

Số: /2025/QĐ-UBND

Phú Thọ, ngày tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định cụ thể một số điều của Luật Đất đai và một số Nghị định
trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

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;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ 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 ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ 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 681/TTr-SNNMT ngày 30 tháng 9 năm 2025 và Báo cáo số 557/BC-SNN&MT ngày 24 tháng 10 năm 2025;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định cụ thể một số điều của Luật Đất đai và một số Nghị định trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định cụ thể một số điều của Luật Đất đai và một số Nghị định trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 15 tháng 12 năm 2025.
2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:
 - a) Quyết định số 16/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ ban hành quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;
 - b) Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, hạn mức giao đất nông nghiệp, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp, hạn mức giao đất chưa sử dụng; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;
 - c) Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình quy định về các loại Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n, khoản 1, Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;
 - d) Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quy định cụ thể một số điều của Luật Đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;
 - đ) Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;
 - e) Quyết định số 57/2024/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình quy định diện tích đất nông nghiệp được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;
 - g) Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành quy định một số nội dung thuộc lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;
 - h) Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ quy định diện tích đất, vị trí, mục đích của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Phú Thọ;
 - i) Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình quy định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Hòa Bình;
 - k) Quyết định số 07/2025/QĐ-UBND ngày 16 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình quy định 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 Hòa Bình;

l) Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc quy định cụ thể một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ giao thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;

m) Quyết định số 09/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 01 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Hòa Bình.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc, thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế, Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính, Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND, đại biểu HĐND tỉnh;
- UB MTTQVN tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin và Công báo tỉnh;
- Trung tâm Phục vụ HCC;
- CV NCTH;
- Lưu: VT, NN7(PMD).

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

Phan Trọng Tấn

QUY ĐỊNH

**Cụ thể một số điều của Luật Đất đai và một số Nghị định
trong lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Thọ**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: /2025/QĐ-UBND)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định cụ thể:

- Điều 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 Đất đai số 31/2024/QH15.
- Khoản 7 Điều 43, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.
- Khoản 6 Điều 48 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa.
- Điều d khoản 1 mục V phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật số 31/2024/QH15.
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

QUY ĐỊNH CỤ THỂ LUẬT SỐ 31/2024/QH15 VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 112/2024/NĐ-CP

Điều 3. Quy định các loại Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật số 31/2024/QH15

1. Giấy tờ về việc cho mượn đất, đổi đất để làm nhà của Ủy ban nhân dân (UBND) cấp xã, hợp tác xã trước ngày 08/01/1988 (ngày Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực).

2. Giấy tờ về việc giải quyết liên quan đến tranh chấp đất đai của UBND cấp xã đã có hiệu lực pháp luật trước ngày 08/01/1988 (ngày Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực).

3. Quyết định giao đất, giao rừng; Sổ giao đất, giao rừng; Biên bản giao đất, giao rừng cho hộ gia đình sử dụng đất, cá nhân để sản xuất, kinh doanh của UBND cấp huyện, cấp tỉnh.

4. Quyết định của cơ quan tham gia xây dựng công trình có thẩm quyền giao sử dụng nhà ở đối với cán bộ, công nhân viên tham gia xây dựng công trình thủy điện tỉnh Hòa Bình (cũ).

5. Bản vẽ, sơ đồ mặt bằng giao đất được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, nhà ở của cấp tỉnh, cấp huyện hoặc của UBND cấp xã xác nhận.

6. Giấy tờ giao đất ở của UBND cấp xã, Hợp tác xã nông nghiệp cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 và trước ngày 08 tháng 01 năm 1988.

Điều 4. Quy định hạn mức giao đất nông nghiệp để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật số 31/2024/QH15

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo diện tích sử dụng thực tế được UBND cấp xã xác nhận nhưng không quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 176 Luật số 31/2024/QH15.

Điều 5. Quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật số 31/2024/QH15

1. Trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980

a) Đất ở tại nông thôn: Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân xác định theo diện tích thực tế của thửa đất nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở trên địa bàn quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này;

b) Đất ở tại đô thị: Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân xác định theo diện tích thực tế của thửa đất nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở trên địa bàn quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy định này.

2. Trường hợp sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

a) Đất ở tại nông thôn: Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân xác định theo diện tích thực tế của thửa đất nhưng không quá 02 lần hạn mức giao đất ở trên địa bàn quy định tại khoản 1 Điều 9 Quy định này;

b) Đất ở tại đô thị: Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân xác định theo diện tích thực tế của thửa đất nhưng không quá 02 lần hạn mức giao đất ở trên địa bàn quy định tại khoản 2 Điều 9 Quy định này.

Điều 6. Quy định hạn mức giao đất nông nghiệp 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 theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật số 31/2024/QH15

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho mỗi cá nhân để sử dụng cho mục đích trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho mỗi cá nhân để sử dụng cho mục đích đất trồng cây lâu năm không quá 10 ha.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho mỗi cá nhân để sử dụng cho mục đích đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 20 ha.

4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho mỗi cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật số 31/2024/QH15.

Điều 7. Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật số 31/2024/QH15

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật số 31/2024/QH15.

Điều 8. Quy định diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật số 31/2024/QH15, khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP

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

a) Đối với đất trồng lúa: Người sử dụng đất được sử dụng tối đa 0,05% tổng diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng tối đa không quá 500 m².

b) Đối với đất nông nghiệp còn lại:

Diện tích khu đất từ 500 m² đến dưới 5.000 m² thì tổng diện tích được xây dựng công trình không quá 25 m²;

Diện tích khu đất từ 5.000 m² đến dưới 50.000 m² thì tổng diện tích được xây dựng công trình không quá 50 m²;

Diện tích khu đất từ 50.000 m² trở lên thì tổng diện tích được xây dựng công trình không quá 75 m².

2. Vị trí, mục đích, điều kiện xây dựng công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa

a) Vị trí: Công trình được xây dựng tại 01 (một) hoặc nhiều vị trí khác nhau trong khu vực đất, nhưng tổng diện tích không vượt quá quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

b) Mục đích sử dụng của công trình để 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.

c) Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa phải đảm bảo tuân thủ các điều kiện tại khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP.

Điều 9. Quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật số 31/2024/QH15

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn không quá 400 m².

2. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị không quá 200 m².

Điều 10. Quy định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc theo quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật số 31/2024/QH15

1. Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang hoạt động và đang sử dụng đất ổn định, hợp pháp nhưng chưa được cơ quan nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng đất đang sử dụng.

2. Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất hợp pháp có nhu cầu mở rộng diện tích hoặc chưa được giao đất nay có nhu cầu giao đất xây dựng (theo dự án) thì căn cứ vào chính sách tôn giáo của Nhà nước, nhu cầu thực tế về sử dụng đất cho hoạt động tôn giáo, quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, khả năng đáp ứng quỹ đất của địa phương ở từng thời điểm, từng địa bàn, UBND tỉnh xem xét, quyết định diện tích giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để sử dụng vào mục đích đất tôn giáo đối với từng trường hợp cụ thể nhưng không quá hạn mức sau:

a) Đối với các phường: không quá 3.000 m²;

b) Đối với các xã: không quá 5.000 m².

c) Trường hợp công trình, dự án của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì UBND tỉnh xem xét, quyết định diện tích đất giao cho từng công trình, dự án cụ thể.

Điều 11. Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15

1. Điều kiện tách thửa đất

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15, việc tách thửa đất còn phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì diện tích thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (không bao gồm diện tích thuộc hành lang an toàn đường bộ, hành lang bảo vệ công trình) không nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 3 điều này;

c) Không thuộc trường hợp đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Trường hợp khi chia tách thửa đất có đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà hình thành lối đi chung thì lối đi đó phải có mặt cắt ngang không nhỏ hơn 4m; thửa đất có đất ở mà hình thành lối đi chung thì lối đi đó phải có mặt cắt ngang không nhỏ hơn 3,5m;

Trường hợp đường vào thửa đất chia tách (*giao thông hiện hữu*) có mặt cắt ngang nhỏ hơn quy định tại Điều này thì căn cứ vào hiện trạng khu dân cư và quy hoạch cải tạo chỉnh trang khu dân cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có quy hoạch thì mặt cắt ngang tối thiểu bằng độ rộng nhỏ nhất của đường khu dân cư hiện hữu.

