

Số: 38 /2026/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 02 tháng 6 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về hạn mức giao đất, nhận chuyển quyền, công nhận đất ở; tách thửa, hợp thửa đất; giao, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Lai Châu

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 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 ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

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;

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.

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.

Điều 1. Bãi bỏ cụm từ tại Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND

Bãi bỏ cụm từ “*Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố*” và cụm từ “*thị trấn*” tại Điều 3.

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Hạn mức giao đất ở

1. Hạn mức giao đất ở cho mỗi cá nhân tại nông thôn:

a) Đối với khu vực thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính của các thị trấn trước khi sáp nhập: Tối thiểu 80 m², tối đa 250 m².

b) Đối với các khu vực còn lại: Tối thiểu 120 m², tối đa 400 m².

2. Hạn mức giao đất ở cho mỗi cá nhân tại đô thị

a) Đối với khu vực thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính của các phường trước khi sáp nhập: Tối thiểu 80 m², tối đa 250 m².

b) Đối với các khu vực còn lại: Tối thiểu 120 m², tối đa 400 m².

3. Quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không áp dụng trong trường hợp: Giao đất ở tại các dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt; thừa đất dôi dư còn lại của dự án; giao đất ở để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công, thân nhân người có công với cách mạng, xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết; chương trình, kế hoạch xóa nhà tạm, nhà dột nát.”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 6 như sau:

“3. Đối với giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc kết hợp với sử dụng đất thương mại, dịch vụ thì căn cứ quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn đã được phê duyệt, cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định diện tích đất giao cho từng trường hợp cụ thể.”.

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

“Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 hoặc từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

1. Tại nông thôn:

a) Đối với khu vực thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính của các thị trấn trước khi sáp nhập tối đa 250 m².

b) Đối với các khu vực còn lại tối đa 400 m².

2. Tại đô thị:

a) Đối với khu vực thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính của các phường trước khi sáp nhập tối đa 250 m².

b) Đối với các khu vực còn lại tối đa 400 m².”.

4. Sửa đổi, bổ sung một số khoản của Điều 9 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

Ngoài đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện về tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Diện tích, kích thước của từng thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2, 3 và khoản 4 Điều này.

b) Trường hợp thửa đất đủ điều kiện tách thửa đối với đất ở hoặc đất ở và đất khác nhưng một hoặc nhiều thửa đất ở hoặc đất ở và đất khác sau khi được tách thửa mà không có lối đi thì người đề nghị tách thửa phải bố trí một phần diện tích đất để làm lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng vào các thửa đất được tách thửa mà không có lối đi, phải đảm bảo chiều rộng lối đi từ 03 m trở lên.

c) Đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng thì các thửa đất hình thành sau khi thực hiện thủ tục tách thửa phải phù hợp theo quy hoạch chi tiết được duyệt.”.

b) Sửa đổi, bổ sung khoản 2 như sau:

“2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở, như sau:

a) Đối với khu vực thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính của các phường, thị trấn trước khi sáp nhập: Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu 80 m², đồng thời kích thước chiều rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04 m.

b) Đối với các khu vực còn lại: Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 120 m², đồng thời kích thước chiều rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

c) Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có đất ở và đất nông nghiệp thì khi thực hiện tách thửa đất, phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở mà không bị giới hạn về diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại khoản 3 Điều này, diện tích tối thiểu được tách thửa đất ở phải đảm bảo quy định tại điểm a, b khoản này.”.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 3 như sau:

“3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp, như sau:

a) Đối với khu vực thuộc phạm vi địa giới đơn vị hành chính của các phường, thị trấn trước khi sáp nhập: Sau khi tách thửa, các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu: Đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản là 300 m²; đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác, đất chăn nuôi tập trung là 500 m²; đất rừng sản xuất là 3.000 m².

b) Đối với các khu vực còn lại: Sau khi tách thửa, các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu: Đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản là 500 m²; đất trồng cây lâu năm là 1.000 m²; đất rừng sản xuất, đất nông nghiệp khác và đất chăn nuôi tập trung là 3.000 m².”.

d) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở như sau:

- Đối với đất của hộ gia đình, cá nhân: Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu bằng 02 lần diện tích tối thiểu được tách thửa quy định cho đất ở khu vực tương ứng tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều 9.

- Đối với đất của tổ chức: Thực hiện theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết, phương án sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc thỏa thuận tổng mặt bằng và kiến trúc công trình được cơ quan có thẩm quyền thỏa thuận, chấp thuận.”.

