luật đất đai.

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa, hợp thửa đất cho người sử dụng đất, cập nhật chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính theo quy định; cung cấp các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 Quy định này hiện đang lưu trữ tại Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cho cơ quan, tổ chức, cá nhân khi có yêu cầu để thực hiện việc công nhận, xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

5. Trung tâm Phát triển quỹ đất chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi được Ủy ban nhân dân tỉnh giao theo quy định.

6. Các sở, ban, ngành có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu các văn bản được dẫn chiếu tại Quy định này được cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế; trường hợp có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các địa phương, đơn vị kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH