

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ

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

Số: /2024/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 01 tháng 8 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng đất  
trên địa bàn tỉnh Phú Thọ**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ 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, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng 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 một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 và thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết định số 14/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 07 năm 2020 Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; Quyết định số 15/2020/QĐ-UBND ngày 03 tháng 7 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2014/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định cụ thể một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ; Quyết

định số 14/2021/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2021 Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Quyết định số 14/2023/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quyết định quy định cụ thể về quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

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

***Nơi nhận:***

- Văn phòng Chính phủ; Website Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, KH&ĐT, Tài chính, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ TN&MT;
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UB MTTQ tỉnh và các đoàn thể;
- Các sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thành, thị;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm công báo tin học (VP UBND tỉnh);
- Lưu VT, CV NCTH, TN2.

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

**Phan Trọng Tấn**

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH PHÚ THỌ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

## QUY ĐỊNH

**Một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ)

### Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213 và khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai; khoản 7 Điều 43, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53 và khoản 3 Điều 59 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.

2. Các nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai các cấp và các cơ quan có liên quan đến việc quản lý đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

### Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Mục 1

**HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở CHO CÁ NHÂN; HẠN MỨC CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP SỬ DỤNG ĐẤT TRƯỚC NGÀY 18 THÁNG 12 NĂM 1980 VÀ TỪ NGÀY 18 THÁNG 12 NĂM 1980 ĐẾN TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 1993; HẠN MỨC GIAO ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG CHO CÁ NHÂN SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP, LÂM NGHIỆP, NUÔI TRỒNG THỦY SẢN; HẠN MỨC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP CỦA CÁ NHÂN; HẠN MỨC GIAO ĐẤT CHO TỔ CHỨC TÔN GIÁO, TỔ CHỨC TÔN GIÁO TRỰC THUỘC**

**Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân** (thực hiện khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai)

Diện tích giao đất ở cho cá nhân không được nhỏ hơn 50 m<sup>2</sup> và không vượt quá hạn mức sau đây:

1. Tại đô thị: 200 m<sup>2</sup>;
2. Tại nông thôn: 400 m<sup>2</sup>.

**Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993** (thực hiện khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai)

1. Trường hợp thửa đất hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân xác định theo diện tích thực tế của thửa đất nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở trên địa bàn quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này;

2. Trường hợp thửa đất hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân không quá 01 lần hạn mức giao đất ở trên địa bàn quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này.

**Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản** (thực hiện khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai)

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 01 ha.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để trồng cây lâu năm không quá 05 ha đối với phường, thị trấn; không quá 10 ha đối với xã.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất: không quá 10 ha đối với mỗi loại đất.

**Điều 6. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân** (thực hiện khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai)

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai.

**Điều 7. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc** (thực hiện khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai)

1. Diện tích đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc xác định theo quy mô công trình, tính chất, nhu cầu sử dụng đất nhưng không quá hạn mức sau:

- a) Đối với các phường, thị trấn: không quá 3.000 m<sup>2</sup>;
- b) Đối với các xã: không quá 5.000 m<sup>2</sup>.

2. Trường hợp công trình, dự án của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định diện tích đất giao cho từng công trình, dự án cụ thể.

## **Mục 2**

### **ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA, HỢP THỬA; DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI CÁC LOẠI ĐẤT**

**Điều 8. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất** (*thực hiện khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai*)

1. Điều kiện tách thửa đất

a) Đối với đất nông nghiệp phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai;
- Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Quyết định này.

b) Đối với đất ở phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai;
- Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có lối đi từ thửa đất ra đường giao thông công cộng; đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, lối đi thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt; đối với khu vực không có quy hoạch chi tiết, lối đi phải đảm bảo có bề rộng mặt cắt ngang không nhỏ hơn 3,5 m;
- Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết;
- Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Quyết định này.

c) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai;

- Không thuộc trường hợp đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có lối đi từ thửa đất ra đường giao thông công cộng; đối với khu vực có quy hoạch chi tiết, lối đi thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt; đối với khu vực không có quy hoạch chi tiết, lối đi phải đảm bảo có bề rộng mặt cắt ngang không nhỏ hơn 4 m;

- Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại khoản 3 Điều 9 Quyết định này. Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền duyệt.

## 2. Điều kiện hợp thửa

a) Đối với đất nông nghiệp phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai;
- Các thửa đất phải liền kề nhau để tạo thành thửa đất mới theo quy định tại khoản 42 Điều 3 Luật Đất đai;
- Có cùng mục đích sử dụng.

b) Đối với đất phi nông nghiệp phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Các điều kiện ghi tại điểm a) mục 2 Điều này;
- Phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết được cấp thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 9. Diện tích tối thiểu được tách thửa** (thực hiện khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai)

1. Đối với đất nông nghiệp:

Thửa đất nông nghiệp được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu như sau:

- Đất trồng cây hàng năm khác còn lại, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác, nuôi trồng thủy sản: 400 m<sup>2</sup>;
- Đất trồng lúa: 600 m<sup>2</sup>;
- Đất rừng sản xuất: 3.000 m<sup>2</sup>;

Trường hợp đất nông nghiệp nằm trong thửa đất ở thì khi tách thửa đất ở, diện tích đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng theo quy định này.

2. Đối với đất ở

Thửa đất ở chỉ được tách thửa khi diện tích của các thửa đất hình thành sau khi tách từ thửa đất đó không nhỏ hơn 50 m<sup>2</sup> và đảm bảo kích thước tối thiểu của cạnh tiếp giáp mặt đường giao thông và chiều sâu không nhỏ hơn 4 m.

3. Đối với đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Thửa đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu như sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ

- Tại các phường, thị trấn

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 100 m<sup>2</sup> và đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng và chiều sâu không nhỏ hơn 4 m.

- Tại các xã

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 200 m<sup>2</sup> và đảm bảo kích thước chiều rộng và chiều sâu của các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 6 m;

b) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

- Tại các phường, thị trấn

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 500 m<sup>2</sup> và đảm bảo kích thước chiều rộng bề mặt và chiều sâu của các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 8 m;

- Tại các xã

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 1.000 m<sup>2</sup> và đảm bảo kích thước chiều rộng bề mặt và chiều sâu của các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 10 m.

4. Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đề nghị tách thành thửa đất có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này đồng thời với việc xin hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề có cùng mục đích sử dụng để tạo thành thửa đất mới có diện tích, kích thước không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho thửa đất mới.

5. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng đất nông nghiệp trong khu vực đã được quy hoạch để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh có nhu cầu tách thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư dự án thì không áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều này.

### Mục 3

**RÀ SOÁT, CÔNG BỐ CÔNG KHAI, LẬP DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẪM XEN KẾT, VIỆC GIAO ĐẤT, CHỖ THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, XEN KẾT; ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ ĐỂ TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP; ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ CHUYÊN ĐẤT TRỒNG LÚA, ĐẤT RỪNG PHÒNG HỘ, RỪNG ĐẶC DỤNG, RỪNG SẢN XUẤT SANG MỤC ĐÍCH KHÁC**

**Điều 10. 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 (thực hiện khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)**

Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt (là thửa đất không đảm bảo diện tích, kích thước quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy định này) do Nhà nước quản lý trên địa bàn theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị; quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và nguyên tắc giao đất, cho thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp xã đề xuất phương án sử dụng đối với từng thửa đất cụ thể để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với người sử dụng đất liền kề và công bố công khai tại địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến người dân nơi có đất, thời gian lấy ý kiến ít nhất là 10 ngày. Phương án phải thể hiện các nội dung: số tờ, số thửa, diện tích, loại đất, các chủ sử dụng đất liền kề, mục đích sử dụng, hình thức giao đất. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thì phương án sử dụng phải phù hợp với mục đích sử dụng của các thửa đất liền kề.

Kết thúc thời gian lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp xã hoàn thiện phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện. Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét có văn bản chỉ đạo thực hiện việc giao đất, cho thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; tổng hợp vào danh mục dự án trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm căn cứ giao đất, cho thuê đất theo quy định;

Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã hướng dẫn các tổ chức, cá nhân lập hồ sơ giao đất, thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo phương án và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được duyệt.

**Điều 11. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý (thực hiện khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)**

1. Phần diện tích đất được tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau:

a) Hình thành thửa đất có ranh giới khép kín, hình thể phù hợp để thực hiện dự án đầu tư;

b) Có đường giao thông để đảm bảo thực hiện dự án;

c) Có diện tích chiếm tỷ lệ từ 40% trở lên trên tổng diện tích đề nghị thực hiện dự án đầu tư đối với địa bàn thành phố Việt Trì, thị xã Phú Thọ, các thị trấn, hai bên đường các Quốc lộ, Tỉnh lộ, khu vực quy hoạch khu trung tâm xã; có diện



tích từ 60% trở lên đối với các khu vực còn lại nhưng phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 9 Quy định này.

2. Trường hợp diện tích đất không đủ điều kiện để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện thu hồi đất để giao đất hoặc cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất.

**Điều 12. Điều kiện, tiêu chí chuyển mục đích sử dụng diện tích dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác** (thực hiện khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

Khi chuyển mục đích sử dụng đối với dự án có sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác dưới 2 ha phải đáp ứng các điều kiện, tiêu chí sau:

1. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;
2. Có phương án sử dụng tầng đất mặt đối với đất chuyên trồng lúa nước theo quy định của pháp luật về trồng trọt.

#### **Mục 4**

### **ĐIỀU KIỆN, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THẨM ĐỊNH ĐỂ GIAO ĐẤT KHÔNG QUA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁ NHÂN; CÁC GIẤY TỜ KHÁC VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 1993; TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN**

**Điều 13. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở cho cá nhân không đấu giá quyền sử dụng đất** (thực hiện khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Điều kiện giao đất ở cho cá nhân
  - a) Phải là người đã thành niên theo quy định của Bộ Luật dân sự;
  - b) Thuộc trường hợp quy định tại điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai.
2. Trình tự thủ tục thẩm định để giao đất ở cho cá nhân
  - a) Hội đồng xét duyệt giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cấp xã tổ chức hội nghị để xem xét từng trường hợp. Việc xét duyệt giao đất cho cá nhân phải đảm bảo điều kiện theo khoản 1 Điều này và theo thứ tự ưu tiên: Đối tượng hưởng chế độ ưu đãi người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về người có công; hộ nghèo; người dân tộc thiểu số; đối tượng theo quy định tại điểm a, b, khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai; các trường hợp khác còn lại.
  - b) Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp kết quả xét duyệt, niêm yết kết quả xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà văn hóa các khu dân cư và thông báo trên loa truyền thanh tại các khu dân cư; tổng hợp, giải quyết những ý kiến, vướng

mắc theo quy định và xác định cá nhân đủ điều kiện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất;

d) Ủy ban nhân dân cấp huyện giao phòng, đơn vị chuyên môn liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi giao đất tổ chức thẩm định hồ sơ giao đất của từng cá nhân báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét và thông báo kết quả thẩm định cho cá nhân và Ủy ban nhân dân cấp xã.

**Điều 14. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thực hiện điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai)**

Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai gồm:

- Bản vẽ, sơ đồ mặt bằng giao đất được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nhà ở của cấp tỉnh, cấp huyện hoặc của Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận;
- Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;
- Biên lai mua nhà thanh lý;
- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở;
- Giấy tờ giao đất ở của Ủy ban nhân dân cấp xã, Hợp tác xã nông nghiệp cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 1980.

**Điều 15. Trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn (thực hiện khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)**

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cấp huyện lập danh mục và phương án cho thuê các vị trí có tài sản nhà, đất được giao quản lý nhưng chưa đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đề xuất giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trình cấp có thẩm quyền cho thuê đất phê duyệt; công bố công khai vị trí, thời hạn cho thuê, đơn giá cho thuê đất, yêu cầu về hạn chế xây dựng, yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định.

2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất gửi đơn xin thuê đất đến Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cấp huyện nơi có đất cho thuê, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất xin thuê, mục đích sử dụng, thời hạn xin thuê (không quá 05 năm), đề xuất đơn giá thuê đất.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cấp huyện tổng hợp đơn xin thuê đất; lựa chọn tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong trường hợp có từ 02 tổ chức hoặc cá nhân đăng ký trở lên; xác định tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình; ký hợp đồng thuê đất với tổ chức, cá nhân được lựa chọn hoặc với tổ chức, cá nhân trong trường hợp chỉ có một tổ chức hoặc một cá nhân có đơn xin thuê đất.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm chấp hành quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, không được xây dựng công trình kiên cố, thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê đất.

### **Chương III**

## **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 16. Trách nhiệm của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện các nội dung liên quan tại Quy định này; đề xuất giải quyết kịp thời những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có trách nhiệm thực hiện tốt công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn theo quy định của Luật Đất đai và Quy định này; kịp thời báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

#### **Điều 17. Điều khoản chuyển tiếp**

Đối với thửa đất đã thực hiện tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa hoàn thành thủ tục tách thửa thì xử lý như sau:

1. Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về chia tách thửa đất đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật thì được tiếp tục thực hiện theo quy định về tách thửa tại thời điểm tách thửa và không điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này;

2. Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về chia tách thửa đất có chữ ký của các bên liên quan nhưng đến trước ngày 22 tháng 11 năm 2008 (ngày Quyết định số 3245/2008/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực) chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật thì được tách thửa mà không thực hiện theo quy định tại Quyết định này;

3. Trường hợp người sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng đã tự tách thửa, có lối đi và ranh giới ổn định trên thực tế và có công trình hoặc tài sản đang sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện tách thửa đất mà không điều chỉnh theo quy định tại Quyết định này. Các trường hợp khác, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra thực tế, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo thực hiện./.