2. Điều kiện hợp thửa đất

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15, việc hợp thửa đất còn phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì các thửa đất khi hợp thửa phải liền kề nhau;

c) Không thuộc trường hợp đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Diện tích tối thiểu được tách thửa

a) Đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình

Đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác: Diện tích sau khi tách thửa tối thiểu 200m²;

Đất rừng sản xuất: Diện tích sau khi tách thửa tối thiểu 1.000m²;

Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng thì không được tách thửa;

Đối với thửa đất có nhiều mục đích (gồm đất ở và một hoặc nhiều mục đích khác như: đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác) thì khi tách thửa, phần diện tích đất ở phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa theo quy định tại điểm b khoản này; phần diện tích đất nông nghiệp tách theo thửa đất ở thì không áp dụng theo quy định này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp được tách ra từ thửa đất ở thì diện tích, kích thước tối thiểu để tách thửa của thửa đất nông nghiệp mới tách ra được áp dụng như quy định đối với đất ở.

b) Đối với đất ở

Đất ở tại đô thị: diện tích tối thiểu 50m², chiều rộng cạnh tiếp giáp đường (lối đi) của thửa đất tối thiểu là 3,5m và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 04m;

Đất ở tại nông thôn: diện tích tối thiểu 80m², chiều rộng cạnh tiếp giáp đường (lối đi) của thửa đất tối thiểu là 04m và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 05m.

c) Đối với các loại đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của cá nhân, hộ gia đình

Đất thương mại, dịch vụ:

Tại các phường: diện tích tối thiểu 100m², có một mặt tiếp giáp lối đi và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 04m;

Tại các xã: diện tích tối thiểu 200m², có một mặt tiếp giáp lối đi và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 06m.

Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:

Tại các phường: diện tích tối thiểu 500m², có một mặt tiếp giáp lối đi và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 08m;

Tại các xã: diện tích tối thiểu 1.000m², có một mặt tiếp giáp lối đi và chiều sâu của các thửa đất tối thiểu là 10m.

d) Đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của tổ chức được thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp thửa đất hình thành sau tách thửa của cá nhân, hộ gia đình là thửa đất bao gồm đất ở và các loại đất khác không phải là đất ở thì phần diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện quy định tại điểm b khoản 3 Điều này; các loại đất khác không phải là đất ở không áp dụng theo quy định tại Điều này.

Không áp dụng quy định diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành trong các trường hợp sau đây:

a) Đất trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông;

b) Trường hợp tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều 45 và Điều 127 Luật số 31/2024/QH15.

Mục 2

QUY ĐỊNH CỤ THỂ NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2024/NĐ-CP

Điều 12. Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn theo quy định tại khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức rà soát, lập danh mục các thửa đất, tài sản gắn liền với đất đang được giao quản lý nhưng chưa đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để tổ chức khai thác ngắn hạn; đề xuất đơn giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trình Chủ tịch UBND tỉnh cho thuê đất quyết định; công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất trên Cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh, Trang thông tin điện tử của UBND cấp xã nơi có đất và Trang thông tin điện tử của Tổ chức phát triển quỹ đất.

Nội dung công bố công khai danh mục các thửa đất, khu đất cho thuê ngắn hạn gồm:

- a) Tên, địa chỉ, diện tích, vị trí các thửa đất, khu đất;
- b) Hiện trạng khu đất, thửa đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có);
- c) Đơn giá khởi điểm cho thuê đất;
- d) Mục đích cho thuê đất;
- đ) Thời hạn cho thuê của từng thửa đất, khu đất;
- e) Khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình;
- g) Các nội dung khác có liên quan (nếu có).

2. Nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất

a) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày công bố danh mục quỹ đất cho thuê ngắn hạn, tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất gửi đơn xin thuê đất nộp hồ sơ đăng ký thuê đất đến Tổ chức phát triển quỹ đất có quỹ đất đang quản lý;

Hồ sơ gồm: Đơn xin thuê đất ngắn hạn theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này; Bản sao giấy tờ chứng minh tư cách pháp nhân (đối với tổ chức), Căn cước công dân (đối với cá nhân); Các tài liệu, hồ sơ khác liên quan (nếu có).

b) Hình thức nộp: Hồ sơ xin đăng ký thuê đất được đựng trong túi hồ sơ dán kín có chữ ký hoặc dấu niêm phong của tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ trực tiếp tại trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất. Tổ chức phát triển quỹ đất chịu trách nhiệm bảo quản hồ sơ theo quy định của pháp luật.

3. Lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất

a) Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày kể từ ngày hết thời hạn công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, Tổ chức phát triển quỹ đất chủ trì, mời đại diện cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, UBND cấp xã nơi có quỹ đất cho thuê ngắn hạn và các tổ chức, cá nhân có hồ sơ xin thuê đất mở niêm phong hồ sơ. Nội dung này được lập thành biên bản. Tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất và đảm bảo bằng hoặc cao hơn đơn giá khởi điểm được lựa chọn là người được thuê đất;

b) Trường hợp có 02 (hai) tổ chức, cá nhân trở lên có đề xuất đơn giá thuê cao nhất mà bằng nhau và bằng hoặc cao hơn đơn giá khởi điểm thì Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức bốc thăm để chọn ra người được thuê đất;

c) Trường hợp tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất nhưng vắng mặt trong buổi mở hồ sơ công bố công khai thì các bên tham gia không mở hồ sơ đăng ký thuê đất của tổ chức, cá nhân đó và xem như không còn nhu cầu thuê đất;

d) Trường hợp chỉ có 01 (một) tổ chức hoặc cá nhân có đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê đất không thấp hơn đơn giá khởi điểm hoặc hết thời hạn 30 ngày mà không có tổ chức, cá nhân xin thuê đất thì thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP*).

đ) Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày công bố kết quả mở hồ sơ công bố công khai, Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo cho tổ chức, cá nhân được thuê đất về kết quả lựa chọn, tiền thuê đất phải nộp, tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình, tiền đặt cọc đối với trường hợp cho thuê đất có tài sản gắn liền với đất (nếu có) để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất. Đồng thời, công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn trên Trang thông tin điện tử của đơn vị.

4. Ký hợp đồng thuê đất ngắn hạn (*sau đây gọi là hợp đồng*), nộp tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) và tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình

a) Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, tổ chức, cá nhân được lựa chọn cho thuê đất đến trụ sở của Tổ chức phát triển quỹ đất để ký hợp đồng theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này. Quá thời hạn trên mà tổ chức, cá nhân được lựa chọn không đến ký hợp đồng thì xác định là không còn nhu cầu thuê đất ngắn hạn. Tổ chức phát triển quỹ đất gửi thông báo đến tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá cao liền kề và không thấp hơn đơn giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn.

b) Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày ký hợp đồng, tổ chức, cá nhân nộp tiền thuê đất và khoản tiền đặt cọc. Trường hợp người được thuê đất không nộp tiền hoặc không nộp đầy đủ số tiền thuê đất, khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng thì sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất ban hành Quyết định hủy kết quả thuê đất và Hợp đồng.

5. Nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng

a) Tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn phải nộp đủ tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình khi chấm dứt hợp đồng bằng 20% giá trị hợp đồng thuê đất vào tài khoản của Tổ chức phát triển quỹ đất mở tại Ngân hàng thương mại của Việt Nam.

b) Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng, tổ chức, cá nhân thuê đất tự tháo dỡ công trình do bên thuê tự xây lắp và trả lại mặt bằng khu đất, thửa đất theo nguyên trạng tại thời điểm Tổ chức phát triển quỹ đất bàn giao cho thuê. Trường hợp quá 10 (mười) ngày, người thuê đất không tự nguyện tháo dỡ công trình trên đất thuê thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện việc tháo dỡ. Chi phí thực hiện tháo dỡ sẽ được trừ vào khoản tiền đặt cọc của tổ chức, cá nhân thuê đất. Số tiền đặt cọc và tiền lãi còn lại sau khi tháo dỡ xong công trình (nếu có theo quy định) được hoàn trả cho tổ chức, cá nhân thuê đất.

6. Bàn giao đất thuê trên thực địa

Trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày tổ chức, cá nhân thuê đất nộp đủ tiền thuê đất và khoản tiền đặt cọc, Tổ chức phát triển quỹ đất bàn giao đất phối hợp với UBND cấp xã nơi có đất thuê tiến hành bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức, cá nhân thuê đất. Việc bàn giao được lập thành biên bản theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này.

