

Số: /2024/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn 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 Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 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;

Căn cứ Nghị định số 102/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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn 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 Lạng Sơn (theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

1. Tổ chức kinh tế, các tổ chức khác, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất nhỏ hơn 02 ha thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì phải đảm bảo tiêu chí, điều kiện như sau:

a) 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.

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

b) Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

c) Phù hợp kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Tổ chức, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất nhỏ hơn 02 ha không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì phải phù hợp kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Đối với cá nhân quy định tại khoản 5 Điều 116 Luật Đất đai năm 2024 thì phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị.

Sau khi được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất có trách nhiệm lập các thủ tục về môi trường trước khi triển khai đầu tư xây dựng theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

1. Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quyết định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp cấp huyện, cấp xã chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác đối với diện tích, vị trí, loại đất cần chuyển mục đích sử dụng. Giám sát và theo dõi chặt chẽ kết quả thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất, đảm bảo đúng theo quy định pháp luật.

3. Tổ chức, cá nhân chuyển mục đích phải đảm bảo thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định của pháp luật đất đai, pháp luật trồng trọt; nghĩa vụ về trồng rừng thay thế, nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật lâm nghiệp trước khi cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Quá trình thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc các cơ quan, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2024.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố Lạng Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường; Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra Văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh ủy, HĐND tỉnh, UBMTTQ tỉnh;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- UBND huyện, thành phố;
- Công báo tỉnh, Cổng Thông tin điện tử tỉnh,
- Đài PT-TH tỉnh, Báo Lạng Sơn;
- PVP UBND tỉnh, các phòng CM,
- Trung tâm Thông tin
- Website tỉnh;
- Lưu: VT, KT(...)

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LẠNG SƠN**

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

QUY ĐỊNH

**Về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền
sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

(Kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND

ngày.....tháng.....năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Những nội dung không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường cấp tỉnh, cấp huyện; công chức địa chính cấp xã.

2. Cá nhân trong nước là công dân Việt Nam (*sau đây gọi là cá nhân*);

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

Chương II

ĐIỀU KIỆN, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THẨM ĐỊNH ĐỂ GIAO ĐẤT KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁ NHÂN

Điều 3. Điều kiện để được xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất

Ngoài các điều kiện được quy định tại các điểm: a, b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ còn phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Cá nhân là công dân Việt Nam có đủ năng lực hành vi dân sự; không có đất ở, nhà ở và chưa được Nhà nước giao đất ở trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

2. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai có thời gian công tác tại cơ quan thuộc **địa bàn cấp huyện** (nơi xin giao đất) tối thiểu **03 năm trở lên**.

3. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai có thời gian công tác tại cơ quan **thuộc địa bàn xã** (nơi xin giao) đất tối thiểu **03 năm trở lên**.

Điều 4. Trình tự, thủ tục thẩm định giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

1. Căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất ở.

2. Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn xin giao đất ở tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Người xin giao đất nộp hồ sơ xin giao đất ở không qua đấu giá, gồm:

- Đơn xin giao đất (Mẫu số 02a ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

- Các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3 của Quyết định này.

3. Trong thời hạn 30 ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất (*sau đây gọi là Hội đồng xét duyệt*), thành phần xét duyệt gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, 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 thường trú của người có đơn xin giao đất; Hội đồng xét duyệt có trách nhiệm xét duyệt hồ sơ xin giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất của các cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký; tổ chức lấy ý kiến, xác minh các nội dung theo quy định tại Điều 3 Quyết định này và các nội dung khác có liên quan.

Hội đồng xét duyệt lập Biên bản họp xét duyệt ghi ý kiến các thành viên, kết luận của Chủ tịch Hội đồng và ký tên đầy đủ các thành viên Hội đồng vào Biên bản. Trên cơ sở Biên bản họp xét duyệt, Chủ tịch Hội đồng xét duyệt có văn bản thông báo kết quả thẩm định, lập danh sách các cá nhân đủ điều kiện kèm theo vị trí, diện tích thửa đất được giao và lập danh sách các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo thông báo lý do.

