

Số: /2024/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày tháng 10 năm 2024

DỰ THẢO (lấy ý kiến
sở, ngành, huyện)

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết một số điều 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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Pháp lệnh số 34/2007/PL-UBTVQH11 ngày 20 tháng 4 năm 2007 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thực hiện dân chủ ở xã, phường, thị trấn;

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;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều của 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 trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2024.

Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương 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 trên địa bàn tỉnh Hải Dương hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Xây dựng, Tài chính, Lao động, Thương binh và xã hội, Công an tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất, Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT.TU, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử- Văn phòng Chính phủ;
- Trung tâm CNTT-VP UBND tỉnh;
- Phòng: KT, NC, XD, TH, VHXH;
- Lưu VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Châu

DỰ THẢO
(01/10/2024)

QUY ĐỊNH

Chi tiết một số điều 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

(Ban hành kèm theo Quyết định số ... /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm
2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết khoản 7 Điều 43, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53 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, cụ thể:

- Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương.
- Quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, rừng sản xuất quy mô dưới 02ha (hai héc ta) sang mục đích khác.
- Quy định 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 tại địa phương.
- Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với cá nhân quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.
- Các cơ quan quản lý nhà nước có chức năng, nhiệm vụ quản lý đất đai, đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc:
 - Quản lý quỹ đất; quản lý đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, rừng sản xuất; cho thuê quỹ đất ngắn hạn.

b) Thẩm định điều kiện giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất.

c) 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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. *Tổ chức* trong Quy định này bao gồm: tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ hợp tác mà trong đó có thành viên là tổ chức, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức chính trị xã hội nghề nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật.

2. *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP* trong Quy định này là cụm từ viết tắt của 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.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất lập Phương án giá khởi điểm kèm theo trích lục bản đồ địa chính khu đất, bản sao quyết định giao quản lý quỹ đất, tài sản gắn liền với đất, biên bản bàn giao quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có), bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định.

Nội dung Phương án giá khởi điểm gồm:

- a) Vị trí, diện tích, loại đất, địa chỉ của thửa đất đề xuất cho thuê.
- b) Số lượng, kết cấu công trình, diện tích sàn xây dựng, hệ số sử dụng đất đối với trường hợp có tài sản trên đất.
- c) Mục đích dự kiến cho thuê.
- d) Thời gian dự kiến ký hợp đồng cho thuê.
- đ) Các hạn chế về việc sử dụng đất nếu có.
- e) Giá đất trong Bảng giá đất tương ứng với từng vị trí.
- g) Các điều kiện về hạ tầng khu đất.
- h) Đề xuất giá cho thuê.
- i) Các nội dung, yêu cầu khác nếu có.

2. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ Phương án đề xuất giá khởi điểm, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giá khởi điểm. Trường hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất trình

Phương án đề xuất giá khởi điểm của nhiều vị trí trong cùng thời điểm, thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc.

3. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định phê duyệt giá khởi điểm; chuyên kết quả phê duyệt đến Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất. Thời gian thực hiện không quá 03 ngày làm việc.

4. Sau khi có quyết định giá khởi điểm, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm công khai giá khởi điểm cùng với danh mục các thửa đất đưa vào khai thác ngắn hạn (theo mẫu số 01 kèm theo Quy định này). Việc công khai được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, đồng thời công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường và niêm yết tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất.

5. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê quỹ đất, tài sản gắn liền với đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý gửi đơn xin thuê đất (theo mẫu số 02 kèm theo Quy định này) và bản sao một trong các giấy tờ sau gửi qua đường bưu điện hoặc gửi trực tiếp tại Trung tâm Phát triển quỹ đất:

a) Đối với cá nhân: căn cước công dân; căn cước công dân kèm theo bản sao đăng ký kinh doanh hộ kinh doanh đối với trường hợp cá nhân có đăng ký kinh doanh.

b) Đối với tổ chức: quyết định thành lập, điều chỉnh hoặc đăng ký kinh doanh lần đầu và các lần thay đổi có liên quan đến tên tổ chức, người đại diện theo pháp luật, vốn điều lệ.

6. Trên cơ sở đơn và hồ sơ kèm theo, trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, Trung tâm Phát triển quỹ đất ký hợp đồng thuê đất (theo mẫu số 03 kèm theo Quy định này) đối với cá nhân, tổ chức đáp ứng yêu cầu và gửi Hợp đồng thuê đất đến Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất, Sở Tài nguyên và Môi trường để biết.