7. Thanh lý hợp đồng

a) Trường hợp hợp đồng hết thời hạn cho thuê: Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, trước khi thanh lý hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo bằng văn bản cho bên thuê đất biết để thực hiện thanh toán hết tiền điện, nước, điện thoại, thuế kinh doanh, các loại phí, lệ phí khác... và bàn giao lại mặt bằng cho Tổ chức phát triển quỹ đất theo nguyên trạng tại thời điểm Tổ chức phát triển quỹ đất giao đất cho bên thuê ngoài thực địa. Đến thời gian hết hạn hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý hợp đồng và nhận lại khu đất, thửa đất để tiếp tục quản lý theo quy định.

b) Trường hợp người thuê đất vi phạm hợp đồng (chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính và các nội dung khác phát sinh khi có vi phạm về đất đai, môi trường) thì bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài ra, tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm thực hiện thanh lý hợp đồng và nộp phạt các khoản phí khác khi vi phạm về đất đai, xây dựng, môi trường theo quy định hiện hành (nếu có).

c) Trường hợp hợp đồng phải chấm dứt trước hạn khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất: Tổ chức phát triển quỹ đất có văn bản thông báo cho bên thuê đất biết chậm nhất 60 (sáu mươi) ngày. Đến thời hạn theo thông báo, thực hiện

thanh lý hợp đồng và tính toán hoàn trả lại khoản tiền thuê đất đã nộp tương ứng với thời gian thuê đất còn lại (nếu có), người thuê đất không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất.

d) Trường hợp trong thời hạn hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu người thuê đất trả lại toàn bộ mặt bằng trước khi hết thời hạn thuê thì phải thông báo bằng văn bản cho Bên cho thuê biết trước ít nhất là 03 (ba) tháng. Tổ chức phát triển quỹ đất trả lời cho Bên thuê đất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của người thuê đất. Thời điểm kết thúc hợp đồng tính đến ngày thực tế bàn giao mặt bằng để xác định thanh toán tiền thuê đất ngắn hạn và tài sản gắn liền với đất (nếu có).

Điều 13. Quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác bao gồm:

1. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.
2. Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.
3. Phù hợp với Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của cấp tỉnh, cấp xã và đảm bảo chỉ tiêu đất trồng lúa đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 14. Quy định 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Trước khi xây dựng kế hoạch sử dụng đất hằng năm, UBND cấp xã rà soát các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo các tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

2. UBND cấp xã lập danh sách các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý đồng thời, căn cứ quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đề xuất phương án sử dụng đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt, ưu tiên sử dụng vào mục đích công cộng; trường hợp không sử dụng vào mục đích công cộng mới đề xuất việc giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề.

3. UBND cấp xã công khai phương án giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề tại địa phương trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày tại trụ sở UBND cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất để các chủ sử dụng đất liền kề có nhu cầu đăng ký. Việc niêm yết công khai phải có biên bản niêm yết công khai và kết thúc công khai.

4. Sau khi kết thúc thời gian công khai phương án giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý, UBND cấp xã tổ chức lấy ý kiến của người dân nơi có đất trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày bằng các hình thức phù hợp với điều kiện, tình hình thực tế. Tổng hợp ý kiến góp ý của người dân bằng văn bản và ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, không đồng ý, lý do không đồng ý (nếu có); tổng hợp số lượng chủ sử dụng đất liền kề có nhu cầu đăng ký sử dụng đối với thửa đất liền kề để quyết định phương án giao đất, cho thuê đất.

5. Việc giao đất, cho thuê đất:

a) Việc giao đất, cho thuê đất phải đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Trường hợp có từ hai người sử dụng đất liền kề trở lên có nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp thì Chủ tịch UBND cấp xã căn cứ vào quy hoạch, điều kiện thực tế sử dụng đất của người sử dụng đất liền kề để quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc gửi hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại địa phương mà thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch UBND tỉnh.

b) Trường hợp phương án giao đất, cho thuê đất quyết định theo hình thức giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thì tổ chức được giao quản lý quỹ đất lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 15. Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Về điều kiện, tiêu chí để tách thành dự án độc lập

a) Các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tạo thành các khu đất độc lập, tập trung, liền thửa; không nằm xen kẽ (*không bị chia cắt bởi các thửa đất của các chủ sử dụng khác*);

b) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch liên quan khác đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Khu đất không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết theo quy định của pháp luật;

d) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng hoặc đường giao thông đã được quy hoạch, có khả năng kết nối với giao thông và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực;

đ) Khu đất công có thể khoanh lại tạo thành hình chữ nhật, hình vuông hoặc hình thang, có diện tích tối thiểu và chiếm tỷ lệ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

a) Trường hợp khu đất thực hiện dự án có quy mô diện tích dưới 5.000 m² mà diện tích thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên và đạt tối thiểu từ 1.000 m² trở lên;

b) Trường hợp khu đất thực hiện dự án có quy mô diện tích từ 5.000m² trở lên mà diện tích thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý từ 50% trở lên;

c) Trường hợp đề xuất mở rộng diện tích thực hiện dự án thì quy định diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích đề xuất mở rộng dự án.

