

Số: /2025/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số quy định tại các Quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thuộc lĩnh vực đất đai khi thực hiện tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 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;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/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 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;

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

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-SNNMT ngày tháng 6 năm 2025,

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số quy định tại các Quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thuộc lĩnh vực đất đai khi thực hiện tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số quy định tại các Quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thuộc lĩnh vực đất đai khi thực hiện tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan quản lý đất đai các cấp, đơn vị sự nghiệp về tài nguyên và môi trường các cấp; Các tổ chức, đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số Điều của Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 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 Cao Bằng.

1. Sửa đổi, bổ sung quy định tại Điều 3, như sau:

a) Sửa đổi khoản 1, như sau:

“1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy hoạch của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt cho đến khi quy hoạch sử dụng đất cấp xã, quy hoạch của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mới được phê duyệt.”

b) Sửa đổi khoản 3 như sau:

“3. Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện cho đến khi kế hoạch sử dụng đất cấp xã được phê duyệt đối với trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật về đầu tư.”

c) Bổ sung cụm từ *“tại các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp đơn vị hành chính”* sau cụm từ *“Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác”*.

2. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số quy định tại Điều 4, như sau:

a) Sửa đổi khoản 1, như sau:

“1. Sở Nông nghiệp và Môi trường: Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này”

b) Sửa đổi bổ sung khoản 4, như sau:

“4. UBND 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. Quyết định cho phép chuyển mục đích theo thẩm quyền. Giám sát và theo dõi chặt chẽ quá trình chuyển mục đích sử dụng đất, đảm bảo đúng quy định pháp luật.”

c) Thay thế cụm từ “*Sở Tài nguyên và Môi trường*” bằng cụm từ “*Sở Nông nghiệp và Môi trường*” tại Khoản 3, Khoản 6 Điều này.

d) Bãi bỏ khoản 2 Điều này.

Điều 4. Sửa đổi, thay thế, bãi bỏ một số Điều của Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng Quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

1. Sửa đổi Khoản 2 Điều 2, như sau:

“2. Ủy ban nhân dân các cấp; cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh; cấp xã, phường và các cơ quan, tổ chức khác có liên quan.”

2. Thay thế cụm từ “*các huyện, thành phố*” bằng cụm từ “*các xã, phường*” tại Khoản 2 Điều 4 của Quyết định này.

3. Thay thế cụm từ “*Sở Tài nguyên và Môi trường*” bằng cụm từ “*Sở Nông nghiệp và Môi trường*” tại khoản 1, khoản 3 Điều 4 Quyết định này.

4. Bãi bỏ cụm từ “*Ủy ban nhân dân cấp huyện*” tại Khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

5. Bãi bỏ cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố*” và từ “*thị trấn*” tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định này.

Điều 5. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số Điều của Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng Quy định về 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 trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

1. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1 Điều 3, như sau:

“1. Rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

Hàng năm, UBND cấp xã rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo đúng tiêu chí quy định tại khoản 1, Điều 47, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ để ban hành Quyết định phê duyệt quỹ đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt.”

2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 3, như sau:

“2. Công bố, công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, xen kẹt

Sau khi Kế hoạch sử dụng đất cấp xã được phê duyệt, UBND cấp xã công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, xen kẹt tại trụ sở UBND cấp xã và tại nhà văn hóa tổ, xóm, thôn, bản, khu phố nơi có đất, thời gian công khai là 15 ngày kể từ ngày công bố (có biên bản niêm yết công khai các nội dung nêu trên

và biên bản kết thúc công khai). ”

3. Sửa đổi, bổ sung Khoản 3 Điều 4, như sau:

“3. UBND cấp xã

a) Thực hiện kiểm tra, rà soát, công khai đối với các thửa đất nhỏ hẹp để xây dựng phương án quản lý, sử dụng theo Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan.

b) Tổ chức quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn theo Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan.

c) Phê duyệt danh mục và phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp; chỉ đạo cập nhật vào Kế hoạch sử dụng đất cấp xã trình UBND tỉnh phê duyệt.

d) Công khai phương án quản lý, sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp trên Cổng thông tin điện tử cấp xã.

đ) Thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất theo phương án đã được phê duyệt và quy định pháp luật.

e) Chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh và trước pháp luật trong việc quản lý, sử dụng đối với quỹ đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý. Tổ chức thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời theo thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật trong quá trình quản lý, sử dụng quỹ đất này.

g) Trước ngày 10 tháng 12 hàng năm, báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường kết quả việc thực hiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp trên địa bàn.”

4. Thay thế cụm từ “UBND cấp xã báo cáo UBND cấp huyện để thực hiện” bằng cụm từ “UBND cấp xã thực hiện” tại điểm c Khoản 3 Điều 3 Quyết định này.

5. Thay thế cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” bằng cụm từ “Sở Nông nghiệp và Môi trường”; thay thế cụm từ “UBND cấp huyện” bằng cụm từ “UBND cấp xã” Khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

6. Bãi bỏ nội dung “Trên cơ sở kết quả rà soát của UBND cấp xã về các thửa đất nhỏ hẹp, xem xét; UBND cấp huyện lập danh mục, phê duyệt kết quả rà soát để làm căn cứ đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm” tại Khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

7. Bãi bỏ Khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

Điều 6. Sửa đổi, bổ sung, thay thế một số Điều của Quyết định và Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024

của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng Ban hành quy định một số chỉ tiêu xác định giá đất và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

1. Thay thế cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố*” bằng cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường*” tại Điều 3 của Quyết định này.

2. Sửa đổi, bổ sung, thay thế một số nội dung tại Điều 4, Điều 6, Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

a) Sửa đổi điểm a,b,c Khoản 1 Điều 4, như sau:

“*Điều 4. Một số chỉ tiêu cụ thể*

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) *Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê văn phòng, sàn thương mại dịch vụ:*

Đối với các Phường trên địa bàn tỉnh: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn các xã (có đơn vị hành chính là thị trấn trước khi sáp nhập): tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 70% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án;

Đối với địa bàn các xã còn lại: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 60% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

b) *Đối với trường hợp kinh doanh khách sạn, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng*

Đối với địa bàn các Phường, các xã (có đơn vị hành chính là thị trấn trước khi sáp nhập): tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn các xã còn lại: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 65% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

c) *Đối với trường hợp kinh doanh cho thuê kho xưởng, bến bãi, hạ tầng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.*

Đối với địa bàn các Phường, các xã (có đơn vị hành chính là thị trấn trước khi sáp nhập), khu vực cửa khẩu biên giới, hạ tầng trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 10%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 90% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

Đối với địa bàn các xã còn lại: tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn kinh doanh trong năm đầu tiên phát sinh doanh thu là 50%, các năm tiếp theo tăng 5%/năm cho đến khi đạt mức tối đa là 80% và giữ ổn định tỷ lệ này cho đến khi hết thời gian thực hiện dự án.

b) Thay thế cụm từ “*Cơ quan Tài nguyên và Môi trường*” bằng cụm từ “*Cơ quan Quản lý đất đai*”; thay thế cụm từ “*Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố*” bằng cụm từ “*Ủy ban nhân dân các xã, phường*” tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

c) Thay thế cụm từ “*Sở Tài nguyên và Môi trường*” bằng cụm từ “*Sở Nông nghiệp và Môi trường*” tại Điều 7 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 7. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số Điều của Quyết định và Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 51/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng Ban hành quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn; 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 Cao Bằng.

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 3, như sau:

“*Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.*”

2. Thay thế, bãi bỏ một số Điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 51/2024/QĐ-UBND ngày 30/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

a) Thay thế cụm từ “*Ủy ban nhân dân cấp huyện*” bằng cụm từ “*Ủy ban nhân dân cấp xã*” tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 3; Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

b) Thay thế cụm từ “*Sở Tài nguyên và Môi trường*” bằng cụm từ “*Sở Nông nghiệp và Môi trường*” tại Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

c) Bãi bỏ Điều 4 tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 8. Hiệu lực thi hành:

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày ... tháng 8 năm 2025.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chính phủ (B/c);
- Các Bộ: Nông nghiệp và Môi trường,
Tài chính, Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Đảng ủy UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý XLVPHC (Bộ Tư pháp);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh, các Tổ chức CT-XH tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh, Báo và Đài PTTH Cao Bằng;
- Các PCVP UBND tỉnh, các Phòng CM;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Hải Hòa