Điều 5. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất có quy mô dưới 02ha (hai héc ta) sang mục đích khác

1. Việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất có quy mô dưới 02ha (hai héc ta) sang mục đích khác phải đáp ứng các tiêu chí, điều kiện 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 đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất;

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

c) Có một trong các điều kiện sau:

c1) Có báo cáo đánh giá tác động môi trường được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c2) Có đánh giá tác động môi trường sơ bộ hoặc phương án bảo vệ môi trường sơ bộ trong đề xuất dự án đầu tư mà đã được cơ quan chuyên môn về bảo vệ môi trường thẩm tra, có ý kiến chấp thuận bằng văn bản hoặc đã chỉnh sửa hoàn thiện theo ý kiến tham gia.

2. Phương án 1. Các tiêu chí, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này được xác định tại thời điểm cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định chuyển mục đích sử dụng đất hoặc giao đất, cho thuê đất.

Phương án 2. Các tiêu chí, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này được xác định tại thời điểm trình Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận tại các kỳ họp của Hội đồng nhân dân.

(Do Luật và Nghị định chưa quy định nội dung này nên tỉnh cần quy định để thống nhất thực hiện trên địa bàn tỉnh).

Điều 6. Rà soát, lập, công khai lấy ý kiến người dân về Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Trước ngày 25 tháng 8 hàng năm, Trung tâm Phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập và gửi Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt được giao quản lý bảo đảm các yêu cầu tại điểm a, điểm b khoản 2 Điều này về Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

2. Trước ngày 01 tháng 09 hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện rà soát, lập Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và các thửa đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất gửi đến bảo đảm các yêu cầu sau:

a) Rà soát theo địa giới hành chính, đến từng thôn, khu dân cư; không rà soát, đưa vào Danh mục đối với các thửa đất đã được rà soát, có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt không quá 02 năm tính đến thời điểm rà soát;

b) Danh mục các thửa đất gồm các thông tin về: số, ký hiệu thửa đất, số tờ bản đồ, diện tích thửa đất (m^2), loại đất, địa chỉ thửa đất, hiện trạng sử dụng đất, đề xuất sử dụng đất vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức niêm yết công khai Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại thôn, khu dân cư, điểm sinh hoạt công cộng của thôn, khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt, đồng thời công khai trên các phương tiện truyền thanh cấp xã trong thời hạn 15 ngày liên tục để lấy ý kiến;

b) Hướng dẫn, tiếp nhận các đơn xin giao đất, thuê thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt của người sử dụng đất liền kề trong thời hạn niêm yết công khai Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

4. Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn niêm yết, nếu có đơn xin giao đất, thuê đất của người sử dụng đất liền kề, Ủy ban nhân dân cấp xã, tổ chức cuộc họp với từng thôn, khu dân cư nơi có đơn xin giao đất, thuê đất. Thành phần gồm:

a) Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, Công chức địa chính, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã;

b) Bí thư chi bộ, Trưởng thôn, khu dân cư, đại diện các hội cựu chiến binh, phụ nữ, nông dân, đoàn thanh niên, ban công tác mặt trận của thôn, khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt mà có đơn xin giao đất, thuê đất của người sử dụng đất liền kề; Bí thư chi bộ, Trưởng thôn, khu dân cư liền kề thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt (nếu có)

c) Người có đơn xin giao đất, thuê đất.

5. Cuộc họp quy định tại khoản 4 Điều này được lập thành biên bản, ghi rõ nội dung cuộc họp, số lượng ý kiến tham gia, số lượng ý kiến đồng ý, không đồng ý về việc sử dụng thửa đất vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề, có chữ ký của Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, Trưởng thôn, khu dân cư, đại diện Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện Ban công tác mặt trận thôn, khu dân cư, người có đơn xin giao đất, thuê đất và các thành viên khác tham gia cuộc họp.

6. Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc họp hoặc kể từ ngày kết thúc thời hạn niêm yết mà không có đơn xin giao đất, thuê đất của người sử dụng đất liền kề, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt (theo mẫu số 04 kèm theo Quy định này), trình Ủy ban nhân dân cấp huyện và gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường trước các kỳ lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm.

Điều 8. Phê duyệt và công khai Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Danh mục và Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo các phòng chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất nhỏ hẹp thẩm tra, đánh giá sự phù hợp các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, yêu cầu điều chỉnh, bổ sung nếu cần thiết.

b) Ban hành quyết định phê duyệt Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn.

c) Tổng hợp, đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt được sử dụng vào

mục đích công cộng và các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt được giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề.

2. Sau khi kế hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt phải công khai kế hoạch sử dụng đất hàng năm theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Thực hiện giao đất, cho thuê đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt cho người sử dụng đất liền kề

Trên cơ sở kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được phê duyệt, việc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề được thực hiện như sau:

1. Việc giao hoặc cho người sử dụng đất liền kề thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt chỉ áp dụng đối với các trường hợp diện tích đất mà người xin giao đất, thuê đất đang sử dụng hợp pháp, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đủ điều kiện được công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Thực hiện giao đất, cho thuê đất theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định đối với trường hợp chỉ có 01 (một) người sử dụng đất liền kề có đơn xin giao đất, thuê đất. Trường hợp có từ 02 người sử dụng đất liền kề có đơn xin giao đất, thuê đất trở lên thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất giữa những người có đơn xin giao đất, thuê đất theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật về đất đai.

3. Người được giao đất, cho thuê đất phải thực hiện việc hợp thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt với thửa đất hợp pháp đang sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 10. Điều kiện giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với cá nhân quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai

1. Thuộc đối tượng được giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai.

2. Có đơn đăng ký hợp lệ gửi trong thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Điều 11. Trình tự, thủ tục thẩm định giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với cá nhân quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai

1. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày thành lập, Hội đồng xét duyệt giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất có Văn bản gửi Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Công an cấp xã nơi người xin giao đất đăng ký thường trú, cư trú; cơ quan, đơn vị chủ quản của người xin giao đất thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b, khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai; Sở Xây dựng và Sở Lao động, Thương binh và xã hội

đôi với trường hợp người xin giao đất thuộc đối tượng thương binh, bệnh binh, người có công với cách mạng để xác minh các thông tin quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Các cơ quan được xác minh có trách nhiệm gửi Văn bản trả lời về Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Văn bản đề nghị xác minh, trong đó:

a) Văn phòng đăng ký đất đai cho ý kiến về các nội dung:

a.1) Tình trạng đăng ký sử dụng đất, sở hữu nhà ở của người xin giao đất;

a.2) Trường hợp đã đăng ký sử dụng đất, sở hữu nhà ở thì nêu rõ nguồn gốc hình thành do được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hay do nhận thừa kế, nhận tặng cho, nhận chuyển nhượng, trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nhà ở;

b) Công an cấp xã cho ý kiến về các nội dung số căn cước công dân, đăng ký sử dụng đất, sở hữu nhà ở, địa chỉ thường trú, cư trú trong cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư của người xin giao đất.

c) Cơ quan, đơn vị chủ quản nơi người xin giao đất đang công tác cho ý kiến về các nội dung:

c.1) Xác nhận người xin giao đất đang công tác tại cơ quan, đơn vị;

c.2) Xác nhận người xin giao đất đã được giao đất hoặc hưởng chính sách về nhà ở tại cơ quan, đơn vị hay chưa.

d) Sở Xây dựng cho ý kiến về việc sở hữu nhà ở thuộc sở hữu nhà nước hoặc chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở mà người xin giao đất đã được hưởng (nếu có).

đ) Sở Lao động, Thương binh và xã hội cho ý kiến về các nội dung:

đ.1) Xác nhận người xin giao đất là thương binh, bệnh binh, người có công với cách mạng.

đ.2) Xác nhận người xin giao đất đã được giao đất hoặc hưởng chính sách về nhà ở

3. Trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn lấy ý kiến, Hội đồng xét duyệt tổ chức họp thẩm định. Cuộc họp thẩm định được lập thành biên bản, ghi đầy đủ các ý kiến tham gia, ý kiến của các cơ quan, đơn vị được lấy ý kiến, ý kiến kết luận của Hội đồng đủ hay không đủ điều kiện giao đất không thông qua đấu giá cho cá nhân, có đủ chữ ký của các thành phần tham gia cuộc họp.

4. Trường hợp kết quả cuộc họp xét duyệt chưa đủ cơ sở để kết luận hoặc phát sinh các tình tiết khác có liên quan trực tiếp đến việc giao đất không thông qua đấu giá, trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc họp, Hội đồng xét duyệt tiếp tục có văn bản lấy ý kiến cơ quan có liên quan để xác minh, củng cố hồ sơ.