đ) Bổ sung khoản 6 vào sau khoản 5 như sau:

“6. Quy định về tách thửa tại Điều này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Tách thửa để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công, thân nhân người có công với cách mạng; chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công, thân nhân người có công với cách mạng để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết; tách thửa để thực hiện chương trình, kế hoạch xóa nhà tạm, nhà dột nát.

b) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi đất, trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

5. Sửa đổi, bổ sung Điều 10 như sau:

“Điều 10. Rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt (khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Rà soát danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

Hằng năm, Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm chỉ đạo rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất. Nội dung rà soát gồm:

a) Các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt đảm bảo tiêu chí theo quy định tại khoản 1 Điều 47 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; các thửa đất đảm bảo điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất nhưng không đảm bảo cấp phép xây dựng theo quy định và các trường hợp khác, Ủy ban nhân dân các xã, phường báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

b) Rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt, lấy ý kiến người dân về nhu cầu giao đất, thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

a) Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch tại các khu vực có thửa đất nhỏ hẹp, thời hạn công khai 15 ngày.

b) Kết thúc công khai, Ủy ban nhân dân các xã, phường gửi văn bản đến các chủ sử dụng đất liền kề về việc đăng ký nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt. Thời gian lấy ý kiến 15 ngày kể từ ngày gửi văn bản.

c) Kết thúc thời gian các chủ sử dụng đất liền kề đăng ký, Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm tổng hợp danh sách các trường hợp đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

3. Công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

a) Sau khi rà soát, đánh giá, công khai và lấy ý kiến người dân, Ủy ban nhân dân các xã, phường tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề đối với trường hợp chỉ có một người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng; trường hợp thửa đất có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt thì căn cứ vào quy hoạch, điều kiện thực tế sử dụng đất của người sử dụng đất liền kề để cơ quan có thẩm quyền về giao đất, cho thuê đất quyết định thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; danh sách nêu rõ các trường hợp đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất; công khai danh sách tại trụ sở Ủy ban nhân dân các xã, phường và khu dân cư nơi có đất, thời gian công khai tối thiểu 20 ngày (có biên bản niêm yết và kết thúc công khai).

b) Đối với các thửa đất sử dụng vào mục đích công cộng thì việc công khai và lấy ý kiến theo quy định về lấy ý kiến và công khai quy hoạch đô thị và nông thôn.

c) Kết thúc công khai, Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm trả lời bằng văn bản các ý kiến của người dân nơi có đất, người sử dụng đất liền kề

về các kiến nghị liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất liền kề (nếu có); tổng hợp danh sách trường hợp đủ điều kiện giao đất, cho thuê đất và thực hiện phê duyệt theo quy định.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân các xã, phường trong việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và đề xuất giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt đã thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 của Luật Đất đai mà chưa giao, chưa cho thuê sử dụng tại khu vực đô thị đảm bảo quy định.”.

6. Sửa đổi, bổ sung một số điểm, khoản của Điều 11 như sau:

a) Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 như sau:

“b) Phù hợp với quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”.

b) Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 3 như sau:

“a) Nhóm dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ

a1) Đối với các dự án đầu tư trên địa bàn các phường Đoàn Kết, phường Tân Phong và đất nằm trong phạm vi địa giới đơn vị hành chính xã thuộc khu vực thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập phải đảm bảo tối thiểu từ 500 m² trở lên và chiếm từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.

a2) Đối với các dự án đầu tư trên địa bàn các xã (trừ đất thuộc khu vực thực hiện dự án xây dựng đô thị mới theo quy hoạch đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt): Tỷ lệ phần diện tích đất đủ điều kiện tách thành dự án độc lập phải đảm bảo tối thiểu từ 1.000 m² trở lên và chiếm từ 30% trở lên so với tổng diện tích khu đất đề xuất thực hiện dự án.”.

c) Sửa đổi, bổ sung khoản 4 như sau:

“4. Trường hợp khu đất thực hiện dự án đầu tư nếu không đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích đất quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, không thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất và phải xác định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, thuê đất theo quy định.”.

7. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 13 như sau:

“4. Ủy ban nhân dân các xã, phường

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quy định này tại địa phương.

b) Xác định nguồn gốc đất đai và tình trạng đất đai theo quy định của pháp luật.

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn các xã, phường phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quy định này.

d) Kiểm tra, giám sát, xử lý vi phạm hành chính hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.”.

8. Thay thế, bãi bỏ các điểm, khoản, cụm từ của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND như sau:

a) Thay thế cụm từ “*Tài nguyên và Môi trường*” bằng cụm từ “*Nông nghiệp và Môi trường*” tại Điều 13.

b) Thay thế cụm từ “*Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố*” bằng cụm từ “*Ủy ban nhân dân các xã, phường*” tại Điều 13.

c) Bãi bỏ cụm từ “*thanh tra*” tại điểm b khoản 1 Điều 13.

d) Bãi bỏ khoản 3 Điều 13.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2026.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP UBND tỉnh: V, C, CB;
- Lưu: VT, Kt4.

(Báo cáo)

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



Hà Trọng Hải