

Số: /2024/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội

DỰ THẢO

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

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

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 28 tháng 6 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 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ 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;

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/TTr-STNMT-QHKH-ĐKTK ngày tháng năm 2024; Báo cáo thẩm định số/BC-STP ngày ngày năm 2024 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2024.

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

a) Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy định xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông và nguyên tắc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mới trên địa bàn thành phố Hà Nội;

b) Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều, khoản của Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 06/5/2011 của UBND Thành phố quy định về xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông và nguyên tắc thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mới trên địa bàn thành phố Hà Nội;

c) Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

d) Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định một số về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài; chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao liền kề và đất nông nghiệp xen kẹt trong khu dân cư sang đất ở trên địa bàn thành phố Hà Nội;

đ) Quyết định số 13/2017/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất của các tổ chức trên địa bàn thành phố Hà Nội;

e) Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội;

g) Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

h) Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 của UBND Thành phố về một số nội dung về thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

i) Quyết định số 23/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành

kèm theo Quyết định số 13/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 và bãi bỏ Quyết định số 25/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

k) Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18/11/2020 của UBND Thành phố quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;

l) Quyết định số 26/2022/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm Quyết định số 12/2017/QĐ-UBND ngày 31/3/2017 và thay thế Quyết định số 24/2018/QĐ-UBND ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

m) Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn thành phố Hà Nội ban hành kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2020 được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 24/2022/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố;

n) Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2024 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 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 thành phố Hà Nội;

o) Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã (sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện); Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã); Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Đ/c Bí thư Thành ủy;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, XD, TC, TP;
- TTTU, TT HĐND Thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- VP: Thành ủy; Đoàn ĐBQH&HĐND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ; Công Giao tiếp ĐT Hà Nội;
- VP UBTP: các PCVP; TH, các phòng CV;
- Trung tâm Thông tin điện tử TP Hà Nội;
- Lưu: VT, TN.

(để
báo
cáo)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Sỹ Thanh

QUY ĐỊNH

Về một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội
(Kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND ngày tháng ... năm 2024
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết thực hiện điểm a khoản 1 Điều 136, điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 và khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 55, khoản 3 Điều 59 và khoản 4 Điều 60 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 và một số nội dung về công tác quản lý đất đai trên địa bàn Thành phố.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. 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 (thực hiện khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

- 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;
- Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.

Điều 4. Việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp hoặc nằm xen kẹt không có đường giao thông kết nối do Nhà nước quản lý (thực hiện khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

- Hàng năm, căn cứ các tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì, phối

hợp các phòng, ban liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các tổ chức, đơn vị có liên quan:

a) Rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp hoặc nằm xen kẹt không có đường giao thông kết nối do Nhà nước quản lý;

b) Đo đạc xác định vị trí, ranh giới, diện tích của từng thửa đất; xác định nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới; xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, trật tự xây dựng (nếu có) theo quy định;

c) Đề xuất phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định, trong đó:

- Ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng. Việc tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư công, đất đai, xây dựng.

- Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng, Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương dự kiến để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề (theo Mẫu số 01 kèm theo Quy định này).

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện công bố công khai danh mục tại điểm c khoản 1 Điều này chậm nhất là 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày danh mục được phê duyệt.

Việc công khai được thực hiện trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc liên tục kể từ ngày công bố công khai và được thực hiện đồng thời bằng các hình thức sau:

a) Công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất - nếu có) và ít nhất hai lần trên báo in hoặc báo hình của Trung ương hoặc thành phố Hà Nội (mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 02 ngày làm việc);

b) Truyền thông trên phương tiện truyền thanh của cấp xã một lần/ngày;

c) Niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và các địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý. Việc niêm yết công khai phải được lập thành biên bản, trong đó nêu rõ thời điểm bắt đầu, thời điểm kết thúc niêm yết công khai.