Việc lấy ý kiến, tổ chức lại cuộc họp được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Xử lý một số trường hợp cụ thể khi Quyết định này có hiệu lực thi hành

1. Đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt đã hoàn thành việc lấy ý kiến công khai theo đúng quy định tại Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành việc giao đất, cho thuê đất thì được tiếp tục thực hiện các công việc để giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai mà không phải thực hiện việc rà soát, lập danh mục, công khai theo Quy định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Trường hợp tại thời điểm rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt mà thửa đất hoặc phần diện tích đất do Nhà nước quản lý đang do người khác sử dụng hoặc đã được đo đạc gộp vào thửa đất liền kề của người sử dụng đất khác thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm báo cáo UBND cấp huyện để xử lý như sau:

a) Trường hợp đủ điều kiện công nhận, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai thì không đưa vào danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt.

b) Trường hợp không đủ điều kiện quy định tại điểm a khoản này thì xử lý nghiêm việc lấn, chiếm đất, việc sai sót đo gộp vào thửa đất liền kề, sau đó đưa vào danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt để giải quyết theo quy định.

3. Trường hợp đã thực hiện công khai lấy ý kiến, đã phê duyệt kế hoạch sử dụng đất nhưng đã hết thời hạn 02 năm mà chưa giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt thì phải tổ chức lại việc rà soát, lập danh mục và công khai lấy ý kiến người dân theo Quy định này.

Điều 13. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện thống nhất Quy định này trên địa bàn tỉnh; định kỳ kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định này, kịp thời tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp vi phạm hoặc sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp.

2. Các Sở Lao động, Thương binh và xã hội, Xây dựng, Công an tỉnh, Văn phòng đăng ký đất đai và các sở, ban, ngành khác theo chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm:

a) Phối hợp, cung cấp thông tin bằng văn bản và trong thời hạn quy định khi nhận được văn bản xin ý kiến. Chịu trách nhiệm đối với trường hợp hết thời hạn xin ý kiến mà không có văn bản phúc đáp.

b) Tuyên truyền, phổ biến Quy định này cho các cơ quan, đơn vị trực thuộc, cho đội ngũ các cán bộ, chiến sỹ, công chức, viên chức, người lao động trong phạm vi quản lý.

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hàng năm chủ trì, phối hợp các sở, ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý chặt chẽ quỹ đất lâm nghiệp, đất trồng lúa trên địa bàn; công bố, công khai các khu vực, địa bàn không thực hiện chuyên mục đích sử dụng đất trồng rừng, đất trồng lúa để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả, đáp ứng yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực, bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến Quy định này tại địa phương cho nhân dân biết; tổ chức, triển khai thực hiện Quy định này bảo đảm đúng pháp luật; kịp thời đề xuất, báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường các vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện./.

PHỤ LỤC
(ban hành kèm theo Quyết định)

STT	Tên biểu mẫu, giấy tờ	Ký hiệu biểu mẫu
1	Danh mục quỹ đất khai thác ngắn hạn	01/DM-QDNH
2	Đơn xin thuê quỹ đất ngắn hạn	02/ĐTĐ-NH
3	Hợp đồng thuê đất ngắn hạn	03/HĐTĐ-NH
4	Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý để công khai lấy ý kiến	04/DM-CK
5	Danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý thực hiện giao đất, cho thuê đất	05/DM-GT

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

ĐƠN XIN THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Kính gửi:(Trung tâm Phát triển quỹ đất)....

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Tên tổ chức/cá nhân xin thuê đất:

2. Địa chỉ trụ sở chính hoặc địa chỉ thường trú (đối với cá nhân):

.....

3. Số quyết định thành lập/điều chỉnh hoặc số đăng ký kinh doanh đối với tổ chức hoặc số căn cước công dân đối với cá nhân:

docấp ngàythángnăm, đăng ký thay đổi lần thứ ... ngày ...tháng ...năm ...

4. Điện thoại liên hệ:

5. Người đại diện theo pháp luật:chức vụ:

6. website:email:hoặc zalo:.....

II. NỘI DUNG ĐỀ NGHỊ THUÊ ĐẤT

1. Thửa đất xin thuê:tờ bản đồ số

2. Diện tích:.....

3. Địa chỉ thửa đất:

4. Mục đích xin thuê:

5. Thời hạn xin thuê:

6. Các đề xuất khác nếu có:

III. CAM KẾT CỦA TỔ CHỨC, CÁ NHÂN XIN THUÊ ĐẤT

...(các cam kết khác nếu có).....

....., ngàythángnăm 202....

