

QUYẾT ĐỊNH

Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;

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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2014/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 khoản 4, Điều 47, 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 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Đà Nẵng tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngàytháng năm 2025 về Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng;

Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2025 và thay thế Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của UBND thành phố Đà Nẵng và Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 tháng 2024 của UBND tỉnh Quảng Nam.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng, Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nội vụ; Chi Cục trưởng Chi Cục Thuế khu vực XII; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nội vụ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ Tư pháp;
- TT: Thành ủy Đà Nẵng, HĐND thành phố;
- Đoàn ĐBQH thành phố;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND thành phố;
- VP UBND thành phố;
- UBMTTQVN thành phố và các hội, đoàn thể TP;
- Các sở, ban, ngành;
- Công an TP, BCHQS TP, BCH BDBP TP;
- UBND các phường, xã;
- Các Ban Quản lý dự án;
- Công báo thành phố;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Lưu: VT, ĐTĐT, SNNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

**Việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất,
cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do
Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng**

(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 được quy định tại Điều 139 Luật đất đai 2024 và diện tích đất tăng thêm do thay đổi ranh giới so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp được quy định tại Điều 24 Nghị định số 101/2014/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 thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan thực hiện quyền hạn và trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn thành phố; các cơ quan, đơn vị, tổ chức khác có liên quan đến hoạt động rà soát, quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thành phố.

2. Người sử dụng đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Rà soát, thống kê, tổ chức đo đạc, xác định vị trí ranh giới, diện tích các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Hàng năm, Ủy ban nhân dân các phường xã (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan căn cứ vào các tiêu chí đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định 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 thực hiện rà soát, thống kê, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo Biểu mẫu số 01 kèm theo Quy định này.

2. Tổ chức, quản lý, sử dụng quỹ đất; đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thực hiện rà soát, thống kê quỹ đất còn lại sau khi được Nhà nước thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, bàn giao mặt bằng để thực hiện các công trình, dự án (nếu có), gửi cho Ủy ban nhân dân cấp xã có liên quan để tổng hợp vào danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt ở địa phương.

3. Căn cứ vào kết quả rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý (Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bàn giao, các Ban Quản lý dự án bàn giao, UBND các phường, xã rà soát và đơn công dân), Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm giao cho Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu của cấp xã theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 20 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ xác nhận các nội dung có liên quan theo quy định tại khoản 1 Điều 33 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ để lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương đang quản lý và giao công chức địa chính - xây dựng phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiến hành đo đạc, xác định vị trí, diện tích của từng thửa đất.

Điều 4. Lập, đề xuất danh mục, công bố công khai, lấy ý kiến người dân nơi có đất về danh mục và phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Ủy ban nhân dân cấp xã giao Phòng Kinh tế hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra, thẩm định, tổng hợp, phân loại danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý (theo Phụ lục kèm theo Quyết định này) đáp ứng đủ các tiêu chí để được giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Trên cơ sở đó, đề xuất phương án sử dụng đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, trong đó ưu tiên sử dụng vào mục đích công cộng. Trường hợp không sử dụng được vào mục đích công cộng thì thực hiện việc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề, cụ thể:

a) Đối với các thửa đất sử dụng vào mục đích công cộng

UBND cấp xã phối hợp với Sở Xây dựng nghiên cứu quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và nhu cầu sử dụng đất của từng địa phương để đề xuất các thửa đất vào mục đích công cộng nhằm phù hợp với quy hoạch chung tại khu vực để tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét, quyết định để đưa quỹ đất vào khai thác.

b) Đối với các thửa đất sử dụng vào các mục đích khác mà được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề:

- Trường hợp thửa đất chỉ tiếp giáp với 01 người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng thì giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề đó theo quy định.

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với 02 người sử dụng đất liền kề trở lên thì: giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề trong trường hợp chỉ có một người có nhu cầu sử dụng; Giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề có diện tích sử dụng đất bình quân của thửa đất liền kề tính theo nhân khẩu là ít nhất trong trường hợp hai người sử dụng đất liền kề trở lên đều có nhu cầu (Số lượng nhân khẩu là những người có quan hệ theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai và đang sống chung trên thửa đất liền kề tại thời điểm Ủy ban nhân dân cấp xã công khai theo quy định tại khoản 2 Điều này).

