

Số: 64 /2026/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày 09 tháng 10 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định trình tự, thủ tục thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Mục I Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Phú Thọ

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 ngày 18 tháng 01 năm 2024, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, 47/2024/QH15, 58/2024/QH15, 71/2025/QH15, 84/2025/QH15, 93/2025/QH15, 95/2025/QH15, 146/2025/QH15 và 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 1098/TTr-SNN&MT ngày 18 tháng 8 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định trình tự, thủ tục thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Mục I Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Phú Thọ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định trình tự, thủ tục thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Mục I Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 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 trên địa bàn tỉnh Phú Thọ, cụ thể:

1. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

2. Trình tự thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; cơ quan có chức năng quản lý về đầu tư.

2. Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

3. Tổ chức kinh tế thực hiện dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

4. Người sử dụng đất quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024 khi nhà Nhà nước thu hồi đất.

5. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Điều 3. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất

1. Tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ đề nghị thu hồi phần diện tích đất còn lại

a) Tổ chức kinh tế lập hồ sơ gửi Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Hồ sơ gồm: văn bản đề nghị thu hồi phần diện tích đất còn lại; văn bản chấp thuận việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có); tài liệu xác định thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận và tài liệu chứng minh đã hết thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận hoặc hết thời gian gia hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận; báo cáo quá trình tổ chức thỏa thuận, kết quả thỏa thuận và lý do chưa thỏa thuận được đối với phần diện tích đất còn lại; bảng kê xác định tổng diện tích đất trong phạm vi dự án, diện tích đất phải thỏa thuận, diện tích đất đã thỏa thuận, diện tích đất còn lại chưa thỏa thuận, tổng số người sử dụng đất phải thỏa thuận, số người đã thỏa thuận, số người chưa thỏa thuận và căn cứ xác định từng người sử dụng đất, kèm tài liệu chứng minh đã thỏa thuận được trên 75% diện tích đất và trên 75% số lượng người sử dụng đất; danh sách, sơ đồ vị trí phần diện tích còn lại chưa thỏa thuận được và người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trường hợp thông

tin, tài liệu đã có trong cơ sở dữ liệu được chia sẻ theo quy định và Ủy ban nhân dân cấp xã có thể khai thác thì không yêu cầu tổ chức kinh tế cung cấp lại;

Tổ chức kinh tế chịu trách nhiệm chứng minh dự án đáp ứng điều kiện thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15. Bảng kê và tài liệu chứng minh phải thể hiện số liệu cụ thể về diện tích đất, số lượng người sử dụng đất phải thỏa thuận, đã thỏa thuận và kết quả xác định tỷ lệ theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu điều kiện. Tổ chức kinh tế không được sử dụng số liệu ước tính hoặc số liệu không có căn cứ để xác định dự án đủ điều kiện.

b) Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ; trường hợp hồ sơ chưa đầy đủ thì thông báo bằng văn bản một lần để tổ chức kinh tế bổ sung, hoàn thiện.

2. Tổ chức họp để tiếp tục thực hiện thỏa thuận

a) Trong thời hạn 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp và các cơ quan có liên quan tổ chức họp với người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, tổ chức kinh tế và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (nếu có) để tiếp tục thực hiện thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất.

b) Kết thúc cuộc họp phải lập biên bản, trong đó thể hiện thành phần tham dự; diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất thuộc phần diện tích còn lại chưa thỏa thuận; nội dung tổ chức kinh tế tiếp tục đề xuất thỏa thuận; ý kiến của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; kết quả tiếp tục thỏa thuận; nội dung còn chưa thống nhất và lý do không thỏa thuận được. Biên bản cuộc họp là căn cứ xác nhận kết quả tiếp tục thỏa thuận, không thay thế hợp đồng, thỏa thuận dân sự và không làm phát sinh nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất của người chưa thỏa thuận;

Trên cơ sở biên bản cuộc họp, Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành văn bản xác nhận kết quả thực hiện thỏa thuận, trong đó xác định tổng diện tích đất trong phạm vi dự án, diện tích đất phải thỏa thuận, diện tích đất đã thỏa thuận, diện tích đất còn lại chưa thỏa thuận, tổng số người sử dụng đất phải thỏa thuận, số người đã thỏa thuận, số người chưa thỏa thuận; gửi tổ chức kinh tế và các cơ quan có liên quan để thực hiện các bước tiếp theo theo quy định.

3. Chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư

Trên cơ sở văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã quy định tại điểm b, khoản 2 Điều này, tổ chức kinh tế hoàn thiện, nộp hồ sơ thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu

tư; cung cấp hồ sơ, tài liệu có liên quan và chịu trách nhiệm chứng minh dự án đáp ứng điều kiện thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15;

Cơ quan có chức năng quản lý về đầu tư tiếp nhận, xem xét hồ sơ theo quy định của pháp luật về đầu tư; căn cứ điều kiện thu hồi đất quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định của pháp luật về đầu tư để báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định.

4. Trình Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại

Sau khi hoàn thành quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này, tổ chức kinh tế phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để kiểm tra, tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được của dự án;

Hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường gồm: văn bản đề nghị thu hồi phần diện tích đất còn lại của tổ chức kinh tế; văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư, văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; văn bản xác nhận kết quả thực hiện thỏa thuận và biên bản cuộc họp quy định tại khoản 2 Điều này; các tài liệu chứng minh điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này; danh mục, vị trí, diện tích đất đề nghị thu hồi và các tài liệu có liên quan;

Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ hồ sơ quy định tại khoản này, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, đối chiếu các điều kiện thu hồi phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được theo quy định của Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP; tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh trình Hội đồng nhân dân tỉnh xem xét, thông qua. Các nội dung thuộc phạm vi đã được cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định trong quá trình thực hiện thủ tục về đầu tư và không có thay đổi được kế thừa, không thực hiện kiểm tra, lấy ý kiến lại.

5. Thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Sau khi Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua việc thu hồi phần diện tích đất còn lại, trình tự bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất được thực hiện theo Điều 87 Luật Đất đai, khoản 7 và khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15

và Điều 7 Quy định trình tự, thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ và quy định tại các điểm a, b, c, d và đ khoản này.

a) Lập phương án và xác định khoản tiền chênh lệch: Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định; đồng thời xác định khoản tiền chênh lệch quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP. Khoản tiền chênh lệch phải được thể hiện riêng trong dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và được niêm yết công khai, lấy ý kiến cùng với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

b) Thẩm định, phê duyệt: Việc thẩm định, phê duyệt khoản tiền chênh lệch được cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện đồng thời với việc thẩm định, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Ứng trước và chi trả: Tổ chức kinh tế ứng trước kinh phí để chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được phê duyệt và khoản tiền chênh lệch. Khoản tiền chênh lệch được tính vào chi phí đầu tư của dự án theo khoản 7 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

Việc chi trả khoản tiền chênh lệch cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải hoàn thành trước khi ban hành quyết định thu hồi đất. Việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án được phê duyệt thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp người được chi trả không nhận tiền thì số tiền được gửi vào tài khoản tiền gửi của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mở tại ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối theo lãi suất không kỳ hạn;

Khoản tiền chênh lệch chỉ được xác định, chi trả cho người có đất thuộc phần diện tích đất còn lại không thỏa thuận được bị Nhà nước thu hồi. Khoản tiền này không phải là căn cứ để điều chỉnh các hợp đồng, thỏa thuận đã hoàn thành đối với diện tích đất đã thỏa thuận, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

d) Ban hành quyết định thu hồi đất: Sau khi hoàn thành việc chi trả khoản tiền chênh lệch theo điểm c khoản này, cơ quan, người có thẩm quyền ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

đ) Việc giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với dự án quy định tại điểm b khoản 2 và điểm d, khoản 13 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 được thực hiện đồng thời trong cùng một quyết định và thể hiện rõ diện tích cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; diện tích giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất do Nhà nước thu hồi đối với diện tích đất còn lại không thỏa thuận