TÊN TỔ CHỨC/CÁ NHÂN

(Ký, đóng dấu/ghi rõ họ tên)

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

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật

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;

Căn cứ Quyết định số .../2024/QĐ-UBND ngày ...tháng .. năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định chi tiết một số điều của 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;

Căn cứ Quyết định số .../QĐ-UBND ngày ... tháng ...nămcủaỦy ban nhân dân ...quyết định giá khởi điểm để cho thuê;

Căn cứ đơn đề nghị thuê đất ngắn hạn của

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 2024, tại Trung tâm Phát triển quỹ đất-Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hải Dương, chúng tôi gồm:

I. Bên cho thuê đất là: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương

Do ông:.....; chức vụ:; Làm đại diện.

Trụ sở chính:, tỉnh Hải Dương

II. Bên thuê đất là:.....

Trụ sở chính:

Do ông (bà), chức vụ:- Làm đại diện;

Số tài khoản:tại Ngân hàng

III. Hai bên thỏa thuận và ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn với các nội dung điều khoản sau đây:

Điều 1. Bên cho thuê đất cho Bên thuê đấtthuê khu đất như sau:

1. Diện tích đất thuê:
2. Tài sản gắn liền với đất thuê:(mô tả chi tiết, diện tích sàn xây dựng; ...).
3. Vị trí, ranh giới khu đất thuê:
4. Thời hạn thuê đất: từ ngày đến ngày
5. Mục đích sử dụng đất thuê, tài sản xin thuê:

Điều 2. Đơn giá thuê đất và phương thức thanh toán

1. Đơn giá thuê đất:(ghi theo đơn giá đề xuất của người xin thuê)đồng/m²/năm.
2. Tiền thuê đất được tính từ ngày.....
3. Phương thức nộp tiền thuê đất: ,,.....
4. Nơi nộp tiền thuê đất:

Điều 3. Đặc cọc bảo đảm thực hiện nghĩa vụ di dời tài sản ra khỏi khu đất thuê và việc hoàn trả tiền đặt cọc

1.(số tiền cọc; mức cụ thể do Trung tâm Phát triển quỹ đất quyết định nhưng phải đảm bảo được kinh phí để chi trả cho việc di chuyển, bảo quản tài sản nếu bên thuê vi phạm nghĩa vụ).....
2.(việc hoàn trả, thời điểm hoàn trả).....

Điều 4. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất. Việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi trong Điều 1 của Hợp đồng này.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của các Bên:

1. Bên cho thuê đất bảo đảm việc sử dụng đất của Bên thuê đất trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng khu đất trên cho bên thứ ba.

2. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Bên thuê đất hoặc thuê tài sản gắn liền với đất có quyền và nghĩa vụ sau:

- a) Sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo đúng mục đích, nội dung Hợp đồng đã ký;
- b) Nộp đúng, nộp đủ tiền thuê đất theo đúng thời hạn;
- c) Chấp hành việc thanh lý hợp đồng, di chuyển tài sản hợp pháp của mình, bàn giao lại đất đai, tài sản cho bên cho thuê theo hợp đồng này và cam kết đã ký ; không có quyền yêu cầu bên cho thuê hoặc bất kỳ bên thứ 3 nào khác bồi thường, hỗ trợ cho việc di dời ra khỏi khu đất được thuê.
- d) Được nhận lại tiền đặt cọc quy định tại Điều 3 Hợp đồng này ngay sau khi đã hoàn thành việc di chuyển toàn bộ tài sản, trả lại mặt bằng đất đai, tài sản; hoặc không được nhận lại tiền đặt cọc nếu không hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ theo Hợp đồng đã ký và cam kết khác nếu có.

Điều 6. Chấm dứt hợp đồng

Hợp đồng này bị chấm dứt trong các trường hợp sau :

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp;
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất chấp thuận;

3. Bên thuê đất bị phá sản hoặc bị phát mãi tài sản hoặc giải thể;
4. Bên thuê đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 7. Hai Bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu Bên nào không thực hiện thì Bên đó phải bồi thường cho việc vi phạm hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Cam kết khác (*nếu có*): Không.

Điều 8. Hợp đồng này được lập thành 06 bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi Bên giữ 01 bản và gửi đến cơ quan thuế nơi xác định mức thu tiền thuê đất, kho bạc nhà nước nơi thu tiền thuê đất.

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

BÊN THUÊ ĐẤT
(*Ký tên và đóng dấu*)

BÊN CHO THUÊ ĐẤT
(*Ký tên và đóng dấu*)