3. Lấy ý kiến người dân

Sau khi kết thúc việc công bố công khai tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất) tổ chức lấy ý kiến người dân nơi có đất về việc sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc liên tục kể từ ngày bắt đầu lấy ý kiến và được thực hiện đồng thời bằng các hình thức sau:

a) Truyền thông trên phương tiện truyền thanh của cấp xã một lần/ngày;

b) Niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và các địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý. Việc niêm yết công khai phải được lập thành biên bản, trong đó nêu rõ thời điểm bắt đầu, thời điểm kết thúc niêm yết công khai;

c) Lấy ý kiến bằng phiếu lấy ý kiến, cụ thể như sau:

- Xây dựng Kế hoạch phát phiếu lấy ý kiến

Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất) chỉ đạo công chức làm công tác địa chính phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, Trưởng thôn, Tổ trưởng tổ dân phố xây dựng và ban hành Kế hoạch tổ chức phát phiếu lấy ý kiến gồm các nội dung chính sau: Mục đích, yêu cầu, nội dung, thành phần, thời gian, thời hạn lấy ý kiến, phân công tổ chức thực hiện, các điều kiện bảo đảm việc tổ chức phát phiếu lấy ý kiến.

Kế hoạch tổ chức phát phiếu lấy ý kiến phải được gửi đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Kế hoạch.

- Thành lập Tổ phát phiếu lấy ý kiến

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất) quyết định thành lập Tổ phát phiếu lấy ý kiến, thành phần gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Tổ trưởng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện Hội Cựu chiến binh, Hội Nông dân, Hội Phụ nữ, Đoàn thanh niên, công chức làm công tác tư pháp, công chức làm công tác địa chính, người đứng đầu cộng đồng dân cư tại nơi có đất.

- Công khai thông tin về việc phát phiếu lấy ý kiến

Thông tin về việc phát phiếu lấy ý kiến được công khai bằng một trong các hình thức: Niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tại nhà văn hóa và các điểm sinh hoạt cộng đồng ở thôn, tổ dân phố, thông báo trực tiếp đến từng hộ gia đình, qua hệ thống truyền thanh của thôn, tổ dân phố, điện thoại, các ứng dụng mạng xã hội hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật do thôn, tổ dân phố thống nhất thiết lập trong thời gian ít nhất 02 ngày làm việc trước ngày tổ chức phát phiếu lấy ý kiến.

- Tiến hành phát phiếu lấy ý kiến

Tổ phát phiếu gửi trực tiếp phiếu lấy ý kiến (theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Quy định này) đến từng hộ gia đình; thu phiếu theo thời hạn đã được quy định trên phiếu. Tổ phát phiếu tiến hành kiểm phiếu, lập Biên bản kiểm phiếu (theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Quy định này). Trong quá trình kiểm phiếu, Tổ phát phiếu mời đại diện 02 hộ gia đình chứng kiến việc kiểm phiếu.

Trong thời gian lấy ý kiến, trường hợp người dân có ý kiến, kiến nghị thì nội dung ý kiến, kiến nghị phải được thể hiện bằng văn bản.

Trong thời gian không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc tổ chức lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nội dung sau:

- Lập biên bản kết thúc việc niêm yết công khai và tổng hợp bằng văn bản các nội dung ý kiến, kiến nghị của người dân (ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, không đồng ý và ý kiến khác);

- Giải quyết kiến nghị liên quan theo thẩm quyền (nếu có). Trường hợp cần thiết, Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để chủ trì tiếp thu, giải trình các nội dung ý kiến, kiến nghị của người dân;

- Tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định.

4. Việc giao đất, cho thuê đất

Trong thời gian không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện giao phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan rà soát, thẩm định và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề (theo Mẫu số 04 kèm theo Quy định này).

Sau khi Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định phê duyệt danh mục, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã (trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày có thông báo).

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất, Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổ chức rà soát, công bố công khai (theo quy định tại khoản 2 Điều này) và lấy ý kiến của người dân nơi có đất (theo quy định tại khoản 3 Điều này) về việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương cho người sử dụng đất liền kề có nhu cầu.

Việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai và phải đảm bảo công khai, minh bạch và dân chủ.

Điều 5. Văn bản chấp thuận về nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội (thực hiện khoản 4 Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

Văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp Thành phố về nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội phải đảm bảo các nội dung quy định tại khoản 4 Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và các nội dung sau:

1. Ranh giới đề xuất dự án không tạo ra quỹ đất xen kẹt, đảm bảo phát huy hiệu quả sử dụng đất; ưu tiên dành quỹ đất để cải tạo, chỉnh trang đô thị, phát triển nhà ở theo định hướng tại Điều 20 và 29 Luật Thủ đô;

2. Khu vực đã có hạ tầng giao thông kết nối khu vực đề xuất dự án;

3. Thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận không quá 36 tháng (kể từ ngày Ủy ban nhân dân Thành phố ký văn bản chấp thuận).