được; diện tích giao đất, cho thuê đất từ quỹ đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 5 Điều 3 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Điều 4. Trình tự thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư

1. Thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

a) Tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư lập, niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tổ chức lấy ý kiến theo Điều 87 Luật Đất đai, khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 7 Quy định trình tự, thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

b) Đối với dự án quan trọng quốc gia mà cơ quan, người có thẩm quyền yêu cầu đẩy nhanh tiến độ thực hiện hoặc dự án đầu tư công khẩn cấp, sau khi kết thúc thời hạn niêm yết phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư báo cáo cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất để ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định.

c) Đối với dự án thuộc trường hợp được trên 75% người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất trước khi phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, trong thời gian niêm yết phương án, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổng hợp ý kiến của người sử dụng đất. Sau khi kết thúc thời hạn niêm yết, hồ sơ tổng hợp kết quả lấy ý kiến được gửi cơ quan, người có thẩm quyền thu hồi đất để xác nhận đạt số người sử dụng đất đồng ý theo quy định và làm căn cứ ban hành quyết định thu hồi đất. Việc xác định người sử dụng đất đồng ý thu hồi đất thực hiện theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

d) Sau khi ban hành quyết định thu hồi đất theo điểm b hoặc điểm c khoản này, các công việc còn lại về tiếp thu, giải trình ý kiến, hoàn chỉnh, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp tục thực hiện theo Điều 87 Luật Đất đai và Điều 7 Quy định trình tự, thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

2. Thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư

Việc thu hồi đất trước khi hoàn thành việc bố trí tái định cư quy định tại khoản này chỉ được áp dụng đối với dự án đầu tư công khẩn cấp theo quy định của pháp luật về đầu tư công, dự án thực hiện tái định cư tại chỗ hoặc dự án mà việc bố trí tái định cư theo tuyến công trình chính.

a) Việc lập, niêm yết công khai, lấy ý kiến, tiếp thu, giải trình, thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo Điều 87 Luật Đất đai và Điều 7 Quy định trình tự, thủ tục hành chính về lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Phú Thọ ban hành kèm theo Quyết định số 33/2026/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

b) Sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt, việc bố trí tạm cư, thời gian và kinh phí tạm cư thực hiện theo Quy định về việc bố trí tạm cư, tổ chức thực hiện bố trí tái định cư và hỗ trợ khác khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ theo Nghị quyết số 254/2025/QH15 ban hành kèm theo Quyết định số 09/2026/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

c) Cơ quan, người có thẩm quyền chỉ ban hành quyết định thu hồi đất sau khi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư được phê duyệt và đã hoàn thành việc bố trí tạm cư hoặc chi trả kinh phí tạm cư theo quy định.

3. Bàn giao đất

Sau khi có quyết định thu hồi đất theo khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này, người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) có trách nhiệm bàn giao đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Mục I Phụ lục kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) không bàn giao đất thì thực hiện theo khoản 7 Điều 87 Luật Đất đai.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2026.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao tổ chức thực hiện các nội dung liên quan tại Quyết định này; hướng dẫn, theo dõi và tổng hợp khó khăn, vướng mắc, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định việc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Trung tâm Phát triển quỹ đất Phú Thọ, Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Vĩnh Phúc, Trung tâm Phát triển quỹ đất khu vực Hòa Bình, Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trên địa bàn theo quy định của Luật Đất đai và Quyết định này; kịp thời báo cáo những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

3. Trong trường hợp các văn bản quy phạm pháp luật được viện dẫn trong Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản quy phạm pháp luật mới.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; 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: Nông nghiệp và Môi trường; Xây dựng; Tài chính; Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy, Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Phú Thọ;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Ủy ban nhân dân các xã, phường;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin và Công báo tỉnh;
- CV: NCTH;
- Lưu VT, NN3_(NNT).

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



Phan Trọng Tấn