3. Diện tích các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại khoản 2 Điều này không bao gồm phần diện tích thửa đất công nằm trong phạm vi quy hoạch đường giao thông; quy hoạch hành lang đường giao thông; quy hoạch hành lang đê; hành lang đường điện cao thế; hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được duyệt để đảm bảo thực hiện dự án.

Mục 3

QUY ĐỊNH CỤ THỂ NGHỊ ĐỊNH SỐ 103/2024/NĐ-CP

Điều 16. Quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trong trường hợp giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch chi tiết, chuyển hình thức sử dụng đất, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 6 Điều 48 Nghị định 103/2024/NĐ-CP

1. Căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết, quyết định chuyển hình thức sử dụng đất, quyết định về hình thức sử dụng đất (sau đây gọi chung là Quyết định), hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất nộp tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định tại Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thuộc trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được quyết định của cấp có thẩm quyền (trường hợp phải xác định giá định giá đất cụ thể, thời hạn tính từ ngày nhận được quyết định phê duyệt giá đất cụ thể) hoặc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ của hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP cho cơ quan thuế.

2. Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và hồ sơ, tài liệu có liên quan, cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp. Trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản thì cơ quan thuế xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm; ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và thông báo thu nghĩa vụ tài chính khác theo quy định (Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê theo Mẫu số 01a/TB-TSDĐ hoặc Mẫu số 01b/TB-TSDĐ tại Phụ lục I; Mẫu số 01a/TB-TMDN hoặc mẫu 01b/TB-TMDN phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP), quyết định giảm tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền thuê đất (nếu thuộc trường hợp được giảm, Quyết định về việc giảm tiền thuê đất thực hiện theo Mẫu số 02 tại Phụ lục I, phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 103/2024/NĐ-CP) và gửi cho người sử dụng đất.

3. Trường hợp chưa đủ cơ sở để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản phải nộp khác thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế thông báo bằng văn bản cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai để bổ sung hồ sơ.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm hoàn thiện và bổ sung hồ sơ để gửi cơ quan thuế.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ bổ sung hợp lệ, cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, thông báo nộp tiền thuê đất, quyết định giảm tiền sử dụng đất, quyết định giảm tiền thuê đất (nếu thuộc trường hợp được giảm).

4. Đối với trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất, thuê đất, trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan thu ngân sách nhà nước chuyển thông tin thu, nộp ngân sách cho cơ quan thuế theo quy định. Trong thời hạn 01 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông tin của cơ quan thu ngân sách nhà nước, cơ quan thuế chuyển thông báo về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường hoặc Văn phòng đăng ký đất đai để làm căn cứ báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho người sử dụng đất theo quy định. Việc giao đất chỉ được thực hiện khi người sử dụng đất đã nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trả một lần cho cả thời gian thuê theo quy định.

Mục 4

QUY ĐỊNH CỤ THỂ NGHỊ ĐỊNH SỐ 151/2025/NĐ-CP

Điều 17. Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân được quy định tại điểm d khoản 1 mục V phần III phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025

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

a) Phải là người đã thành niên theo quy định của Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13;

b) Cá nhân thuộc đối tượng được quy định tại điểm a, c khoản 3 Điều 124 Luật số 31/2024/QH15.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

a) UBND cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất (sau đây gọi là Hội đồng). Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Hội đồng có trách nhiệm xét duyệt hồ sơ theo điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Hết thời gian xét duyệt, Hội đồng thông báo công khai, kết quả xét duyệt và danh sách cá nhân đủ điều kiện, không đủ điều kiện, lý do không đủ điều kiện (nếu có) tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất, nhà sinh hoạt cộng đồng khu dân cư trong thời hạn 15 ngày;

c) Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày kết thúc thời gian công khai nêu tại điểm b khoản này, Hội đồng thực hiện đối thoại trực tiếp để giải quyết ý kiến, kiến nghị của cá nhân hoặc trả lời bằng văn bản (nếu có) và ban hành Thông báo kết thúc công khai. Trường hợp cá nhân 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 05 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo kết thúc công khai, cơ quan chuyên môn cấp xã hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch UBND cấp xã quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 18. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; hồ sơ đề nghị xác định lại đất ở; hồ sơ đề nghị tách thửa, hợp thửa đất được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực mà đang giải quyết thì tiếp tục áp dụng quy định tại các Quyết định của 03 tỉnh Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Hòa Bình (cũ) để giải quyết; thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Trường hợp hồ sơ cho thuê quỹ đất ngắn hạn, chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác, giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận và đang giải quyết trước ngày Quy định này có hiệu lực thì tiếp tục áp dụng quy định tại các Quyết định của 03 tỉnh Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Hòa Bình (cũ) để giải quyết.

Điều 19. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, cơ quan Thuế và các cơ quan, đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện các nội dung liên quan tại Quy định này; đề xuất giải quyết kịp thời những khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

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

3. Trường hợp các văn bản viện dẫn sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì thực hiện theo các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

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

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 01	Mẫu Đơn xin thuê đất ngắn hạn
2	Mẫu số 02	Biên bản bàn giao đất trên thực địa
3	Mẫu số 03	Hợp đồng thuê đất ngắn hạn

Mẫu số 01. Đơn xin thuê đất ngắn hạn

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

....., ngày ... tháng ... năm

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Kính gửi: Tổ chức phát triển quỹ đất...

1. Người xin thuê đất¹:
2. Địa chỉ/trụ sở chính:
3. Địa chỉ liên hệ (điện thoại, fax, email...):
4. Sau khi tìm hiểu thông tin công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và của Tổ chức phát triển quỹ đất; Tổ chức/cá nhân xin đăng ký thuê đất ngắn hạn như sau:
 - a) Địa điểm thửa đất/khu đất:..... tại
 - b) Diện tích (m²):
 - c) Mục đích thuê:
 - d) Thời hạn thuê:
 - đ) Đề xuất đơn giá thuê:
 (Bằng chữ:.....)
5. Khi được Tổ chức phát triển quỹ đất cho thuê đất ngắn hạn đối với thửa đất/ khu đất nêu trên, tổ chức/cá nhân cam kết:
 - Chấp hành đúng các quy định của pháp luật đất đai, nộp tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có), khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình đầy đủ, đúng hạn.
 - Sử dụng đất đúng mục đích quy định, đúng ranh giới, đúng thời hạn thuê đất, đúng các điều khoản trong Hợp đồng thuê đất ngắn hạn.
 - Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ. Không xây dựng các công trình kiên cố, tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không yêu cầu

được bồi thường về đất, tài sản đầu tư vào đất.

- Sau khi hết thời hạn thuê đất hoặc trong thời hạn hợp đồng nhưng Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất phải thanh lý hợp đồng, tổ chức/cá nhân cam kết sẽ bàn giao mặt bằng nguyên trạng cho Tổ chức phát triển quỹ đất theo đúng thời hạn thông báo của Tổ chức và cam kết không được bồi thường về đất, tài sản đầu tư vào đất.

- Trước khi chấm dứt hợp đồng thuê đất ngắn hạn, tổ chức/cá nhân cam kết thanh toán hết tiền điện, nước, điện thoại, thuế kinh doanh, các loại phí, lệ phí khác... để bàn giao lại mặt bằng nguyên trạng cho Tổ chức phát triển quỹ đất.

6. Các cam kết khác (nếu có):

7. Tài liệu gửi kèm (nếu có):

Người làm đơn

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu (nếu có))

¹ Đối với cá nhân, người đại diện thì ghi rõ họ tên và thông tin về số, ngày cấp, cơ quan cấp Căn cước công dân hoặc số định danh hoặc Hộ chiếu...; đối với tổ chức thì ghi rõ thông tin như trong Quyết định thành lập cơ quan, tổ chức sự nghiệp/văn bản công nhận tổ chức tôn giáo/đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư đối với doanh nghiệp/tổ chức kinh tế...

