UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 45/2024/QĐ-UBND	*An Giang, ngày 15 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024; khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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; 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 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024; khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT.TU, HĐND tỉnh, UBMTTQ tỉnh;
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh;
- Sở, ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Báo An Giang, Đài PT-TH An Giang;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Phòng: NC, KTN, KTTH, TH, KGVX;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Trung tâm Phục vụ Hành chính công;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Nguyễn Thị Minh Thúy

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Chi tiết khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024; khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ

(Ban hành kèm theo Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 7 Điều 43 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, bao gồm:

1. Việc sử dụng một diện tích đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai.

Đối với đất nông nghiệp là đất trồng lúa thì việc sử dụng một diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thực hiện theo khoản 5 Điều 182 Luật Đất đai và Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

2. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo quy định tại khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, xây dựng, tài chính, nông nghiệp và phát triển nông thôn, kế hoạch và đầu tư.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Trung tâm Phát triển quỹ đất các huyện, thị xã, thành phố.

4. Người sử dụng đất theo Điều 4 Luật Đất đai.

Chương II
DIỆN TÍCH ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ TRỰC TIẾP SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 3. Điều kiện áp dụng

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Diện tích đất nông nghiệp của khu đất đang sử dụng từ 1.000 m^2 trở lên

(bao gồm một thửa đất hoặc nhiều thửa đất liền kề của cùng người sử dụng đất).

Điều 4. Diện tích đất nông nghiệp sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Diện tích khu đất từ 1.000 m^2 đến 5.000 m^2 được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 25 m^2.

2. Diện tích khu đất trên 5.000 m^2 đến 10.000 m^2 được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 50 m^2.

3. Diện tích khu đất trên 10.000 m^2 trở lên được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không quá 75 m^2.

4. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xây dựng tại nhiều vị trí trong khu đất, nhưng tổng diện tích không vượt quá quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này.

Điều 5. Quy trình thực hiện

1. Người sử dụng đất quy định tại Điều 2 Quy định này có nhu cầu xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì gửi thông báo bằng văn bản đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm kiểm tra, giám sát, lập hồ sơ theo dõi việc xây dựng công trình trên đất theo đúng quy định này.

Chương III
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Điều 6. Lập, phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn

1. Lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn và tổ chức lấy ý kiến:

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, tham mưu văn bản cho Sở Tài nguyên và Môi trường gửi lấy ý kiến các sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất, nội dung như sau:

- Tên khu đất, thửa đất;

- Vị trí, diện tích khu đất, thửa đất;

- Tờ, thửa bản đồ địa chính;

- Thời hạn cho thuê (không quá 05 năm);

- Công trình xây dựng trên đất:

- Mục đích sử dụng đất khai thác ngắn hạn.

Sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến cụ thể việc cho thuê đất ngắn hạn.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện tổng hợp danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý, gửi lấy ý kiến các phòng chuyên môn cấp huyện liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, nội dung lấy ý kiến như tại điểm a khoản này.

Các phòng chuyên môn cấp huyện liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có ý kiến cụ thể việc cho thuê đất ngắn hạn.

2. Phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn

a) Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tổng hợp ý kiến, tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý.

b) Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện tổng hợp ý kiến, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý.

Điều 7. Xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất

1. Căn cứ xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất

Căn cứ mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất theo Quyết định của Ủy ban nhân tỉnh, giá đất theo bảng giá đất để xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất. Đơn giá khởi điểm cho thuê đất tính theo đơn vị đồng/mét vuông (đồng/m^2).

Trường hợp có tài sản trên khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn thì trong đơn giá khởi điểm cho thuê đất phải xác định thêm giá trị tài sản để cho thuê theo từng trường hợp cụ thể và theo quy định pháp luật.

2. Phê duyệt đơn giá khởi điểm cho thuê đất

a) Đối với khu đất, thửa đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý thì sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

b) Đối với khu đất, thửa đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý thì sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp huyện về phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất khai thác ngắn hạn, Trung tâm Phát triển quỹ đất gửi hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định.

Điều 8. Công bố thông tin, tiếp nhận hồ sơ, xác định tổ chức, cá nhân thuê đất

1. Công bố thông tin

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện

(sau đây gọi là Trung tâm Phát triển quỹ đất) công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất để lựa chọn các tổ chức, cá nhân có đơn xin thuê đất và phiếu đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố.

Nội dung công bố gồm:

- Danh mục các khu đất kèm theo sơ đồ vị trí, địa điểm;

- Mục đích cho thuê;

- Thời hạn cho thuê;

- Đơn giá khởi điểm cho thuê;

- Tiền đặt trước (10% tiền thuê đất tính theo đơn giá khởi điểm cho thuê);

- Phương thức và thời hạn nộp tiền thuê đất;

- Ngày bắt đầu tiếp nhận hồ sơ đăng ký;

- Ngày công bố kết quả;

- Nơi nộp hồ sơ: Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất.