2. Dựa trên đề xuất danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý và phương án sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều này, UBND cấp xã có trách nhiệm thông tin việc lấy ý kiến đến người dân nơi có đất. Hình thức, nội dung và thời gian lấy ý kiến được thực hiện như sau:

a) Việc lấy ý kiến được thực hiện bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản hoặc tổ chức họp dân, đồng thời thực hiện niêm yết công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại trụ sở UBND các phường, xã, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất trong danh mục và đăng tải trên trang thông tin điện tử của UBND các phường, xã.

b) Nội dung lấy ý kiến người dân gồm: danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý và dự kiến phương án sử dụng đất đối với thửa đất nhỏ hẹp.

c) Thời gian lấy ý kiến và niêm yết công khai là 15 ngày làm việc kể từ ngày bắt đầu niêm yết.

Trong thời gian lấy ý kiến và niêm yết công khai, trường hợp người dân có ý kiến, kiến nghị thì phải được thể hiện bằng văn bản, nếu phản ánh trực tiếp hoặc tổ chức cuộc họp thì UBND các phường, xã phải lập thành văn bản và yêu cầu người dân ký tên hoặc điểm chỉ xác nhận.

d) Trong thời gian không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc việc tổ chức lấy ý kiến và niêm yết công khai, UBND các phường, xã có trách nhiệm:

- Lập biên bản kết thúc việc niêm yết, tổng hợp bằng văn bản ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, không đồng ý, ý kiến khác.

- Giải quyết kiến nghị liên quan theo thẩm quyền (nếu có). Trường hợp cần thiết, có văn bản gửi các đơn vị có liên quan tiếp thu, giải trình ý kiến của người dân nơi có đất.

- Tổng hợp phương án lựa chọn, hoàn thiện và phê duyệt phương án sử dụng đất.

Điều 5. Công khai danh mục các thửa đất và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Căn cứ phương án sử dụng đất được phê duyệt, UBND cấp xã gửi hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định, trình UBND thành phố phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp xã.

2. Sau khi Kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt, UBND các phường, xã có trách nhiệm công bố công khai kế hoạch sử dụng đất tại trụ sở cơ quan, trên cổng thông tin điện tử của UBND các phường, xã. Việc công bố công khai được thực hiện chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

3. Trên cơ sở kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp xã được UBND thành phố phê duyệt, UBND các phường, xã có trách nhiệm tổ chức việc giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định tại Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 6. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc thực hiện Quy định này.

2. Sở Tài chính kiểm tra, tổng hợp dự toán kinh phí thực hiện công tác rà soát, thống kê, đo đạc các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo đề nghị của UBND cấp xã trong dự toán ngân sách hàng năm để báo cáo UBND thành phố xem xét, trình HĐND thành phố quyết định cân đối ngân sách cho địa phương.

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

a) Quản lý chặt chẽ các thửa nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý nhưng chưa được nhà nước giao đất, cho thuê đất trên địa bàn, không để tranh chấp, lấn, chiếm đất đai.

b) Triển khai thực hiện rà soát, lập, công bố danh mục và phê duyệt, tổ chức thực hiện việc giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn cấp xã theo thẩm quyền; chuyển thông tin có liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất cho Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật đầy đủ lên cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có trách nhiệm hướng dẫn các đơn vị làm nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư bàn giao quỹ đất còn lại sau khi đã được Nhà nước bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án theo quy hoạch cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

5. Các Ban Quản lý dự án có trách nhiệm bàn giao quỹ đất còn lại sau khi thực hiện dự án, công trình (nếu có) cho Ủy ban nhân dân các xã quản lý.

6. Các tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật đất đai.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo phương án đã được duyệt.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có vướng mắc phát sinh, vướng mắc cần sửa đổi, bổ sung thì Ủy ban nhân dân cấp xã kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND thành phố xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**BẢNG TỔNG HỢP DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẴM XEN KẾT ĐO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ
TRÊN ĐỊA BÀN XÃ....**

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của UBND thành phố Đà Nẵng)

[illegible]