Điều 6. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (thực hiện khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

Thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý mà tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP phải đảm bảo khả năng thực hiện theo dự án riêng, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và đáp ứng đồng thời các điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ như sau:

1. Điều kiện: Phải liền thửa, không bị chia cắt.

2. Tiêu chí:

a) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với tuyến đường hiện có hoặc tuyến đường theo quy hoạch, có khả năng kết nối với hạ tầng kỹ thuật chung khu vực;

b) Các cạnh của thửa đất có chiều dài từ 10 mét trở lên (đối với đất thương mại, dịch vụ) hoặc 20 mét trở lên (đối với đất khác).

3. Quy mô: Có diện tích nằm ngoài chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 200m² trở lên (đối với đất thương mại, dịch vụ) hoặc từ 400m² trở lên (đối với đất khác).

4. Tỷ lệ: Chiếm từ 20% trở lên tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

Điều 7. Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (theo quy định tại khoản 3 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất được quyết định theo từng dự án cụ thể, đảm bảo các nội dung theo quy định tại khoản 3 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và một số nội dung khác phù hợp với tình hình thực tế nhằm ưu tiên đầu tư xây dựng các khu đô thị, nhà ở theo hướng hiện đại, đồng bộ với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội, trong đó:

1. Đảm bảo hình thành các khu đô thị, nhà ở theo hướng văn minh, hiện đại, đồng bộ với việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội: Cơ bản

đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai, Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định theo từng dự án cụ thể phù hợp với định hướng chung và đặc thù từng khu vực (đảm bảo các chỉ tiêu về quy hoạch, kiến trúc cảnh quan theo quy định).

2. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, về năng lực, kinh nghiệm: Đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện ít nhất một dự án có cùng hình thức sử dụng đất và có quy mô về diện tích sử dụng đất lớn hơn hoặc bằng với dự án đang tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 8. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai

Ủy ban nhân dân Thành phố ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu cho các trường hợp đăng ký lần đầu mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận và trường hợp quy định tại điểm b khoản 7 Điều 219 Luật Đất đai đối với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và 7 Điều 4 Luật Đất đai.

Điều 9. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thực hiện điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai)

Ngoài các giấy tờ theo quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i, k, l, m khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân cấp xã cấp (trước Luật Đất đai năm 1987).

2. Sổ địa chính, Bản đồ địa chính được đóng dấu của Ty địa chính Sơn Tây.

Điều 10. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang (thực hiện khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai)

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất với hạn mức không quá 02 ha.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất với hạn mức không quá 05 ha.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức.

Điều 11. Xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất

1. 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 có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều 141 Luật Đất đai được xác định bằng 05 lần hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Điều 13 Quy định này (nhưng không vượt quá diện tích thửa đất).

b) 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 quy định tại khoản 2 Điều 141 Luật Đất đai được xác định như sau:

- Các quận nội thành: 120 m²;
- Các phường thuộc thị xã Sơn Tây và thị trấn: 180 m²;
- Các xã vùng đồng bằng: 300 m²;
- Các xã vùng trung du: 400 m²;
- Các xã vùng miền núi: 500 m².

Phân loại xã để làm căn cứ xác định hạn mức công nhận đất ở đối với từng vùng được quy định tại Phụ lục 01 ban hành kèm theo Quy định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không 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 của Luật Đất đai mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền, thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác

định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng hạn mức giao đất ở xác định theo mức tối đa quy định tại Điều 13 Quy định này.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền và trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì xác định theo hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

b) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì xác định theo hạn mức giao đất ở mức tối đa quy định tại Điều 13 Quy định này.

c) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì xác định theo hạn mức giao đất ở mức tối thiểu quy định tại Điều 13 Quy định này.

Điều 12. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân (thực hiện khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai)

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 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 của Luật Đất đai.

Điều 13. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị và nông thôn (thực hiện khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai)

Khu vực	Mức tối thiểu	Mức tối đa
Các phường, thị trấn	50 m ²	90 m ²
Các xã vùng đồng bằng	80 m ²	180 m ²
Các xã vùng trung du	120 m ²	240 m ²
Các xã vùng miền núi	150 m ²	300 m ²

Phân loại xã để làm căn cứ xác định hạn mức giao đất ở đối với từng vùng được quy định tại Phụ lục 01 ban hành kèm theo Quy định này.