2. Tiếp nhận hồ sơ

Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp nhận hồ sơ đăng ký của các tổ chức, cá nhân (gồm đơn xin thuê đất; phiếu đề xuất đơn giá thuê đặt trong bì thư riêng); thu tiền đặt trước; bỏ phiếu đề xuất đơn giá thuê vào thùng phiếu được niêm phong đặt tại trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất.

3. Xác định tổ chức, cá nhân thuê đất

Hết thời hạn công bố, Trung tâm Phát triển quỹ đất mời đại diện Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất mở niêm thùng phiếu để xác định tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất. Trường hợp có đề xuất đơn giá thuê cao nhất bằng nhau thì tổ chức, cá nhân có đăng ký sớm hơn được thuê đất.

Trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn giá khởi điểm được phê duyệt thì ký hợp đồng cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân đó.

Trung tâm Phát triển quỹ đất ban hành Thông báo công khai danh sách các tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ, thời điểm nộp hồ sơ, đơn giá đề xuất thuê của tổ chức, cá nhân đó; tổ chức, cá nhân được thuê đất. Việc công bố công khai thực hiện trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất.

Trung tâm Phát triển quỹ đất hoàn trả lại tiền đặt trước cho tổ chức, cá nhân không được thuê đất.

Điều 9. Ký hợp đồng thuê đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất ký kết hợp đồng thuê đất với tổ chức hoặc cá nhân được thuê đất.

Điều 10. Nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc trách nhiệm tháo dỡ công trình

1. Nộp tiền thuê đất

Người thuê đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất theo thời hạn quy định trong hợp đồng thuê đất. Tiền cho thuê đất được tính vào doanh thu và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

2. Nộp tiền đặt cọc trách nhiệm tháo dỡ công trình

Tiền đặt cọc là 10% trên tổng chi phí xây dựng công trình (nếu có), để đảm bảo trách nhiệm tháo dỡ công trình và được quy định cụ thể tại hợp đồng dân sự. Tiền đặt cọc được nộp vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

Sau khi hết thời hạn thuê đất hoặc trong thời hạn hợp đồng nhưng Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất phải thanh lý hợp đồng và bên thuê đất thực hiện tháo dỡ công trình hoàn trả lại mặt bằng nguyên trạng thì khoản tiền đặt cọc được trả lại cho bên tổ chức, cá nhân thuê đất. Trường hợp tổ chức, cá nhân thuê đất không thực hiện việc tháo dỡ công trình trên đất để trả lại mặt bằng nguyên trạng thì Trung tâm Phát triển quỹ đất lập dự toán tháo dỡ, sử dụng số tiền tổ chức, cá nhân thuê đất đã đặt cọc thuê nhân công thực hiện tháo dỡ công trình hoàn trả hiện trạng ban đầu.

3. Trong trường hợp người thuê đất không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền theo hợp đồng thuê đất thì Trung tâm Phát triển quỹ đất thông báo hủy và thanh lý hợp đồng đã ký.

Điều 11. Bàn giao đất trên thực địa và bàn giao lại đất

1. Bàn giao đất

Sau khi người thuê đất nộp tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 10 Quy định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bàn giao đất trên thực địa cho người thuê đất. Việc bàn giao được lập thành văn bản và được ký bởi đại diện của các bên có liên quan.

2. Bàn giao lại đất

Người thuê đất có nghĩa vụ tiến hành tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc có trên đất để bàn giao lại cho bên cho thuê đất khi kết thúc hợp đồng thuê đất. Trước khi bàn giao lại đất, người thuê đất phải thanh toán hết tiền điện, nước, điện thoại, thuế kinh doanh, các loại phí, lệ phí khác.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN, TRÁCH NHIỆM THI HÀNH

Điều 12. Phân công trách nhiệm

1. Sở Tài Nguyên Và Môi Trường:

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt danh mục cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý.

b) Xác định giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định theo quy định.

c) Chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp với các sở, ban, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố khai thực hiện Quy định này.

2. Sở Tài Chính: Hướng dẫn quản lý, sử dụng và kiểm tra nguồn thu từ việc cho thuê đất ngắn hạn theo đúng quy định.

3. Sở Thông tin và Truyền thông: Đăng tải thông tin danh mục khai thác quỹ đất ngắn hạn, thông tin về tổ chức, cá nhân được thuê đất theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Công bố danh mục khai thác quỹ đất ngắn hạn trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; công bố thông tin tổ chức, cá nhân được thuê đất theo đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất.

b) Phê duyệt danh mục cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý;

c) Xác định giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn theo quy định đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện quản lý.

5. UBND các xã, phường, thị trấn

a) Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện cho thuê quỹ đất ngắn hạn;

b) Thường xuyên kiểm tra hiện trạng, ranh giới quỹ đất công để phát hiện kịp thời những trường hợp lấn chiếm, xây dựng trái phép;

c) Thực hiện kiểm tra, giám sát, lập hồ sơ theo dõi việc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp theo quy định.

6. Trung tâm Phát triển quỹ đất

a) Triển khai thực hiện các nội dung, nhiệm vụ liên quan Quy định này.

b) Hằng năm, tổng hợp và báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường tình hình cho thuê đất ngắn hạn.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn triển khai, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế Quy định này cho phù hợp./.