

Số: 31 /2024/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 26 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CHÍNH PHỦ	
ĐẾN	Ghi: S
	Ngày: 01/11/2024

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 531/TTr-STN&MT ngày 23/10/2024 và Công văn số 5346/STN&MT-QLĐĐ ngày 25/10/2024; thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 254/BC-STP ngày 23/10/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành:

- Các Điều, khoản, điểm của Luật Đất đai năm 2024: điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220.

2. Các Điều, khoản của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai: khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53, khoản 3 Điều 59.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước 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.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thực hiện điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai)

Giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, gồm:

1. Những giấy tờ do Ủy ban Quản thành phố, Ủy ban hành chính thành phố và Ủy ban nhân dân thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân thành phố) cấp, bao gồm:

a) Văn tự đoạn mại nhà và đất theo nhà đã được Ủy ban nhân dân thành phố thị thực.

b) Giấy cấp đất, giao đất tạm thời, cho thuê đất là nhà ở.

c) Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá bán nhà.

2. Những loại giấy tờ do một số cơ quan chức năng thành phố cấp, gồm:

a) Giấy chứng nhận kê khai đăng ký đất đai do Ban Quản lý đất đai cấp; Sổ mục kê đất đai lập sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 đảm bảo quy định theo mẫu số ban hành kèm theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước.

b) Chứng chỉ đăng ký kiến trúc làm nhà trên đất thuê do Ty trước bạ và quản thủ điền thổ.

c) Bảng khoán tạm thời do Ty trước bạ và quản thủ điền thổ cấp; Bảng khoán tạm thời do Chi cục Quản lý nhà đất cấp; Giấy cấp đất; giao đất tạm thời; giấy phép sử dụng đất tạm thời; cho thuê đất là nhà ở kèm theo Giấy phép xây dựng, cải tạo nhà ở của Ủy ban Kiến thiết thành phố, Ban Kiến thiết thành phố,

Cục Quy hoạch xây dựng thành phố, Viện Quy hoạch thiết kế thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch.

- d) Đăng ký làm nhà trên đất thuê do Ty trước bạ và địa chính cấp.
- đ) Đăng ký làm nhà trên đất thuê do Chi cục Quản lý nhà đất cấp.
- e) Biên bản xác nhận quyền lợi để lại cho chủ nhà được hưởng về nhà khi thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà được lập giữa chủ nhà và cán bộ thực hiện chính sách cải tạo.
- g) Bằng khoán tạm thời do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.
- h) Bằng khoán nhà đất do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.
- i) Đăng ký theo văn tự đoạn mại về nhà đất do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.
- k) Chứng chỉ đăng ký nhà làm trên đất sử dụng do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.
- l) Giấy phép xây dựng nhà ở do Ủy ban Xây dựng cơ bản và Sở Xây dựng cấp hợp pháp hóa theo Chỉ thị số 60/CT ngày 11/12/1983 đến trước ngày 20/6/1992; Giấy phép xây dựng nhà ở mới do Sở Xây dựng cấp trước ngày 15/10/1993.

3. Những loại giấy tờ do chính quyền địa phương cấp, bao gồm:

- a) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do Phòng Xây dựng thị xã cấp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã Kiến An và Đồ Sơn; Giấy chứng nhận đăng ký sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp.
- b) Giấy giao đất của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố kèm theo Giấy phép xây dựng nhà của Phòng Xây dựng huyện, thị xã cấp.
- c) Giấy tờ nhà và đất theo nhà có nguồn gốc hợp pháp đã được chính quyền phường thị trấn xác nhận trước ngày 04/01/1979 và chính quyền xã (nay đã sáp nhập vào đô thị) xác nhận trước ngày 01/7/1980.

4. Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà đất có hiệu lực thi hành.

Điều 4. Hạn mức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do 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, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với diện tích tối đa không vượt quá 02 ha cho mỗi loại đất.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thực hiện khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai)

Hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 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 của 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Trường hợp thửa đất 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 9 Quyết định này (nhưng không vượt quá diện tích thửa đất).

2. Trường hợp thửa đất hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở như sau:

STT	Quận, huyện	Hạn mức công nhận			
		100m ² /thửa	200m ² /thửa	400m ² /thửa	500m ² /thửa
1	Hồng Bàng	Các phường: Hoàng Văn Thụ, Minh Khai, Phan Bội Châu	Các phường: Trại Chuối, Thượng Lý, Hạ Lý	Các phường: Hùng Vương, Quán Toan, Sở Dầu	
2	Ngô Quyền	Các phường: Cầu Đất, Đồng Quốc Bình, Gia Viên, Lạc Viên, Lạch Tray, Lê Lợi, Máy Chai, Máy Tơ	Các phường: Cầu Tre, Vạn Mỹ	Các phường: Đông Khê, Đằng Giang	
3	Lê Chân	Các phường: An Biên, An Dương, Cát Dài, Dư Hàng, Đông Hải, Hàng Kênh, Hồ Nam, Lam Sơn, Niệm Nghĩa, Trại Cau, Trần Nguyên Hãn, Nghĩa Xá		Các phường: Vĩnh Niệm, Dư Hàng Kênh, Kênh Dương	

STT	Quận, huyện	Hạn mức công nhận			
		100m ² /thửa	200m ² /thửa	400m ² /thửa	500m ² /thửa
4	Hải An		Các phường: Cát Bi, Thành Tô	Các phường: Đằng Lâm, Đằng Hải, Đông Hải 1, Đông Hải 2, Nam Hải, Tràng Cát	
5	Kiến An		Các phường: Trần Thành Ngọc, Bắc Sơn, Ngọc Sơn	Các phường: Đồng Hòa, Lãm Hà, Nam Sơn, Phù Liễn, Quán Trữ, Tràng Minh, Văn Đầu	
6	Dương Kinh			Các phường thuộc quận	
7	Đồ Sơn		Các phường: Hải Sơn, Vạn Hương, Ngọc Xuyên		Các phường: Bàng La, Hợp Đức, Minh Đức
8	Cát Hải			Thị trấn Cát Bà; Thị trấn Cát Hải	Các xã còn lại
9	Vĩnh Bảo, Tiên Lãng, Thủy Nguyên, An Lão, Kiến Thụy, An Dương			Thị trấn	Các xã còn lại
10	Bạch Long Vỹ		Toàn huyện		

Điều 6. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch (thực hiện khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai)

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 theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Huyện Bạch Long Vỹ: không quá 01 ha.
2. Các quận, huyện còn lại: không quá 02 ha.

Điều 7. 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 20 ha đối với mỗi loại đất.

Điều 8. Diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp (thực hiện khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai)

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

1. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai được sử dụng tối đa không quá 10% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật Đất đai.

2. Việc phân loại, phân cấp công trình xây dựng trên đất nông nghiệp được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng. Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ, phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp như: lán; trại; kho để phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản, chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động.

Điều 9. 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)

Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị và nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai như sau:

1. Khu vực đô thị

Các phường: diện tích tối thiểu 40 m²; diện tích tối đa 100 m².

Các thị trấn: diện tích tối thiểu 60 m²; diện tích tối đa 120 m².

8

2. Khu vực nông thôn

Tại huyện Bạch Long Vỹ: diện tích tối thiểu 50 m²; diện tích tối đa 100 m²

Các xã còn lại: diện tích tối thiểu 60 m²; diện tích tối đa 200 m²

Điều 10. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn thành phố (thực hiện khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai)

1. Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn thành phố để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 213 Luật Đất đai là không quá 4.000 m²/cơ sở tôn giáo; trường hợp giao đất để mở rộng cơ sở tôn giáo, diện tích để tính hạn mức giao đất bao gồm cả diện tích đất tôn giáo đã được công nhận quyền sử dụng đất.

2. Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này thì căn cứ quỹ đất, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch khác được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Ủy ban nhân dân thành phố quyết định diện tích đất giao đối với từng trường hợp cụ thể.

Điều 11. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở

1. Lối đi vào thửa đất mới được tách thửa đất, hợp thửa đất.

Trường hợp tách, hợp thửa đất phải tạo lập lối đi vào thửa đất mới phải đảm bảo kích thước chiều rộng như sau:

a) Đối với khu vực đô thị (các phường thuộc quận, thành phố và thị trấn thuộc huyện) thì chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất tối thiểu là 2 mét.

b) Đối với khu vực nông thôn (các xã thuộc huyện, thành phố) chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất tối thiểu là 3,5 mét.

2. Thửa đất mới hình thành phải đảm bảo diện tích và kích thước (không bao gồm phần diện tích nằm ngoài phạm vi chỉ giới xây dựng và nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành).

a) Đối với khu vực đô thị thì diện tích thửa đất mới hình thành tối thiểu là 40 m²; chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, tiếp giáp lối đi của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 3,5 mét, chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 3,5 mét và các thửa đất mới hình thành phải đảm bảo mặt cắt ngang chỗ hẹp nhất của thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 2 mét.

b) Đối với khu vực nông thôn thì diện tích thửa đất mới hình thành tối thiểu là 60 m²; chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, tiếp giáp lối đi của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 4 mét, chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới hình

thành tối thiểu là 4 mét và các thửa đất mới hình thành phải đảm bảo mặt cắt ngang chỗ hẹp nhất của thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 3,5 mét.

3. Thửa đất không có công trình nằm trong danh mục các công trình phải bảo tồn, tôn tạo theo quy định của cấp có thẩm quyền.

4. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện dự án (khu đô thị mới, các dự án phát triển nhà ở, các dự án đầu tư giá quyền sử dụng đất ở) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (kể cả các trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành) và thửa đất thuộc quy hoạch khu dân cư, điểm dân cư tại đô thị; khu dân cư, điểm dân cư tại nông thôn; khu tái định cư được cơ quan có thẩm quyền đã giao (cấp) cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch (kể cả các trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành).

5. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mà trong đó diện tích đất bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất thì việc tách thửa phần diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phần đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng điều kiện tách thửa.

6. Trường hợp thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo các quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng có thể hợp với thửa đất ở liền kề tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được thực hiện việc tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

7. Không áp dụng điều kiện tách thửa quy định tại khoản 2 Điều này đối với đất tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

Điều 12. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với nhóm đất nông nghiệp

1. Đất trồng cây hàng năm, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Thuộc địa bàn các xã đã thực hiện việc dồn điền, đổi thửa thì diện tích tối thiểu là 700 m²/thửa.

b) Thuộc địa bàn các xã còn lại thì diện tích tối thiểu là 360 m²/thửa.

c) Thuộc địa bàn các phường, thị trấn thì diện tích tối thiểu là 200 m²/thửa.

2. Đất trồng cây lâu năm, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa (trừ trường hợp đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất ở) phải đảm bảo điều kiện sau:

- a) Thuộc địa bàn các xã thì diện tích tối thiểu là 300 m²/thửa.
- b) Thuộc địa bàn các phường, thị trấn thì diện tích tối thiểu là 150 m²/thửa.
3. Đất nuôi trồng thủy sản, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo tối thiểu là 1.000 m²/thửa.
4. Đất nông nghiệp khác, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo tối thiểu là 360 m²/thửa.
5. Đất rừng sản xuất, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo tối thiểu là 3.000 m²/thửa.
6. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai.
7. Không áp dụng quy định tách thửa đất đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

Điều 13. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Trường hợp thửa đất trước khi tách thửa, hợp thửa có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Diện tích đất được phép tách thửa, hợp thửa phải tuân thủ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
2. Thửa đất được hình thành sau khi tách thửa, hợp thửa phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 14. Quy định chi tiết 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 (thực hiện khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Việc rà soát, lấy ý kiến tham gia Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý

Hàng năm theo tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện (hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường) cùng Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý; xây dựng phương án giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và phối hợp cùng Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có các thửa đất nhỏ hẹp tổ chức lấy ý kiến về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp. Việc tổ chức lấy ý kiến theo hình thức tổ chức họp

trực tiếp với người dân trong khu vực có đất; số lượng tối thiểu là 50 người trong đó bao gồm đủ thành phần là người sử dụng đất liền kề với thửa đất xen kẹt (*trường hợp không lấy được ý kiến phải có lý do ghi rõ trong biên bản lấy ý kiến*); đồng thời niêm yết công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực ít nhất là 15 ngày, kể từ ngày niêm yết.

Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện thôn, tổ dân phố và đại diện những người có đất giáp ranh với thửa đất nhỏ hẹp.

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp và phương án giao đất, cho thuê đất; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp; hoàn chỉnh phương án Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp trình thẩm định, phê duyệt.

2. Về thẩm định, phê duyệt Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp

a) Việc thẩm định Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này do Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng Kinh tế hạ tầng), Phòng Tài chính - Kế hoạch và các cơ quan liên quan thực hiện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt theo thẩm quyền.

Trường hợp cơ quan chủ trì thẩm định Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp gửi hồ sơ lấy ý kiến thẩm định trực tiếp của các cơ quan chức năng có liên quan thì tối đa bảy (07) ngày làm việc; cơ quan được lấy ý kiến thẩm định phải gửi kết quả thẩm định bằng văn bản về cơ quan chủ trì tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.

b) Sau khi kết thúc việc thẩm định, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp đủ điều kiện theo quy định.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp danh sách kèm hồ sơ có liên quan gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi.

3. Về công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm công bố công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở cơ quan và trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban

nhân dân cấp huyện; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

4. Kết thúc thời gian công bố công khai, người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả - Ủy ban nhân dân cấp huyện.

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, đảm bảo công khai, minh bạch và dân chủ.

Điều 15. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập
(thực hiện khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Điều kiện, tiêu chí, tách thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt hoặc chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ đối với các quận đã có quy hoạch đô thị.

b) Các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải phân bố tập trung, nằm liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất khác.

