

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAICỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 49 /2026/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 30 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản
của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai
trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

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 quyết số 190/2025/QH15 của Quốc hội Quy định về việc xử lý một số vấn đề liên quan đến sắp xếp tổ chức bộ máy nhà nước;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 112/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết về đất trồng lúa;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ - CP của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 421/TTr-SNNMT ngày 27 tháng 5 năm 2026 và Văn bản số 5604/SNNMT-QLĐĐ ngày 19 tháng 6 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Ban hành Quy định chi tiết một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2026.

2. Quyết định này bãi bỏ các Quyết định sau:

a) Quyết định số 15/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Yên Bái, trừ Điều 17 Quyết định này;

b) Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai quy định những giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

c) Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn, tại đô thị; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với đất nông nghiệp kết hợp đa mục đích; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất; hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

d) Quyết định số 39/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, thời điểm xem xét để tách thành dự án độc lập đối với phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

đ) Quyết định số 64/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định, hồ sơ trình để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

e) Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Quy định cụ thể 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 Lào Cai;

g) Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Lào Cai theo quy định tại khoản 2 Điều 46 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;

h) Quyết định số 15/2025/QĐ-UBND ngày 18 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành quy định chi tiết và biện pháp thi hành một số điều của Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

i) Các khoản 1, 8, 10, 11 và 12 Điều 3 Quyết định số 59/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai sửa đổi, bổ sung các Quyết định quy phạm pháp luật của UBND tỉnh Lào Cai ban hành thuộc lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

k) Quyết định số 22/2025/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai sửa đổi, bổ sung các quyết định quy phạm pháp luật thuộc lĩnh vực đất đai do Ủy ban nhân dân tỉnh Yên Bái trước sáp nhập ban hành.

3. Quy định chuyển tiếp:

Đối với các hồ sơ đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết xong thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ. Các hồ sơ nộp kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

Điều 3. Trách nhiệm thi hành

1. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Tư pháp, Xây dựng; Thuế tỉnh; Thanh tra tỉnh; Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao, lĩnh vực và phạm vi quản lý nhà nước kiểm tra, hướng dẫn, giám sát thực hiện đảm bảo đúng quy định pháp luật.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế, Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Các sở, ban, ngành, đoàn thể;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra VB);
- Ủy ban nhân dân các xã, phường;
- Chánh VP, các Phó Chánh VP;
- Báo và Phát thanh truyền hình tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh (đăng tải);
- Như Điều 3;
- Các chuyên viên khối tham mưu tổng hợp;
- Lưu: VT, TNMT(Quyết).

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



Nguyễn Thành Sinh

QUY ĐỊNH

Chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024
và các Nghị định thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Lào Cai
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết thi hành điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220 của Luật số 31/2024/QH15; khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 4 Điều 53, khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ; khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.
- Người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật số 31/2024/QH15.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU, KHOẢN CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024 VÀ CÁC NGHỊ ĐỊNH THI HÀNH LUẬT ĐẤT ĐAI

Điều 3. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất

- Giấy tờ của Hợp tác xã nông nghiệp cấp từ trước ngày 28/6/1971 (ngày ban hành Nghị quyết 125/CP của Hội đồng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất).
- Các giấy tờ về quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp xã, tiểu khu cấp trước ngày 15/10/1993 (quyết định phê chuẩn giao đất, cấp đất để làm nhà, sơ đồ chứng nhận sử dụng đất, văn bản tạm cấp đất).

3. Giấy tờ cấp đất của cơ quan quản lý về xây dựng từ năm 1979 đến trước ngày 31/7/1990 (*ngày ban hành Quyết định số 78/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hoàng Liên Sơn về tăng cường công tác quản lý đô thị*).

4. Giấy phép sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng thổ cư; Quyết định cấp đất làm vườn rừng do Ủy ban nhân dân huyện cấp trước ngày 15/10/1993.

5. Quyết định cấp đất làm nhà ở được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp trước ngày 15/10/1993.

6. Sổ quản lý vườn rừng cấp trước ngày 15/10/1993.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993

1. Hạn mức công nhận đất ở tại các phường: Đối với các thửa đất thuộc vị trí 1 của đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất (*trừ các tuyến đường khác còn lại*) không quá 200 m²; đối với các thửa đất tại các tuyến đường khác còn lại và thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3 không quá 300 m².

2. Hạn mức công nhận đất ở tại các xã: Đối với các thửa đất thuộc vị trí 1 của đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất (*trừ các tuyến đường khác còn lại*) không quá 300 m²; đối với các thửa đất tại các tuyến đường khác còn lại và thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3 không quá 400 m².

3. Tiêu chí xác định vị trí đất phi nông nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết số 19/2025/NQ - HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

4. Hạn mức quy định tại khoản 1, 2 Điều này được áp dụng cho hộ gia đình có không quá bốn (04) người. Trường hợp hộ gia đình có từ năm (05) người trở lên thì từ nhân khẩu số 5 trở đi mỗi nhân khẩu được cộng thêm diện tích 40m² đối với đất tại các phường; 60m² đối với đất tại các xã.

5. Hạn mức đất ở được công nhận cho 01 (*một*) hộ gia đình tối đa không quá 03 (*ba*) lần hạn mức quy định tại khoản 1, 2 và 4 Điều này đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980; tối đa không quá 02 (*hai*) lần đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

6. Số người xác định sử dụng chung diện tích đất để được công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

Điều 5. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị, tại nông thôn

1. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng

Hạn mức giao đất ở cho cá nhân phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng

a) Hạn mức giao đất ở tại các phường: Đối với các thửa đất thuộc vị trí 1 của đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất (*trừ các tuyến đường khác còn lại*) không quá 200m²; đối với các thửa đất tại các tuyến đường khác còn lại và thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3 không quá 250 m².

b) Hạn mức giao đất ở tại các xã: Đối với các thửa đất thuộc vị trí 1 của đường giao thông có tên cụ thể trong Bảng giá đất (*trừ các tuyến đường khác còn lại*) không quá 300m²; đối với các thửa đất tại các tuyến đường khác còn lại và thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3 không quá 350 m².

c) Tiêu chí xác định vị trí đất phi nông nghiệp được thực hiện theo quy định tại Điều 5 Nghị quyết số 19/2025/NQ - HĐND của Hội đồng nhân dân tỉnh Lào Cai ban hành Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

3. Hạn mức giao đất khi thực hiện bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất hoặc giao đất ở tái định cư hoặc giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì diện tích thửa đất ở để giao đất được thực hiện theo dự án hoặc phương án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không quá hạn mức quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều này.

Điều 6. Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm tại phường không quá 10 ha; tại các xã không quá 30 ha.

3. Đối với đất trồng rừng sản xuất, trồng rừng phòng hộ là không quá 30 ha cho mỗi loại đất.

4. Cá nhân được giao nhiều loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì tổng diện tích của tất cả các loại đất được giao được xác định như sau:

a) Trường hợp được giao đất trồng cây hằng năm và đất nuôi trồng thủy sản thì tổng diện tích của hai loại đất không quá 03 ha;

b) Trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì tổng diện tích các loại đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này tại các phường không quá 10 ha; tại xã không quá 30 ha;

c) Trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ thì tổng diện tích các loại đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này không quá 30 ha.

Điều 7. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản

Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được xác định bằng hạn mức giao đất nông nghiệp tại Điều 6 Quy định này.

Điều 8. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (*đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng*) của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất tại Điều 6 Quy định này.

2. Trường hợp cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, bao gồm nhiều loại đất (*đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng*) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp được xác định theo từng loại đất quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 9. Việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01/7/2004 chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác thì diện tích đất ở được xác định như sau:

1. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở.

2. Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 4 Quy định này.

Trường hợp diện tích đất vượt hạn mức công nhận đất ở hiện trạng đã xây dựng nhà ở, công trình phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng và người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích vượt hạn mức theo quy định.

Điều 10. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc

1. Đối với những nơi đã có quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng

Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và các công trình tôn giáo hợp pháp khác xác định theo quy hoạch đã được phê duyệt nhưng không vượt quá chỉ tiêu sử dụng đất tôn giáo trên địa bàn cấp xã đã được phân bổ.

2. Đối với những nơi chưa có quy hoạch xây dựng

Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc và các công trình tôn giáo hợp pháp khác trên địa bàn tỉnh phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 1.000 m², tối đa không quá 6.000 m².

Điều 11. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo từng loại đất

1. Điều kiện tách thửa, hợp thửa của từng loại đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15 và khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, việc tách thửa, hợp thửa đất phải bảo đảm các điều kiện sau:

a) Diện tích thửa đất tách thửa, hợp thửa chưa có Thông báo thu hồi đất;

b) Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất theo quy định tại Điều 12, 13 và 14 Quy định này;

c) Việc tách thửa không làm phá vỡ kết cấu công trình đối với thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng hiện có.

3. Việc tách thửa đối với các dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng và chủ trương đầu tư đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và các công trình này phải được nghiệm thu hoàn công theo quy định; đồng thời nhà đầu tư thực hiện dự án phải đảm bảo hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định (nếu có).

Điều 12. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở

Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa như sau:

1. Đối với những nơi đã có quy hoạch xây dựng

Đối với đất ở tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc đô thị, quy chế quản lý kiến trúc nông thôn đã được phê duyệt thì diện tích tách thửa phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc đã được phê duyệt.

2. Đối với những nơi chưa có quy hoạch xây dựng

Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa như sau:

a) Đối với thửa đất ở tại các phường

Diện tích tối thiểu không được nhỏ hơn 60 m². Kích thước cạnh mặt tiền của thửa đất không nhỏ hơn 4,0m và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 8,0m.

b) Đối với thửa đất ở tại các xã

- Thửa đất thuộc vị trí 1 (*trừ các tuyến đường khác còn lại*) theo quy định tại Nghị quyết số 19/2025/NQ - HĐND diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 80 m². Đối với thửa đất tại các tuyến đường khác còn lại và thửa đất thuộc vị trí 2, vị trí 3 theo quy định tại Nghị quyết số 19/2025/NQ - HĐND diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 100 m²;

- Kích thước cạnh mặt tiền của thửa đất không nhỏ hơn 4,0m và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 10m.

3. Không áp dụng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này trong trường hợp tách thửa để hiến tặng đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và hiến tặng đất xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa mà không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

Điều 13. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Đối với những nơi đã có quy hoạch xây dựng

Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc đô thị, quy chế quản lý kiến trúc nông thôn đã được phê duyệt thì diện tích tách thửa phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, quy chế quản lý kiến trúc đã được phê duyệt.

2. Đối với những nơi chưa có quy hoạch xây dựng

Diện tích tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa như sau:

a) Đối với các thửa đất tại các phường

Diện tích tối thiểu không được nhỏ hơn 100 m². Kích thước cạnh mặt tiền của thửa đất không nhỏ hơn 5,0 m và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 8,0 m.

b) Đối với các thửa đất tại các xã

Diện tích tối thiểu không được nhỏ hơn 120 m². Kích thước cạnh mặt tiền của thửa đất không nhỏ hơn 5,0 m và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 10 m.

3. Không áp dụng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này trong các trường hợp thửa đất được tách thửa theo các Quyết định phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

4. Trường hợp thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp của tổ chức đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất nay có nhu cầu tách thửa để thực hiện dự án đầu tư phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án đã cấp và cấp chủ trương đầu tư đối với dự án mới được tách thửa theo quy định của pháp luật đầu tư.

Điều 14. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Tách thửa đất nông nghiệp đang sử dụng thành các thửa đất nông nghiệp mới

a) Đối với các phường

Diện tích tối thiểu không được nhỏ hơn: 180 m² đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản; 360 m² đối với đất trồng cây lâu năm; 1.500 m² đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng.

b) Đối với các xã

Diện tích tối thiểu không được nhỏ hơn: 240m² đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản; 480m² đối với đất trồng cây lâu năm; 2.000m² đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng.