Hạn mức giao đất ở quy định tại Điều này không áp dụng cho trường hợp mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại các dự án theo quy định tại Điều 31 Luật Nhà ở và dự án đầu tư xây dựng nhà ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 14. Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất (thực hiện khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai)

1. Điều kiện tách thửa đối với thửa đất ở (toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở):

a) Đối tượng được tách thửa đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này, trừ các trường hợp:

- Thửa đất thuộc dự án theo quy định tại các điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 31 Luật Nhà ở;

- Thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch tỷ lệ 1/500 chi tiết đến từng thửa đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Thửa đất gắn liền với nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước đã bán, đã tư nhân hóa nhưng thuộc danh mục nhà biệt thự bảo tồn, tôn tạo theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt;

- Thửa đất thuộc khu vực bảo vệ di tích thì thực hiện theo quy định của Luật di sản văn hóa.

b) Việc tách thửa đối với thửa đất ở phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và các điều kiện sau:

Khu vực	Chiều dài (chiều sâu) so với chỉ giới đường đỏ	Chiều rộng cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có hoặc lối đi được hình thành khi tách thửa	Diện tích đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ
Các phường, thị trấn	Từ 4m trở lên	Từ 4m trở lên	Không nhỏ hơn 50m ²
Các xã vùng đồng bằng	Từ 4m trở lên	Từ 5m trở lên	Không nhỏ hơn 80m ²
Các xã vùng trung du	Từ 4m trở lên	Từ 5m trở lên	Không nhỏ hơn 100m ²
Các xã vùng miền núi	Từ 4m trở lên	Từ 6m trở lên	Không nhỏ hơn 150m ²

Phân loại xã để làm căn cứ xác định điều kiện tách thửa đất được quy định tại Phụ lục 01 ban hành kèm theo Quy định này.

2. Điều kiện tách thửa đối với thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

a) Đối tượng được tách thửa đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này, trừ các trường hợp:

- Thửa đất được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản;

- Thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết đến từng thửa đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Thửa đất thuộc khu vực bảo vệ di tích, đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo, tín ngưỡng thì thực hiện theo quy định của Luật di sản văn hóa và quy định khác của Ủy ban nhân dân Thành phố.

b) Việc tách thửa đối với thửa đất phi nông nghiệp phải đáp ứng các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và các điều kiện sau:

Khu vực	Loại đất	Chiều dài (chiều sâu) so với chỉ giới đường đỏ	Chiều rộng cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có hoặc lối đi được hình thành khi tách thửa	Diện tích đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ
Các phường, thị trấn	Đất thương mại, dịch vụ	Từ 4m trở lên	Từ 10m trở lên	Không nhỏ hơn 400m ²
	Đất phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại dịch vụ)	Từ 5m trở lên	Từ 20m trở lên	Không nhỏ hơn 1.000m ²
Các xã còn lại	Đất thương mại, dịch vụ	Từ 4m trở lên	Từ 20m trở lên	Không nhỏ hơn 800m ²
	Đất phi nông nghiệp (không phải là đất thương mại dịch vụ)	Từ 5m trở lên	Từ 40m trở lên	Không nhỏ hơn 2.000m ²

Phân loại xã để làm căn cứ xác định điều kiện tách thửa đất được quy định tại Phụ lục 01 ban hành kèm theo Quy định này.

c) Trường hợp đất sử dụng làm mặt bằng sản xuất hoặc kinh doanh, dịch vụ phi nông nghiệp do được hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ thì phải đáp ứng các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Điều kiện tách thửa đối với thửa đất nông nghiệp:

a) Đối tượng được tách thửa đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này, trừ các trường hợp:

- Thửa đất nằm trong phạm vi ranh giới khu vực dồn điền, đổi thửa theo Chương trình của Thành ủy Hà Nội;

- Thửa đất thuộc khu vực bảo vệ di tích thì thực hiện theo quy định của Luật di sản văn hóa.

b) Việc tách thửa đối với thửa đất nông nghiệp phải đáp ứng các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và các điều kiện sau:

- Trường hợp thửa đất nằm trong ranh giới khu dân cư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

- Trường hợp thửa đất nằm ngoài ranh giới khu dân cư thì thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng như sau:

Loại đất	Diện tích đất tối thiểu	
	Các phường, thị trấn	Các xã
Đất trồng cây hàng năm	300m ²	500m ²
Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác	500m ²	1.000m ²
Đất nuôi trồng thủy sản	500m ²	1.000m ²
Đất rừng sản xuất	5.000m ²	5.000m ²

c) Trường hợp thửa đất nông nghiệp chia tách khi thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo pháp luật đất đai thì phải tổ chức xét duyệt điều kiện thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thửa đất gốc (thửa đất ban đầu).

