

Số: 96 /2025/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 24 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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 Luật thi đua, khen thưởng số 06/2022/QH15 ngày 15 tháng 6 năm 2022;

Căn cứ Nghị quyết số 190/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 của Quốc hội quy định về xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Nghệ An tại Tờ trình số 11007/TTr-TNMT.QLĐĐ ngày 24 tháng 11 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước được giao thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Cá nhân trong nước là công dân Việt Nam có đủ năng lực hành vi dân sự (sau đây gọi là cá nhân).

Điều 3. Điều kiện để được xét giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước (quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai) phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Không có đất ở, nhà ở và chưa được Nhà nước giao đất ở, nhà ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

b) Thường trú, thường xuyên sinh sống và đang công tác tại cơ quan thuộc địa bàn cấp xã (nơi xin giao đất), thời gian công tác từ 05 năm liên tục trở lên và có một trong các loại danh hiệu thi đua theo quy định tại Điều 19 Luật thi đua, khen thưởng số 06/2022/QH15 ngày 15 tháng 6 năm 2022.

2. Cá nhân là giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn (quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai) phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Không có đất ở, nhà ở và chưa được Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

b) Thường trú, thường xuyên sinh sống và có thời gian công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn trên địa bàn tỉnh từ 05 năm liên tục trở lên.

3. Cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở (quy định tại điểm c khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai) phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Không có đất ở, nhà ở và chưa được Nhà nước giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

b) Thường trú và thường xuyên sinh sống tại địa bàn xã (nơi xin giao đất) từ 05 năm trở lên.

Điều 4. Trình tự, thủ tục thẩm định giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

1. Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho cá nhân khác có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở (căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã mà chưa giao tại địa phương thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia). Thông báo bằng hình thức niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã để các cá nhân có nhu cầu nộp hồ sơ xin giao đất ở; thời gian niêm yết không quá 30 ngày.

Trường hợp Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện hết hiệu lực, việc thực hiện được áp dụng theo quy định hiện hành.

2. Hội đồng xét duyệt giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Hội đồng xét duyệt) do Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã làm Chủ tịch Hội đồng, đại diện các phòng, ban chuyên môn cấp xã và đại diện các tổ chức khác có liên quan làm thành viên do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định cho phù hợp với thực tế ở địa phương.

3. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày được Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập, Hội đồng xét duyệt có trách nhiệm xét duyệt hồ sơ xin giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất của các cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký; tổ chức lấy ý kiến các cơ quan, tổ chức, địa bàn nơi người nộp hồ sơ công tác, sinh sống và xác minh, xác thực các điều kiện theo Điều 3 Quyết định này và các nội dung khác có liên quan.

Hội đồng xét duyệt lập Biên bản họp xét duyệt ghi ý kiến các thành viên Hội đồng và đại diện các tổ chức được mời dự họp, kết luận của Chủ tịch Hội đồng và ký tên đầy đủ các thành viên Hội đồng và đại diện các tổ chức được mời dự họp vào Biên bản. Trên cơ sở Biên bản họp xét duyệt, Chủ tịch Hội đồng xét duyệt có văn bản thông báo kết quả thẩm định, danh sách các cá nhân đủ điều kiện kèm theo vị trí, diện tích lô (thửa) đất được giao và danh sách các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo thông báo lý do.

4. Chủ tịch Hội đồng xét duyệt tổ chức công khai, niêm yết Thông báo kết quả thẩm định và Danh sách các cá nhân đủ điều kiện và các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và gửi kết quả công khai trên Cổng thông tin điện

tử của cấp xã nơi có đất để tiếp nhận ý kiến của công dân trong thời gian 15 ngày làm việc, kể từ ngày công khai.

5. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc công khai nêu tại Khoản 4 Điều này; Hội đồng xét duyệt giao đất đối thoại trực tiếp để giải quyết các kiến nghị của công dân hoặc trả lời bằng văn bản (nếu có) và ban hành Thông báo kết thúc công khai. Trường hợp công dân chưa đồng thuận với nội dung giải quyết thì ghi rõ nội dung kiến nghị chưa được đồng thuận tại Thông báo kết thúc công khai.

6. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo kết thúc niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định việc giao đất ở cho các cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện.

Điều 5. Nguyên tắc ưu tiên trong việc xét duyệt giao đất

Trong cùng một đối tượng được xem xét giao đất ở không qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, b, c Khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai, trên cơ sở tiêu chí số năm thường trú tại địa phương, số năm công tác ở nơi công tác, số lượng danh hiệu thi đua theo quy định tại Luật thi đua, khen thưởng số 06/2022/QH15 và tình hình thực tế tại địa phương, Hội đồng xét duyệt xem xét, quyết định cá nhân được giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất; đảm bảo công bằng, minh bạch.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận, thẩm định, xét duyệt hồ sơ giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất căn cứ kết quả thẩm định đã được xét duyệt của Hội đồng xét duyệt để xem xét ban hành quyết định giao đất theo quy định.

2. Hội đồng xét duyệt của UBND cấp xã trước đây chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định, xét duyệt đã thực hiện. Trường hợp phát hiện có sự sai sót, vi phạm trong quá trình thẩm định, xét duyệt, UBND cấp xã hiện nay có trách nhiệm rà soát, xử lý theo đúng quy định của pháp luật trước khi ban hành Quyết định giao đất theo thẩm quyền.

Điều 7. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 12 năm 2025 và thay thế Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Nghệ An quy định về thành phần hồ sơ, điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Nghệ An. 

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Nội vụ, Y tế; Giáo dục và Đào tạo, Tư Pháp; Trưởng Thuế tỉnh Nghệ An; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Khoản 2 Điều 7;
- Văn phòng Chính phủ,
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường,
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp,
- Thường trực Tỉnh uỷ, TT HĐND tỉnh, (để b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh,
- Mặt trận và các Hội, đoàn thể;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh; Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, PNN UBND tỉnh.

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



Phùng Thành Vinh