2. Tách thửa đất nông nghiệp (*đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở*) thành các thửa đất mới để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng.

b) Thửa đất tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất phải có một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc đảm bảo có lối đi.

c) Diện tích thửa đất nông nghiệp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 12 Quy định này; thửa đất nông nghiệp còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Không áp dụng diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều này trong các trường hợp sau đây:

a) Diện tích đất nông nghiệp (*trừ đất trồng lúa*) trong cùng thửa đất có đất ở thực hiện tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở. Diện tích đất ở sau chuyển mục đích phải được hợp vào thửa đất ở hiện có để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Tách thửa đất nông nghiệp thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất bị mất đất ở, nhà ở hoặc có nguy cơ bị mất đất ở, nhà ở do sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác mà đe dọa tính mạng con người để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở;

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng cho các tổ chức thực hiện việc nhận quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định;

d) Diện tích còn lại của thửa đất nông nghiệp sau khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 15. Diện tích đất xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp

Cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng một diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp. Cụ thể:

1. Diện tích đất xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp đối với đất trồng lúa

a) Diện tích được phép xây dựng là 0,1% diện tích khu đất nhưng tối đa không quá 1.000 m²;

b) Vị trí để xây dựng công trình do người sử dụng đất lựa chọn nhưng tối đa không quá 05 vị trí trong khu vực đất trồng lúa và không quá tổng diện tích quy định tại điểm a Khoản này;

c) Mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp là công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản hoặc công trình kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động;

d) Xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Diện tích đất xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp, sản xuất nông nghiệp đối với đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và đất nuôi trồng thủy sản

a) Đối với khu đất có quy mô từ 0,2 ha đến dưới 1,0 ha thì diện tích xây dựng công trình bằng 0,5% tổng diện tích nhưng tối đa không quá 30 m²;

b) Đối với khu đất có quy mô từ 1,0 ha đến dưới 2,0 ha thì diện tích xây dựng tối đa 50 m²;

c) Đối với khu đất có quy mô lớn từ 2,0 ha trở lên thì diện tích xây dựng tối đa 200 m².

Trường hợp khu đất có quy mô lớn từ 10 ha trở lên thì người sử dụng đất lựa chọn vị trí xây dựng công trình nhưng tối đa không quá 04 vị trí trong khu vực đất nông nghiệp và không quá tổng diện tích xây dựng tối đa quy định tại điểm c Khoản này.

3. Công trình xây dựng phục vụ sản xuất nông nghiệp sử dụng đất nông nghiệp đảm bảo các tiêu chí sau:

a) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để khôi phục trở lại sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp ban đầu;

b) Không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng của các công trình kết cấu hạ tầng được nhà nước đầu tư (*nếu có*), không làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của diện tích đất nông nghiệp liền kề;

c) Là công trình xây dựng một tầng (01), không xây dựng tầng hầm, công trình xây dựng bằng vật liệu lắp ghép đơn giản, dễ tháo dỡ, không sử dụng vào mục đích để ở sinh hoạt như của hộ gia đình, không sử dụng vào mục đích kinh doanh thương mại dịch vụ.

4. Người sử dụng đất trước khi xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải có văn bản báo cáo gửi cho chính quyền cấp xã nơi có đất. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc thực hiện đảm bảo việc xây dựng công trình theo quy định tại Điều này.

Điều 16. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

1. Có quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp không phải thực hiện thủ tục quyết định đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định.

2. 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 đối với chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất.

Điều 17. Rà soát, lập danh mục và dự thảo phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

Hàng năm, căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã; Tổ chức trong nước được giao quản lý quỹ đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm c khoản 1

và khoản 2 Điều 7 Luật số 31/2024/QH15 thực hiện rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý và lập danh sách các thửa đất trước ngày 30/6 hàng năm.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thực hiện đo đạc, xác định hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch nông thôn, thống nhất danh mục *(theo Mẫu số 01 kèm theo Quyết định này)* và xây dựng phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý *(theo Mẫu số 03 kèm theo Quyết định này)* theo khoản 2 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ; xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, trật tự xây dựng *(nếu có)*.

3. Công bố công khai, lấy ý kiến người dân về danh mục và dự thảo phương án sử dụng đất

Căn cứ danh mục và phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo phòng chuyên môn về đất đai tổ chức công khai danh mục và phương án sử dụng đất các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý để lấy ý kiến người dân, cụ thể:

a) Hình thức công khai.

- Công khai trên Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã;
- Niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt;
- Thời gian công khai, niêm yết là 07 ngày;

b) Lấy ý kiến người dân nơi có đất. Kết thúc thời gian công khai, niêm yết, Phòng chuyên môn của xã có trách nhiệm tổ chức lấy ý kiến người dân nơi có đất bằng hình thức họp trực tiếp, kết quả lấy ý kiến được thể hiện bằng Biên bản *(theo Mẫu số 04 kèm theo Quyết định này)*;

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến trực tiếp người dân nơi có đất, Phòng chuyên môn của xã có trách nhiệm giải quyết các ý kiến, kiến nghị liên quan theo thẩm quyền *(nếu có)*.

4. Phê duyệt phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc Ủy ban nhân dân cấp xã ký Quyết định phê duyệt danh mục *(theo Mẫu số 02 kèm theo Quyết định này)* và phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý do Phòng chuyên môn về đất đai trình.

5. Tổ chức thực hiện phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

a) Căn cứ Quyết định phê duyệt danh mục, phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý để giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người sử dụng đất liên kề có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất;

b) Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

6. Nguyên tắc giải quyết trường hợp thửa đất có từ hai người sử dụng đất liên kề xin giao đất, thuê đất trở lên

Trường hợp thửa đất có từ hai người sử dụng đất liên kề xin giao đất, thuê đất trở lên thì thực hiện giao đất, cho thuê đất theo nguyên tắc sau:

a) Việc giao đất, cho thuê đất phải đảm bảo không ảnh hưởng đến việc sử dụng đất, không làm giảm khả năng sử dụng đất của hộ liên kề;

b) Khuyến khích hình thức người sử dụng đất liên kề thống nhất phạm vi, diện tích xin giao đất, cho thuê đất với nhau để đảm bảo thuận tiện cho việc quản lý, sử dụng đất sau khi hợp thửa đất;

c) Ưu tiên người sử dụng đất liên kề có cạnh tiếp giáp với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt lớn hơn, thuận lợi cho việc hợp thửa đất;

d) Trường hợp hai người sử dụng đất liên kề có điều kiện giống nhau mà không thống nhất được phạm vi, diện tích xin giao đất, cho thuê đất với nhau thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức bốc thăm để xác định đối tượng được giao đất.

Điều 18. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

1. Điều kiện giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

a) Cá nhân là công dân Việt Nam thường trú tại xã, phường; có đủ năng lực hành vi dân sự; không có đất ở, nhà ở; chưa được Nhà nước giao đất ở, nhà ở; chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở trên địa bàn tỉnh Lào Cai;

b) Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 124 Luật số 31/2024/QH15 có thời gian công tác tại cơ quan thuộc địa bàn cấp xã (nơi xin giao đất) tối thiểu là 05 năm.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định giao đất ở cho cá nhân

a) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cấp xã (*sau đây gọi là Hội đồng xét duyệt*). Hội đồng xét duyệt do Ủy ban nhân dân xã, phường quyết định thành lập, thành phần gồm Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện Hội

Cựu chiến binh, Hội Nông dân, Hội liên hiệp Phụ nữ, Đoàn thanh niên, công chức làm công tác tư pháp, công chức của phòng chuyên môn có chức năng quản lý đất đai, người đứng đầu thôn, tổ dân phố tại nơi thường trú của người có đơn xin giao đất.

Hội đồng xét duyệt tổ chức cuộc họp để xét duyệt đối với từng trường hợp. Việc xét duyệt giao đất ở cho cá nhân phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại 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; người thuộc hộ nghèo; người dân tộc thiểu số. Trường hợp thửa đất có từ hai người trở lên đăng ký, có các điều kiện như nhau thì Hội đồng xét duyệt tổ chức bốc thăm để xác định đối tượng được giao đất;

b) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc việc xét duyệt, Hội đồng xét duyệt có văn bản thông báo kết quả thẩm định, lập danh sách các cá nhân được xét giao đất và tổ chức công khai, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất để tiếp nhận ý kiến của tổ chức, cá nhân trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày công khai;

c) Trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc công khai nêu tại điểm b Khoản này; Hội đồng xét duyệt 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;

d) Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày ban hành Thông báo kết thúc công khai, Hội đồng xét duyệt xác định cá nhân đủ điều kiện giao đất theo quy định.

3. Thành phần hồ sơ giao đất gồm:

a) Đơn xin giao đất theo quy định;

b) Văn bản thông báo kết quả thẩm định và danh sách các cá nhân được xét giao đất;

c) Thông báo kết thúc niêm yết công khai; văn bản giải quyết các kiến nghị của công dân (*nếu có*);

d) Biên bản họp Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất đối với các trường hợp đủ điều kiện được xét giao đất;

đ) Tờ trình của phòng chuyên môn thuộc cấp xã về việc đề nghị ban hành Quyết định giao đất ở cho cá nhân đối với các trường hợp đủ điều kiện.

Điều 19. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất

1. Phần diện tích đất được tách thành dự án độc lập là phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại Điều 217 Luật số 31/2024/QH15 để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án có sử dụng đất đáp ứng đồng thời tất cả các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này.

2. Điều kiện, tiêu chí

a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt;

b) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm quy định của pháp luật nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền;

c) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập bao gồm 01 hoặc nhiều thửa liên nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

d) Phần diện tích đất tách thành dự án độc lập phải tiếp giáp đường giao thông hiện trạng hoặc tiếp giáp với đường giao thông theo quy hoạch xây dựng. Cạnh tiếp giáp đường có chiều dài tối thiểu 5,0m và đảm bảo kết nối với hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

đ) Không ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Về quy mô các dự án

a) Các dự án sử dụng đất vào mục đích đất thương mại, dịch vụ

- Tại các phường: Các dự án có quy mô từ 0,2 ha trở lên.

- Tại các xã: Các dự án có quy mô từ 0,3 ha trở lên.

b) Các dự án sử dụng đất vào các mục đích sử dụng đất còn lại

- Tại các phường : Các dự án có quy mô từ 0,5 ha trở lên.

- Tại các xã: Các dự án có quy mô từ 1,0 ha trở lên.

4. Về tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập

Có tỷ lệ diện tích đất từ 50% trở lên trên tổng diện tích đề nghị thực hiện dự án đầu tư.

5. Thời điểm xem xét tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong khu vực đất thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thành dự án độc lập là thời điểm xem xét đề nghị của tổ chức về việc nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn

bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án hoặc xem xét, chấp thuận chủ trương dự án.

6. Trình tự, thủ tục xác định phân diện tích đủ điều kiện tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất

a) Sở Tài chính là cơ quan tiếp nhận hồ sơ và có văn bản xin ý kiến các sở, ban, ngành và Ủy ban nhân dân cấp xã tham gia ý kiến vào dự án đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan, đơn vị. Ngoài ra trong văn bản tham gia Sở Tài chính phải đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận rõ các thông tin về diện tích các loại đất, người sử dụng đất, hiện trạng đất đai, tài sản trên đất và thông tin hạ tầng kỹ thuật tiếp giáp khu đất đề xuất dự án làm cơ sở để xem xét xác định hình thức thuê đất của dự án;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã ngoài các nội dung tham gia vào dự án đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ phải thể hiện rõ các thông tin liên quan đến về khu đất như diện tích từng loại đất, người sử dụng đất, hiện trạng đất đai, tài sản trên đất và thông tin hạ tầng kỹ thuật tiếp giáp khu đất đề xuất dự án để gửi cho Sở Tài chính và Sở Nông nghiệp và Môi trường;

c) Sau khi nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã, trong thời hạn 5 ngày làm việc, Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản xác định về hình thức thuê đất của dự án và gửi cho Sở Tài chính.

Đối với trường hợp các dự án đáp ứng đủ các điều kiện tách thành dự án độc lập thì Sở Tài chính báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đấu giá quyền sử dụng đất, giao đơn vị quản lý quỹ đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực khó khăn, vướng mắc hoặc những nội dung mới phát sinh thì các sở, ban, ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan phản ánh kịp thời về Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết./.

Phụ lục
CÁC BIỂU MẪU VỀ DANH MỤC VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG CÁC THỬA ĐẤT
NHỎ HẸP, NĂM XEN KẾT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Mẫu số 01

ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
XÃ, PHƯỜNG..... Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NĂM XEN KẾT
DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ TRÊN ĐỊA BÀN XÃ

TT	Địa điểm		Địa chỉ thửa đất: (Thôn, tổ DP	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc đất	Quy hoạch sử dụng đất, QH xây dựng	Mục đích sử dụng đất	Dự kiến phương án sử dụng đất (đấu giá quyền SDD; giao đất có thu tiền hoặc cho thuê đất không thông qua đấu giá)	Ghi chú
	Số thửa	Số tờ bản đồ							

(Có bản đồ trích đo các thửa đất kèm theo)

.....