4. 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 thì việc tách thửa đất phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

- Đáp ứng nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai;
- Lối đi được hình thành phải có chiều rộng mặt cắt ngang từ 3,5m trở lên đối với các phường, thị trấn và từ 4m trở lên đối với các xã còn lại;
- Thửa đất mới được hình thành (không bao gồm diện tích lối đi) phải đảm bảo đồng thời các điều kiện của loại đất tách trong thửa đất đó được quy định tại Điều này.

5. Trường hợp trong cùng thửa đất có nhiều loại đất có mục đích sử dụng đất khác nhau thì việc tách thửa đất phải đáp ứng đồng thời các điều kiện của loại đất tách thửa quy định tại Điều này.

6. Việc tách thửa đất đồng thời hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai.

Điều 15. Xử lý các trường hợp không đủ điều kiện tồn tại khi Nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng và mục đích quốc phòng, an ninh

1. Các trường hợp không đủ điều kiện tồn tại:

a) Đối với đất ở:

- Thửa đất sau thu hồi có ít nhất một cạnh tiếp giáp tuyến đường giao thông và có diện tích đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ dưới 15m², kích thước mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng dưới 3m;

- Thửa đất sau thu hồi không có lối đi và có diện tích đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 14 Quy định này.

b) Đối với đất khác: Thửa đất có diện tích đất nằm ngoài chỉ giới đường đỏ dưới 50m².

2. Việc hợp thửa đối với các trường hợp không đủ điều kiện tồn tại:

a) Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp: Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo, hướng dẫn người đang sử dụng đất thực hiện thỏa thuận về chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất để hợp thửa đất theo quy định; tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b) Trường hợp đất chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận: Ủy ban nhân dân cấp huyện tiến hành kiểm tra, xét duyệt, thông báo, hướng dẫn người đang sử dụng đất thỏa thuận và thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thửa đất; Làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất theo quy định sau khi người sử dụng đất hoàn thành việc hợp thửa đất.

c) Thời gian thực hiện thỏa thuận hợp thửa đất quy định tại các điểm a, b khoản 2 Điều này là 180 ngày đối với đất phi nông nghiệp và 90 ngày đối với đất nông nghiệp, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành Thông báo thu hồi đất.

Trường hợp không thực hiện được việc hợp thửa đất quy định tại các điểm a, b khoản 2 Điều này do xét thấy không đủ điều kiện để cho phép hợp thửa đất hoặc người sử dụng đất không có nhu cầu, không thực hiện được thỏa thuận hợp thửa đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất và thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, quản lý diện tích đất này theo quy định của pháp luật.

d) Trường hợp Nhà nước áp dụng biện pháp thu hồi đất để xử lý các trường hợp đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng thì trình tự, thủ tục thu hồi đất và việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 16. Quy định chuyển tiếp

1. Các trường hợp theo quy định tại Điều 6 bản Quy định này mà chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo Quy định này.

2. Các trường hợp đất không đủ điều kiện tồn tại theo quy định tại Quyết định số 15/2011/QĐ-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2011 (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2015) của Ủy ban nhân dân Thành phố phát sinh khi triển khai việc thu hồi đất, thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường giao thông mà dự án này đã được cấp có thẩm quyền ban hành Quyết định thu hồi đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 17. Trách nhiệm của các Sở, ngành Thành phố:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý đất đai theo quy định;

b) Chủ trì cùng các Sở, ban, ngành Thành phố, Cục thuế Thành phố, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô, Ủy ban nhân dân cấp huyện (nơi có đất) và các đơn vị có liên quan rà soát, thẩm định việc đề xuất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế theo quy định tại Điều 60 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét theo quy định;

c) Tổng hợp, đề xuất các nội dung về đấu giá quyền sử dụng đất; công tác thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; điều kiện, diện tích tách thửa đất;

d) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo đúng quy định; 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 quỹ đất này trước ngày 31 tháng 12 hằng năm.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư có trách nhiệm:

a) Chủ trì cùng các Sở, ngành Thành phố và Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát các dự án đầu tư theo quy định tại khoản 9 và khoản 10 Điều 255 Luật Đất đai (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 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); trên cơ sở đó, tham mưu Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành văn bản xác nhận theo quy định tại khoản 9 Điều 255 Luật Đất đai.

b) Tham gia ý kiến theo chức năng, nhiệm vụ trong quá trình giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, đúng thời gian quy định.

3. Các Sở, ban, ngành Thành phố, Cục thuế Thành phố, Công an Thành phố, Bộ Tư lệnh Thủ đô và các đơn vị có liên quan có trách nhiệm:

a) Thực hiện, hướng dẫn thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định;

b) Tham gia ý kiến theo chức năng, nhiệm vụ trong quá trình giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường, đúng thời gian quy định.

4. Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố có trách nhiệm thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ đã được Ủy ban nhân dân Thành phố quy định đối với nội dung có liên quan tại Quy định này.

Điều 18. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã:

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

a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý đất đai theo quy định;

b) Lập danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất; dự án phải chuyển mục đích sử dụng đất mà có diện tích đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất theo quy hoạch; Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình cấp có thẩm quyền theo quy định;

c) Kiểm tra việc thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của cấp có thẩm quyền;

d) Chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân Thành phố trong việc quản lý, sử dụng đối với quỹ đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý; tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời theo thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật trong quá trình quản lý, sử dụng quỹ đất này; xây dựng Kế hoạch giải quyết dứt điểm tình trạng tranh chấp, lấn chiếm các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý; hằng năm (trước ngày 15 tháng 12), tổng hợp báo cáo kết quả phê duyệt danh mục thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý gửi Ủy ban nhân dân Thành phố (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường);

đ) Lập bản vẽ giải thửa khu đất để xác định vị trí, quy mô, diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý làm cơ sở xem xét việc tách thành dự án độc lập theo quy định tại Điều 6 Quy định này;

e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong công tác giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường;

g) Chịu trách nhiệm chính về công tác quản lý đất đai tại địa bàn;

h) Chịu trách nhiệm về tính đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng; rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt để điều chỉnh hoặc hủy bỏ để người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định. Rà soát quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt để cập nhật, điều chỉnh theo định kỳ;

i) Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, xây dựng để nhân dân hiểu về những hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai, xây dựng theo quy định;

k) Tăng cường thanh tra, kiểm tra công vụ, xử lý nghiêm cán bộ, công chức có hành vi bao che, tiếp tay cho các đối tượng vi phạm trong lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng, buông lỏng công tác quản lý theo chức trách, nhiệm vụ được phân công;

l) Giám sát việc sử dụng đất của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy hoạch, mục đích và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

m) Rà soát, thống kê toàn bộ những trường hợp đất, công trình, diện tích công trình trên đất không đủ điều kiện mặt bằng xây dựng, không phù hợp với quy hoạch xây dựng; Tổ chức lập, phê duyệt, công bố quy hoạch xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng.

n) Quản lý chặt chẽ hiện trạng nhà, đất không đủ điều kiện về mặt bằng xây dựng hiện đang tồn tại dọc theo các tuyến đường giao thông; Quản lý chặt chẽ việc thực hiện quy hoạch xây dựng sau khi được phê duyệt; Kịp thời xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trật tự xây dựng.

o) Lập hồ sơ thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định của pháp luật đất đai; Giao Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý quỹ đất thu hồi theo quy định của Luật Đất đai.

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

a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý đất đai theo quy định;

b) Kiểm tra, rà soát, niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến người dân đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại Quy định này để thực hiện việc quản lý, sử dụng theo đúng quy định;

c) Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện và các đơn vị có liên quan thực hiện công bố, công khai, báo cáo kết quả tổng hợp các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý đến Ủy ban nhân dân cấp huyện theo Quy định này;

d) Niêm yết tại khu dân cư và thông báo bằng văn bản chính thức 03 lần đến từng hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa đăng ký đất đai, chưa được cấp Giấy chứng nhận để thực hiện kê khai, làm thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

Điều 19. Trách nhiệm của người sử dụng đất:

1. Đối với trường hợp thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 80 Luật Đất đai, Bản vẽ chỉ giới đường đỏ và Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 hoặc Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc Bản vẽ ranh giới quy hoạch tỷ lệ 1/500 (đối với các trường hợp sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh), Chủ đầu tư dự án phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện để xác định ranh giới, bàn giao khu đất thu hồi đảm bảo không chồng lấn với các dự án liền kề.

2. Liên hệ với các Sở, ngành liên quan để được hướng dẫn lập hồ sơ về: Dự án đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư, thỏa thuận quy hoạch kiến trúc, lập chỉ giới đường đỏ, quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng, bảo vệ môi trường, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy và các thỏa thuận chuyên ngành khác, các quy định của Nhà nước và Thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, hồ sơ sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất theo quy định.

3. Đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng, Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; bố trí đủ kinh phí để thực hiện việc giải phóng mặt bằng theo quy định.

4. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả.

5. Thực hiện các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người bị thu hồi đất (đối với các trường hợp Nhà nước thu hồi đất); hoặc có trách nhiệm thỏa thuận với các chủ sử dụng đất để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất (đối với các trường hợp Nhà nước không thu hồi đất) trước khi được phép chuyển mục đích sử dụng.

6. Kê khai và nộp các khoản nghĩa vụ tài chính về đất và các khoản thu khác (nếu có) vào Ngân sách Nhà nước theo đúng thời hạn quy định của Luật Quản lý thuế.

7. Kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và sử dụng đất có hiệu quả theo đúng mục đích, vị trí, ranh giới, diện tích đất được giao, được thuê.

8. Xây dựng công trình đúng mục đích sử dụng đất, theo quy hoạch được duyệt và Giấy phép xây dựng được cấp./.

Phụ lục I

BẢNG PHÂN LOẠI CÁC XÃ

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

1. Huyện Ba Vì

- Các xã vùng miền núi: Ba Trại, Ba Vì, Khánh Thượng, Minh Quang, Tân Lĩnh, Vân Hòa, Yên Bài;
- Các xã vùng trung du: Cẩm Lĩnh, Phú Sơn, Sơn Đà, Thuần Mỹ, Thụy An, Tiên Phong, Tòng Bạt, Vật Lại;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

2. Huyện Mỹ Đức

- Các xã vùng miền núi: An Phú;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

3. Huyện Quốc Oai

- Các xã vùng miền núi: Phú Mãn, Đông Xuân;
- Các xã vùng trung du: Đông Yên, Hòa Thạch, Phú Cát;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

4. Huyện Sóc Sơn

- Các xã vùng trung du: Nam Sơn, Bắc Sơn, Minh Trí, Minh Phú, Hồng Kỳ;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

5. Thị xã Sơn Tây

Các xã vùng trung du: Đường Lâm, Thanh Mỹ, Xuân Sơn, Sơn Đông, Cổ Đông, Kim Sơn.

6. Huyện Thạch Thất

- Các xã vùng miền núi: Yên Trung, Yên Bình, Tiến Xuân;
- Các xã vùng trung du: Càn Kiệm, Bình Yên, Tân Xã, Hạ Bằng, Đồng Trúc, Thạch Hòa, Lại Thượng, Cẩm Yên;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

7. Các huyện: Gia Lâm, Thanh Trì, Hoài Đức, Thanh Oai, Chương Mỹ, Đan Phượng, Đông Anh, Mê Linh, Phú Xuyên, Phúc Thọ, Thường Tín, Ứng Hòa: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.

Phụ lục II

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND ngày tháng
năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố)

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 01	Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại Quận/ Huyện/ Thị xã... dự kiến để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề
2	Mẫu số 02	Phiếu lấy ý kiến
3	Mẫu số 03	Biên bản kiểm phiếu
4	Mẫu số 04	Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề

Mẫu số 01: Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại Quận/ Huyện/ Thị xã... dự kiến để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN/ HUYỆN/ THỊ XÃ...**

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

**DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẴM XEN KẸT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ TẠI QUẬN/ HUYỆN/ THỊ XÃ...
DỰ KIẾN ĐỂ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT CHO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT LIỀN KẸ**

STT	Địa điểm (Số tờ, số thửa, vị trí)	Diện tích (m²)	Nguồn gốc sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất	Quy hoạch	Ghi chú
1						
2						
...						

(Có trích đồ thửa đất kèm theo)

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký và ghi rõ họ tên)

....., ngày tháng năm

TM. UBND QUẬN/ HUYỆN/ THỊ XÃ...

CHỦ TỊCH

Ký tên (đóng dấu)

Mẫu số 02: Phiếu lấy ý kiến
CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHIẾU LẤY Ý KIẾN

**Về việc sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý
trên địa bàn xã/ phường/ thị trấn....**

Ủy ban nhân dân xã/ phường/ thị trấn... lấy ý kiến người dân về việc sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn xã/ phường/ thị trấn....

1. Họ và tên chủ hộ:

Địa chỉ:

2. Nội dung lấy ý kiến:

Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương dự kiến để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề đã được Ủy ban nhân dân quận/ huyện/ thị xã phê duyệt tại Văn bản số .../UBND-TNMT ngày .../.../..... (có Danh mục kèm theo).

3. Ý kiến của hộ gia đình:

- Đồng ý:

- Không đồng ý:

- Ý kiến khác (nếu có):.....

4. Thời hạn thu phiếu lấy ý kiến: 03 ngày kể từ ngày phát phiếu./.

....., ngày tháng năm

Chủ hộ

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ghi chú: Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm đóng dấu treo ở phía trên bên trái của phiếu lấy ý kiến.

Mẫu số 03: Biên bản kiểm phiếu

UBND QUẬN/ HUYỆN/ THỊ XÃ...
UBND XÃ/ PHƯỜNG/ THỊ TRẤN

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

....

.....
..., ngày ... tháng ... năm ...

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU
Về việc phát phiếu lấy ý kiến của hộ gia đình về...

Hôm nay, vào hồi giờ phút, ngày tháng năm tại....., Tổ phát phiếu tiến hành kiểm phiếu lấy ý kiến hộ gia đình trong xã, phường, thị trấn....

Nội dung phát phiếu lấy ý kiến của hộ gia đình:

Tổ phát phiếu lấy ý kiến hộ gia đình gồm các ông (bà) có tên sau:

1. Ông (bà) Tổ trưởng
2. Ông (bà) Thành viên
3. Ông (bà) Thành viên

Đại diện hộ gia đình chứng kiến việc kiểm phiếu gồm:

1. Ông (bà)
 2. Ông, (bà)
- Thời gian phát phiếu:
- Thời hạn thu phiếu:

Kết quả kiểm phiếu phiếu lấy ý kiến hộ gia đình như sau:

- Tổng số hộ gia đình trong xã, phường, thị trấn:
- Số hộ gia đình tham gia:, chiếm tỷ lệ%
- Số hộ gia đình không tham gia:, chiếm tỷ lệ%
- Số phiếu phát ra: phiếu
- Số phiếu thu về: phiếu
- Số phiếu hợp lệ: phiếu
- Số phiếu không hợp lệ: phiếu

Kết quả cụ thể:

1. Số phiếu đồng ý: phiếu chiếm tỷ lệ%
2. Số phiếu không đồng ý: phiếu chiếm tỷ lệ%
3. Các ý kiến khác (nếu có):

Biên bản kiểm phiếu lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau.

TỔ TRƯỞNG
(Ký và ghi rõ họ tên)

**CÁC THÀNH VIÊN TỔ PHÁT
PHIẾU**
(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN HỘ GIA ĐÌNH CHỨNG KIẾN
(Ký và ghi rõ họ tên)

Mẫu số 04: Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề

**ỦY BAN NHÂN DÂN
QUẬN/ HUYỆN/ THỊ XÃ...**

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

DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẪM XEN KẸT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ TẠI ĐỊA PHƯƠNG ĐỂ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT CHO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT LIỀN KẸ

STT	Địa điểm (Số tờ, số thửa, vị trí)	Diện tích (m²)	Nguồn gốc sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng đất	Quy hoạch	Mục đích sử dụng đất	Ghi chú
1							
2							
...							

(Có trích đo thửa đất kèm theo)

NGƯỜI LẬP BIỂU

(Ký và ghi rõ họ tên)

....., ngày tháng năm

TM. UBND QUẬN/ HUYỆN/ THỊ XÃ...

CHỦ TỊCH

Ký tên (đóng dấu)