

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH CAO BẰNG

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

Số: 44 /2025/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 18 tháng 9 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành thuộc lĩnh vực đất đai 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 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 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;

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.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quyết định do Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số điều của Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 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, bổ sung tên Điều 3, như sau:

“Điều 3. 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 tại các đơn vị hành chính cấp xã sau sắp xếp đơn vị hành chính”

b) 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.”

c) 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.”

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

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 4, như sau:

“4. Ủy ban nhân dân 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.”

b) Thay thế cụm từ “Sở Tài nguyên và Môi trường” tại khoản 1, khoản 3, khoản 6 bằng cụm từ “Sở Nông nghiệp và Môi trường”.

c) Bãi bỏ khoản 2 Điều 4.

**Điều 2. Sửa đổi, thay thế, bãi bỏ một số điều của Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 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 có chức năng 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” tại khoản 2 Điều 4 bằng cụm từ “các xã, phường”.

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

4. Bãi bỏ cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố” và từ “thị trấn” tại khoản 2 Điều 5.

**Điều 3. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số điều của Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 14 ngày 10 năm 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 Điều 3, như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 3, như sau

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

Hằng năm, Ủy ban nhân dân 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 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ để ban hành Quyết định phê duyệt quỹ đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt.”

b) 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, Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, xen kẹt tại trụ sở Ủy ban nhân dân 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).”

c) Thay thế cụm từ “UBND cấp xã báo cáo UBND cấp huyện để thực hiện” tại điểm c khoản 3 Điều 3 bằng cụm từ “Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện”.

d) Bãi bỏ nội dung “Trên cơ sở kết quả rà soát của UBND cấp xã về các thửa đất nhỏ hẹp, xen kẹt; 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.

2. Sửa đổi, bổ sung, thay thế, bãi bỏ một số nội dung tại Điều 4, như sau

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 4, như sau:

“3. Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 chuyên 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 Ủy ban nhân dân 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.”

b) 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 “Ủy ban nhân dân cấp xã” tại khoản 1 Điều 4.

c) Bãi bỏ khoản 2 Điều 4.

**Điều 4. 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 tháng 10 năm 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” tại Điều 3 Quyết định này bằng cụm từ “Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường”.

2. Sửa đổi điểm a, b, c khoản 1 Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này, như sau:

“Điều 4. Một số chỉ tiêu cụ thể

1. Tỷ lệ lấp đầy

a) Đối với trường hợp cho thuê văn phòng, 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.

3. Thay thế cụm từ “Cơ quan Tài nguyên và Môi trường” bằng cụm từ “Cơ quan có chức năng 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.

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

**Điều 5. 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 tháng 10 năm 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 Quyết định này, như sau:

“Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng 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 này, như sau:

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 và Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định này.

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

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

**Điều 6. Hiệu lực thi hành:**

Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 18 tháng 9 năm 2025.

**Điều 7. 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./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Lê Hải Hòa**