NGƯỜI LẬP BIỂU
(Ký và ghi rõ họ tên)

..., ngày tháng năm
TM. UBND XÃ, PHƯỜNG
CHỦ TỊCH
(Ký tên, đóng dấu)

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ, PHƯỜNG.....

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

Số: /QĐ-UBND

..., ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt
do Nhà nước quản lý

ỦY BAN NHÂN DÂN.....

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; 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 29/6/2024;

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;

Xét đề nghị của Phòng tại Tờ trình số .../TTr-KT ngày ... tháng ... năm

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt danh mục các thửa đất nhỏ hẹp nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn xã, phường cụ thể như sau:

1. Về quỹ đất:

- Tổng số là.....thửa đất.
- Tổng diện tích làm²:

2. Về mục đích sử dụng đất:

2.1. Nhóm đất nông nghiệp:

- + Tổng số thửa diện tíchm² sử dụng vào mục đích
- + Tổng số thửa ... diện tíchm² sử dụng vào mục đích
- +.....

2.2. Nhóm đất phi nông nghiệp:

- + Tổng số thửa diện tíchm² sử dụng vào mục đích
- + Tổng số thửa diện tíchm² sử dụng vào mục đích
- +.....

(Có danh mục chi tiết kèm theo – Lập theo Mẫu số 01)

Điều 2. UBND xã/ phường giao:

1. Văn phòng UBND xã/ phường có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Trang thông tin điện tử của UBND xã/ phường; Niêm yết công khai Quyết định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã/phường và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý;

2. Phòng chuyên môn về đất đai hướng dẫn các tổ chức, các nhân thực hiện các thủ tục xin giao đất, thuê đất theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Văn phòng Ủy ban nhân dân xã/phường, Trưởng phòng Kinh tế hạ tầng; Trưởng phòng, đơn vị có liên quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- TT.UBND
- Như Điều 3;
-;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ, PHƯỜNG.....

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

Số: /PA-SĐĐ

....., ngày ... tháng ... năm

PHƯƠNG ÁN

**Sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do
Nhà nước quản lý trên địa bàn xã, phường**

UBND xã, phường xây dựng phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn xã như sau:

I. Mục đích yêu cầu:

.....

II. Nội dung phương án:

1. Về quỹ đất:

- Trên địa bàn xã, phường có tổng sốthửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý với tổng diện tíchTrong đó:

+ Đất quy hoạch vào mục đích đất ở tổng sốthửa với tổng diện tíchm²

+ Đất quy hoạch vào mục đích đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tổng sốthửa với tổng diện tíchm²

2. Về phương án sử dụng đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

2.1. Tổng sốthửa đất với diện tích làm² vào các mục đích cụ thể như sau:

- Đất ở:

+ Tổng số thửa diện tíchm² sử dụng vào mục đích

+ Tổng số thửa diện tíchm² sử dụng vào mục đích

- Đất phi nông nghiệp không phải đất ở:

+ Tổng số thửa diện tíchm² sử dụng vào mục đích

+ Tổng số thửa diện tíchm² sử dụng vào mục đích

2.2. Giao thửa đất ở có thu tiền sử dụng đất với diện tích làm² cho các hộ gia đình, cá nhân liền kề với mục đích sử dụng là đất ở.

2.3. Cho thuê đất đối với thửa đất với diện tích làm² theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm cho các hộ với các mục đích sử dụng đất như sau:

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệpthửa; diện tíchm²
- Đất thương mại dịch vụthửa; diện tíchm²

.....

(Có danh sách chi tiết kèm theo)

III. Tổ chức thực hiện phương án:

1. Văn phòng UBND xã, phường.....có trách nhiệm đăng tải phương án này trên Trang thông tin điện tử của UBND xã, phường

2. Phòng chuyên môn về công tác quản lý đất đai của xã, phường có trách nhiệm:

- Niêm yết công khai phương án này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

- Hướng dẫn các tổ chức, cá nhân thực hiện các thủ tục xin giao đất, thuê đất theo quy định hiện hành.

- Hoàn thiện hồ sơ xin giao đất, thuê đất của các tổ chức, cá nhân trình UBND xã, phường xem xét giải quyết theo quy định.

....

Nơi nhận:

TM. UBND XÃ, PHƯỜNG

-

-

**DANH SÁCH CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẴM XEN KẾT DO NHÀ
NƯỚC QUẢN LÝ ĐỂ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT CHO
NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT LIỀN KỀ**

(Kèm theo Phương án số/PA-SDD ngày / / của UBND)

TT	Địa điểm		Địa chỉ thửa đất (thôn, tổ dân phố)	Diện tích (m ²)	Quy hoạch sử dụng đất, QH xây dựng	Mục đích sử dụng đất	Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đăng ký xin giao đất, cho thuê đất	Ghi chú
	Số thửa	số tờ bản đồ						

(Có bản đồ trích đo các thửa đất kèm theo)

.....

TM. UBND XÃ, PHƯỜNG
CHỦ TỊCH
(Ký tên, đóng dấu)

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ, PHƯỜNG.....

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

....., ngày tháng năm

BIÊN BẢN CUỘC HỌP

Về việc lấy ý kiến về phương án sử dụng đất đối với việc sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

Căn cứ dự thảo Phương án sử dụng đất đối với việc sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

Hôm nay, vào hồi ... giờ phút, ngày tháng năm tại UBND xã, phường tổ chức họp thôn, tổ dân phố ... để lấy ý kiến người dân vào dự thảo phương án sử dụng đất đối với việc sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thôn, bản, tổ dân phố

I. Đại diện UBND xã:

1. Ông (bà) Lãnh đạo UBND xã;
2. Ông (bà) Lãnh đạo HĐND xã;
3. Ông (bà) Chủ tịch MTTQ Việt Nam xã;
4. Ông (bà) Công chức Tư pháp xã;
5. Ông (bà) Công chức về đất đai;
6. Ông (bà) Trưởng thôn, tổ trưởng tổ dân phố

....

II. Đại diện các hộ gia đình: Tổng số có mặthộ/tổng số hộ chiếm%

III. Chủ trì buổi họp: Ông (bà) Lãnh đạo UBND xã

Thư ký cuộc họp Công chức

IV. Diễn biến cuộc họp:

Sau khi nghe ý kiến của chủ trì cuộc họp thông qua bản **dự thảo phương án** sử dụng đất đối với việc sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn thôn; giải thích về các phương án sử dụng quỹ đất này theo quy định của pháp luật; thống nhất các nội dung xin ý kiến người dân các nội dung sau:

1. Giao thửa đất ở có thu tiền sử dụng đất với diện tích làm² cho các hộ gia đình, cá nhân liền kề với mục đích sử dụng là đất ở.

2. Cho thuê đất đối với thửa đất với diện tích làm² theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm cho các hộ với các mục đích sử dụng đất như sau:

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệpthửa; diện tíchm²
- Đất thương mại dịch vụthửa; diện tíchm²

(Có danh sách chi tiết kèm theo)

Các hộ tham gia buổi họp đã có ý kiến như sau:

1. Ý kiến của các hộ gia đình:

- Hộ gia đình:
- Hộ gia đình:
- Hộ gia đình:
- Hộ gia đình:

2. Ý kiến của Mặt trận, tổ quốc Viên Nam xã:

3. Ý kiến của Tổ trưởng tổ dân phố, Trưởng thôn:

V. Kết quả cuộc họp:

- Có hộ tương ứng với% số hộ tham gia cuộc họp thống nhất sử dụng thửa đất với diện tích làm² vào mục đích công cộng cụ thể như sau:

- Đất có mục đích làthửa; diện tíchm²
- Đất có mục đích làthửa; diện tíchm²

.....

- Có hộ tương ứng với% số hộ tham gia cuộc họp thống nhất sử dụng thửa đất với diện tích làm² để giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các hộ liền kề với mục đích sử dụng là đất ở.

- Có hộ tương ứng với% số hộ tham gia cuộc họp thống nhất sử dụng thửa đất với diện tích làm² để cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất hàng năm cho các hộ với các mục đích sử dụng đất như sau:

- Đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệpthửa; diện tíchm²
- Đất thương mại dịch vụthửa; diện tíchm²

.....

Biên bản được lập thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau.

THƯ KÝ CUỘC HỌP

(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN UBND XÃ

(Ký tên, đóng dấu)

ĐD CÁC HỘ GIA ĐÌNH (02 hộ)

(Ký và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN THÔN, TỔ DÂN PHỐ

(Ký và ghi rõ họ tên)