4. Chủ tịch Hội đồng xét duyệt tổ chức công khai, niêm yết Thông báo kết quả thẩm định và Danh sách các cá nhân đủ điều kiện và các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất tại Trụ sở Ủy

ban nhân dân cấp xã nơi có đất để tiếp nhận ý kiến của công dân trong thời gian 15 ngày làm việc, kể từ ngày công khai.

5. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc công khai nêu tại khoản 4 Điều này; Hội đồng xét duyệt giao đất đối thoại trực tiếp để giải quyết các kiến nghị của công dân hoặc trả lời bằng văn bản (nếu có) và ban hành Thông báo kết thúc công khai. Trường hợp công dân chưa đồng thuận với nội dung giải quyết thì ghi rõ nội dung kiến nghị chưa được đồng thuận tại Thông báo kết thúc công khai.

6. Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo kết thúc niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ theo quy định tại Điều 5 Quyết định này, kèm theo Tờ trình về việc giao đất (*mẫu số 03 ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ*) trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định việc giao đất ở cho các cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện.

7. Trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do UBND cấp xã nơi có đất chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra, thẩm định hồ sơ xin giao đất của từng cá nhân; kiểm tra, làm việc với các cơ quan, đơn vị, cá nhân liên quan (nếu cần thiết).

- Trường hợp kết quả thẩm định đủ điều kiện: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ của phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp huyện ban hành Quyết định giao đất ở cho cá nhân (*mẫu số 04a ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ*) và gửi Quyết định giao đất cho các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết.

- Trường hợp kết quả thẩm định chưa đủ điều kiện: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ của phòng Tài nguyên và Môi trường; UBND cấp xã phải có văn bản giải trình bổ sung (*nếu có*) gửi phòng Tài nguyên và Môi trường. Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản giải trình bổ sung của UBND cấp xã, phòng Tài nguyên và Môi trường phải ban hành báo cáo kết quả thẩm định hồ sơ (*nếu đủ điều kiện*); hoặc văn bản trả hồ sơ cho UBND xã (*nếu không đủ điều kiện*).

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày có văn bản thẩm định đủ điều kiện của phòng Tài nguyên và Môi trường thì UBND cấp huyện ban hành Quyết định giao đất ở cho cá nhân (*Mẫu số 04a ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ*) và gửi Quyết định giao đất cho các tổ chức, cá nhân có liên quan được biết.

8. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày có Quyết định giao đất ở cho cá nhân, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện, thành phố chuyển thông tin địa chính thửa đất cho cơ quan thuế.

9. Căn cứ Phiếu chuyển thông tin địa chính, cơ quan thuế tỉnh và ban hành Thông báo theo quy định để gửi đến cá nhân xin giao đất, Chi nhánh Văn phòng

đăng ký đất đai huyện, thành phố trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày ban hành thông báo.

10. Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai và gửi thông báo kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện, thành phố.

11. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện trình cấp có thẩm quyền ký cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn 03 ngày; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

Điều 5. Hồ sơ Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

Hồ sơ giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân UBND cấp xã trình UBND cấp huyện, gồm:

1. Các hồ sơ quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.
2. Bản trích đo địa chính được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
3. Biên bản họp xét duyệt của Hội đồng xét duyệt.
4. Văn bản thông báo kết quả xét duyệt và danh sách các cá nhân được xét giao đất của Hội đồng xét duyệt.
5. Thông báo công khai và kết thúc niêm yết công khai.
6. Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đề nghị giao đất ở cho cá nhân đối với các trường hợp đủ điều kiện (*mẫu số 03 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ*).

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Thủ trưởng các cơ quan đơn vị, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch UBND cấp xã theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung cho phù hợp thì các sở, ban, ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.