Mẫu số 02. Biên bản bàn giao đất trên thực địa

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

BIÊN BẢN
Bàn giao đất trên thực địa

Căn cứ kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn ngày... tháng ... năm...
 Hôm nay, ngày... tháng... năm..., tại..., Tổ chức phát triển quỹ đất phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tiến hành bàn giao đất tại thực địa cho..., thành phần gồm:

I. ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT**II. ĐẠI DIỆN ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ/PHƯỜNG****III. ĐẠI DIỆN CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN (NẾU CÓ)****IV. BÊN THUÊ ĐẤT****V. CÁC BÊN TIẾN HÀNH BÀN GIAO ĐẤT TRÊN THỰC ĐỊA, CỤ THỂ NHƯ SAU:**

1. Giao nhận trên thực địa đối với thửa đất/khu đất số... tờ bản đồ số... tại... cho... (*tên người thuê đất*) đã được cho thuê đất... theo kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn ngày... tháng... năm...

2. Giao nhận thửa đất/khu đất nêu tại mục 1 phần này theo các mốc giới, ranh giới thửa đất/khu đất, diện tích... m² trên thực địa xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số... , tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm... và đã được... thẩm định, gồm:

3. Biên bản được lập hồi ... giờ ... phút cùng ngày, đã đọc cho các bên tham dự cùng nghe, nhất trí thông qua ký tên dưới đây.

Biên bản này lập thành ... bản có giá trị như nhau, gửi các cơ quan, đơn vị tham gia bàn giao đất trên thực địa./.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT**
 (Ký và ghi rõ họ tên, đóng
dấu)

ĐẠI DIỆN UBND...
 (Ký và ghi rõ họ tên,
đóng dấu)

BÊN THUÊ ĐẤT
 (Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu
(nếu có))

ĐẠI DIỆN CƠ QUAN, ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN (NẾU CÓ)
 (Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Mẫu số 03. Hợp đồng thuê đất ngắn hạn**HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT
NGẮN HẠN****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số:/HĐTĐNH

....., ngày... tháng... năm....

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;**Căn cứ Luật Thương mại ngày 14 tháng 6 năm 2005;**Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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 tháng 6 năm 2024;**Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;**Căn cứ.....¹;**Căn cứ kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất ngắn hạn ngày... tháng... năm*

...

*Hôm nay, ngày... tháng... năm... tại..., chúng tôi gồm:***I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT (Bên A):**

- Tên đơn vị cho thuê:
- Đại diện: Ông/Bà Chức vụ:
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Tài khoản:
- Mã số thuế:

II. BÊN THUÊ ĐẤT (Bên B):

- Tên đơn vị thuê đất:
- Đại diện: Ông/bà Chức vụ (nếu có):
- Địa chỉ:
- Điện thoại:
- Tài khoản:
- Mã số thuế:

III. HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN VỚI CÁC ĐIỀU, KHOẢN SAU ĐÂY:**Điều 1.** Bên A cho Bên B thuê đất thuê thửa đất/khu đất như sau:1. Diện tích thửa đất/khu đất m² (ghi rõ bằng số và bằng chữ, đơn vị là mét vuông) tại (ghi rõ địa chỉ xã, phường, tỉnh Phú Thọ nơi có đất cho thuê).

2. Vị trí, ranh giới thửa đất/khu đất được xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính (hoặc tờ trích đo địa chính) số..., tỷ lệ... do... lập ngày... tháng... năm... đã được... thẩm định.

3. Tài sản gắn liền với đất (nếu có), gồm: (liệt kê các hạng mục công trình và tài sản

¹ Ghi các căn cứ có liên quan

gắn liền với đất có chủ thích cụ thể diện tích, hiện trạng).

4. Thời hạn thuê đất... *(ghi rõ số năm hoặc số tháng thuê đất bằng số và bằng chữ phù hợp với thời hạn thuê đất)*, kể từ ngày... tháng... năm... đến ngày... tháng... năm... *(thời hạn thuê đất không quá 05 năm theo quy định).*

5. Mục đích sử dụng đất:

6. Nội dung khác (nếu có):

Điều 2. Bên thuê đất có trách nhiệm trả tiền thuê đất, tiền đặt cọc theo quy định sau:

1. Giá đất tính tiền thuê đất là...../m²/năm, *(ghi bằng số và bằng chữ)*, được tính từ ngày... tháng... năm...

2. Tổng số tiền thuê đất và tiền đặt cọc phải nộp :đồng, gồm:

- