

Số: /2025/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất; Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập; Rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp; Diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

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; số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025 và số 95/2025/QH15;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 112/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về đất trồng lúa được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP 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 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 723/TTr-SNNMT ngày 24/12/2025.

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất; Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập; Rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp; Diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất; Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập; Rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp; Diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất

trồng lúa trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 2. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất, hợp thửa đất trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết hoặc đang giải quyết việc tách thửa đất, hợp thửa đất thì trên địa bàn từng khu vực thuộc các tỉnh Hà Nam, Nam Định, Ninh Bình cũ tiếp tục thực hiện theo quy định do UBND các tỉnh cũ đã ban hành; cụ thể: Quyết định: số 35/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định Ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định; số 56/2024/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Ban hành Quy định về suất tái định cư tối thiểu; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất và Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Hà Nam; số 70/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa, điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.
2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:
 - a) Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định;
 - b) Quyết định số 56/2024/QĐ-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam ban hành Quy định về suất tái định cư tối thiểu; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất và Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;
 - c) Quyết định số 70/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa, điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;
 - d) Quyết định số 74/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;
 - e) Quyết định số 01/2025/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thuộc khu vực thực hiện dự án để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hà Nam.
 - g) Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định ban hành Quy định cụ thể về điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Nam Định;

h) Quyết định số 75/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình quy định 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 Ninh Bình;

i) Quyết định số 58/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định quy định 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 Nam Định;

k) Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Quy định về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

l) Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định quy định về diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định.

m) Quyết định số 82/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình Quy định về diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

Điều 4. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, VP3, 4, 5, 7, 8.

Ttt_VP3_QĐ32

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

Nguyễn Anh Chúc

QUY ĐỊNH

Điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất; Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ về diện tích đất để tách thành dự án độc lập; Rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp; Diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Ninh Bình

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2025/QĐ-UBND)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định các nội dung được giao tại khoản 3 Điều 178, khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai; khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về đất trồng lúa.

2. Quy định này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau:

- a) Tách thửa đất do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.
- b) Tách thửa đất để tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình thương, tình nghĩa gắn liền với đất.
- c) Bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- d) Tách thửa đất do tổ chức hoặc cá nhân đề nghị tách thửa để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- đ) Tách thửa, hợp thửa đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất sản xuất kinh doanh, đất thương mại dịch vụ ngoài các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.
- e) Các thửa đất trên địa bàn từng khu vực thuộc các tỉnh Hà Nam, Nam Định, Ninh Bình cũ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chung số thửa nhưng riêng diện tích của từng chủ sử dụng đất, xác định được ranh giới riêng cho từng chủ sử dụng trên thực địa,

được UBND cấp xã xác nhận sử dụng ổn định trước: Ngày 12 tháng 9 năm 2014 (ngày Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam ban hành quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam có hiệu lực thi hành), ngày 17 tháng 6 năm 2013 (ngày Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định ban hành quy định diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định có hiệu lực thi hành), ngày 28 tháng 8 năm 2014 (ngày Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành quy định về hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh Ninh Bình có hiệu lực thi hành).

3. Việc xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất lâm nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

4. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.
3. Đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Tách thửa đất là việc phân chia một thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất khác nhau.
2. Hợp thửa đất là việc hợp hai hay nhiều thửa đất thành một thửa đất.
3. Tách thửa đất theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là việc hình thành các thửa đất mới của cùng chủ sử dụng đất sau khi thực hiện thu hồi đất.
4. Khu dân cư hiện hữu là nơi hộ gia đình, cá nhân cư trú, sinh sống tập trung trong phạm vi một khu vực hiện hữu nhất định, là tên gọi chung của thôn,

làng, tổ dân phố, khu phố và đơn vị dân cư tương đương.

5. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp bao gồm: lán, trại, công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản; kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động; trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

MỤC 1

ĐIỀU KIỆN, DIỆN TÍCH TÁCH THỬA, HỢP THỬA CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 4. Tách thửa đất

1. Điều kiện tách thửa đất

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

- a) Đảm bảo theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 220 Luật Đất đai;
- b) Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất hoặc phần diện tích đất đề nghị tách thửa phải nằm ngoài phạm vi ranh giới thu hồi đất trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.
- c) Người sử dụng đất không vi phạm trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất đề nghị tách thửa, trừ trường hợp có vi phạm nhưng được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thực hiện thủ tục đăng ký đất đai để khắc phục hậu quả theo quy định.
- d) Không cắt qua công trình xây dựng là nhà ở chính.
- đ) Thửa đất không thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận theo quy định của pháp luật xây dựng (trừ trường hợp được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch).
- e) Khi tách thửa đất phải đảm bảo có lối đi, trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng một thửa để làm lối đi thì phải đảm bảo lối đi có bề rộng tối thiểu ≥ 2 m; khi thực hiện tách thửa đất thì không phải chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích để làm lối đi đó và được thống nhất khi làm thủ tục tách thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý vào hệ thống hồ sơ địa chính theo quy định.

2. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đất

Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đất ở

- Đất ở tại đô thị (phường): Diện tích của thửa đất sau khi tách thửa $\geq 40 \text{ m}^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 3,5 \text{ m}$.

- Đất ở tại nông thôn (các xã): Diện tích của thửa đất sau khi tách thửa $\geq 60 \text{ m}^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 4,0 \text{ m}$.

b) Trường hợp đất ở và đất nông nghiệp trong cùng một thửa đất, việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Trường hợp tách một phần đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất: Phần đất ở được tách ra và phần đất ở còn lại phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này; đất nông nghiệp tách theo đất ở không quy định về diện tích tối thiểu.

- Trường hợp tách riêng thành thửa đất ở và thửa đất nông nghiệp: Thửa đất ở và thửa đất nông nghiệp được hình thành sau tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

- Trường hợp tách một phần diện tích (*có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại khoản 2 Điều này*) của thửa đất ở hoặc thửa có đất ở và đất nông nghiệp phải được thực hiện đồng thời việc hợp với thửa đất liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất còn lại sau khi bị tách phải đảm bảo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

c) Đất nông nghiệp

- Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản trong khu dân cư hiện hữu: Diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách phải đảm bảo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

- Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác ngoài khu dân cư hiện hữu: Diện tích thửa đất sau khi tách đảm bảo $\geq 180 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu $\geq 5 \text{ m}$.

- Đất trồng lúa sau khi tách thửa phải đảm bảo $\geq 360 \text{ m}^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 10 \text{ m}$.

- Đất lâm nghiệp diện tích thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 720 m^2 , chiều rộng lớn hơn hoặc bằng 10 m .

d) Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Thực hiện theo quy hoạch, dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận.

Điều 5. Hợp thửa đất

Việc hợp các thửa đất thành một thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

- a) Đảm bảo theo quy định tại các khoản 1, 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024;
- b) Các thửa đất đề nghị được hợp thửa phải liền kề nhau, thuộc quyền sử dụng của một người hoặc của một nhóm người chung quyền sử dụng đất;
- c) Không có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- d) Thửa đất không thuộc khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận theo quy định của pháp luật xây dựng (trừ trường hợp được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch).

Mục 2

TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP; RÀ SOÁT, CÔNG BỐ CÔNG KHAI, LẬP DANH MỤC VÀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẪM XEN KẾT

Điều 6. 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

1. Không áp dụng quy định tại Điều này đối với các trường hợp giao đất, cho thuê đất theo Điều 124, Điều 126 Luật Đất đai và các dự án đã được cơ quan, người có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt, đồng ý bằng văn bản trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

2. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp với người có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất xem xét điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập khi tham mưu người có thẩm quyền chấp thuận việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai (*có biểu mẫu kèm theo*).

3. Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định không bao gồm phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn đường bộ, đường thủy nội địa, đường sắt, hệ thống truyền tải điện, công trình dầu khí hoặc theo pháp luật chuyên ngành có quy định hành lang bảo vệ an toàn.

Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác

định diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chỉ tính trên phần diện tích đất mở rộng.

4. Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trong phạm vi đề xuất thực hiện dự án của Nhà đầu tư được tách thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ như sau:

a) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm pháp luật về đất đai hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định hoặc đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực của cơ quan có thẩm quyền;

b) Bao gồm một hoặc nhiều thửa đất liền nhau đã được kết nối hạ tầng giao thông có chiều rộng mặt đường tối thiểu là 6 m và mặt tiếp giáp với đường có chiều dài tối thiểu là 30 m, chiều sâu tối thiểu 10 m (*tính từ chỉ giới giao thông*);

c) Đối với các dự án có quy mô dưới 50.000 m² thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải chiếm tỷ lệ trên 50% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án;

d) Đối với các dự án có quy mô từ 50.000 m² trở lên thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ trên 40% tổng diện tích khu đất thực hiện dự án.