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch, có chiều rộng mặt đường từ 6,5 m trở lên. Đối với trường hợp tiếp giáp và sử dụng các tuyến đường để vận chuyển hàng hóa phải có ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

d) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết có hiệu lực thi hành của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

đ) Có quy mô, tỷ lệ diện tích đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập

a) Khu đất để tách thành dự án độc lập chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án và phải có diện tích tối thiểu từ 3.000 m² trở lên (trường hợp sử dụng đất phù hợp quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ); từ 5.000 m² trở lên (trường hợp sử dụng đất phù hợp quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp).

b) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại điểm a khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch được duyệt.

Điều 16. Tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác (thực hiện khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Có văn bản cam kết hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế, văn bản cam kết hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa.
2. Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.
3. Có nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường thể hiện trong dự án đầu tư.

Điều 17. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân (thực hiện khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Điều kiện để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

a) Cá nhân thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn cấp huyện; điểm b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã; khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai.

b) Cá nhân không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

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

a) Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

b) Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ khoản 1 Điều này tổ chức xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, gồm các nội dung sau:

Yêu cầu cá nhân có nhu cầu xin giao đất làm nhà ở cung cấp giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp quy định tại điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai.

Lập danh sách các cá nhân có nhu cầu xin giao đất làm nhà ở đủ điều kiện gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp để đề nghị các cơ quan liên quan cho ý

kiến về tình trạng đã được giao đất ở, nhà ở (trường hợp cá nhân thuộc điểm a, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai); chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở (trường hợp cá nhân thuộc điểm b, c khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai); tình trạng vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với cá nhân có nhu cầu xin giao đất làm nhà ở.

c) Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để giao có văn bản đề nghị (1) Ủy ban nhân dân các quận, huyện cho ý kiến về tình trạng cá nhân đã được giao đất ở, nhà ở hay chưa và tình trạng vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (nếu có); (2) Sở Xây dựng cho ý kiến chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có); (3) Sở Tài nguyên và Môi trường cho ý kiến về việc giao đất cho cá nhân theo các quy định trước đây đồng thời đề nghị có văn bản gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho ý kiến về tình trạng cá nhân đã được giao đất ở, nhà ở và tình trạng vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (nếu có) tại địa phương.

d) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện xin ý kiến, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Sở Xây dựng phải có văn bản trả lời; trong thời gian 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

đ) Sau khi hoàn thành việc lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản gửi Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất về tình trạng hồ sơ của cá nhân xin giao đất làm nhà ở.

e) Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi cá nhân xin giao đất làm nhà ở thông báo ý kiến về việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện giao đất làm nhà ở không đấu giá quyền sử dụng đất.

g) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày xác định được cá nhân đủ điều kiện giao đất, Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ theo quy định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất quyết định giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 18. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các địa phương thay đổi địa giới hành chính do chia tách, sáp nhập vẫn thực hiện công nhận đất ở theo hạn mức quy định tại Quyết định này đến khi có Quyết định thay thế của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Đối với các hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; hồ sơ đề nghị tách thửa, hợp thửa đất mà đã nộp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo các quy định có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ.

3. Đối với các hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, xác định lại diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà đã nộp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có kết quả giải quyết thủ tục của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì áp dụng hạn mức công nhận đất ở tại Quyết định này.

Điều 19. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 11 năm 2024.

2. Các Quyết định sau đây của Ủy ban nhân dân thành phố hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 về việc ban hành Quy định về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở.

b) Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở ban hành kèm theo Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố.

c) Quyết định số 65/2023/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 15/02/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở ban hành kèm theo Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố.

d) Quyết định số 34/2022/QĐ-UBND ngày 15/6/2022 về việc ban hành quy định chi tiết danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý để giao hoặc cho thuê; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 20. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì cùng các Sở: Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế thành phố và các ngành liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho Ủy ban nhân dân cấp huyện; các tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình thực hiện; tổng hợp, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện quy định này tại địa phương.

b) Kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định này và các quy định của pháp luật đất đai theo quy định.

c) Tổ chức giải quyết các kiến nghị, khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền; tổng hợp, đề xuất, báo cáo các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

3. Người sử dụng đất:

Có trách nhiệm chấp hành nghiêm các nội dung của Quyết định này. Mọi trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật. Phản ánh kịp thời đến các cơ quan có thẩm quyền những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết.

5. 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; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức và cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định thi hành./. *J*

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để báo cáo);
- Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;
- TT TU, TT HĐND TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP HP;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Các Sở, ban, ngành TP;
- Công báo thành phố;
- UBND các quận, huyện;
- Website Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử TP;
- Đài PTTH HP, Báo HP, Chuyên đề ANHP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Phòng: NNTNMT, NCKTGS;
- Các CV VP UBND TP;
- Lưu: VT, NNTNMT.ĐC1. *✓*

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



Lê Anh Quân