Điều 7. Rà soát, công bố công khai, lập danh mục và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

1. Không lập danh mục đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý là đất trồng lúa, đất lâm nghiệp.

2. Trường hợp người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý mà không phải là cá nhân thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ các tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ để rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo mẫu số NB-01 ban hành kèm theo Quyết định này và thực hiện công bố công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất, thông báo trên phương tiện truyền thanh địa phương, đăng tải danh mục trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã (*nếu có*) để lấy ý kiến (*bằng văn bản*) của người dân nơi có đất.

Nội dung công khai gồm: Số thửa đất, diện tích, loại đất, tính pháp lý của thửa đất, người sử dụng đất liền kề, trích lục vị trí thửa đất.

Thời gian niêm yết công khai; tiếp thu, giải trình ý kiến của người dân nơi có đất là 20 ngày làm việc (*niêm yết công khai và kết thúc công khai phải được thiết lập thành biên bản đại diện có xác nhận đại diện người sử dụng đất liền kề; người đứng đầu thôn, tổ dân phố và đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã*). Trong thời gian này, người sử dụng đất liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý phải có đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất gắn với đề xuất hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã xây dựng phương án xử lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo mẫu số NB-02 ban hành kèm theo Quyết định này và tổ chức công bố công khai trong thời gian 15 ngày làm việc như quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thiện phương án xử lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý để trình Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt và hướng dẫn người sử dụng đất liền kề thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý hoàn thiện hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định theo quy định.

MỤC 3

DIỆN TÍCH, VỊ TRÍ, MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG CỦA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG PHỤC VỤ TRỰC TIẾP SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP TRÊN ĐẤT TRỒNG LÚA

Điều 8. Diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp

1. Người sử dụng đất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa) được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu; xây dựng công trình buro chính, viễn thông, công nghệ, thông tin quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời theo quy định tại Điều 218 Luật Đất đai được sử dụng không quá 1% diện tích của khu đất sản xuất nông nghiệp để xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, tổng diện tích xây dựng các công trình không quá 500m².

2. Đối với dự án nông nghiệp được cơ quan có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư thì diện tích đất xây dựng công trình phục vụ

trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. Diện tích đất, vị trí, điều kiện để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa

Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì người sử dụng đất trồng lúa được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi trên đất trồng lúa nhưng không làm mất đi điều kiện cần thiết để trồng lúa trở lại theo quy định của pháp luật về trồng trọt; được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Việc xây dựng công trình trên đất trồng lúa phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định như sau:

1. Tổng tỷ lệ diện tích các công trình xây dựng tối đa 0,1% tổng diện tích đất lúa được giao nhưng diện tích xây dựng không vượt quá 1.000 m². Công trình được xây dựng chỉ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp.

2. Vị trí công trình: Được xây dựng tại 01 (một) hoặc nhiều vị trí khác nhau trong khu vực đất trồng lúa nhưng tổng diện tích các công trình xây dựng không vượt quá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Mục đích sử dụng: phục vụ từ 01 (một) trong các nội dung được quy định tại khoản 6 Điều 3 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ (công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản; kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động; trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp).

4. Yêu cầu, điều kiện: Công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa phải đảm bảo đầy đủ các quy định tại Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.

Mẫu NB - 01**DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẴM XEN KẸT DO NHÀ
NƯỚC QUẢN LÝ TẠI XÃ, PHƯỜNG****ỦY BAN NHÂN DÂN**

.....

Số: /UBND

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

....., ngày tháng năm

**DANH MỤC CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẴM XEN KẸT DO NHÀ
NƯỚC QUẢN LÝ TẠI (XÃ).....**

STT	Địa điểm (Số tờ, số thửa, vị trí)	Diện tích	Hiện trạng sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất và các Quy hoạch khác có liên quan	Dự kiến Phương án giao đất, cho thuê đất	Ghi chú
1						
2						
...						

.....

TM. UBND CẤP (XÃ)**CHỦ TỊCH**

Ký tên (đóng dấu)

Mẫu NB- 02**MẪU CÔNG KHAI VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẪM XEN KẾT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ TẠI (CẤP XÃ)****ỦY BAN NHÂN DÂN**

.....

Số: /UBND

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

....., ngày tháng năm

CÔNG KHAI VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẪM XEN KẾT DO NHÀ NƯỚC QUẢN LÝ TẠI (CẤP XÃ).....

STT	Địa điểm (Số tờ, số thửa, vị trí)	Diện tích	Hiện trạng sử dụng đất	Quy hoạch sử dụng đất và các Quy hoạch khác có liên quan	Dự kiến Phương án giao đất, cho thuê đất	Ghi chú
1						
2						
...						

.....

TM. UBND CẤP (XÃ)**CHỦ TỊCH**

Ký tên (đóng dấu)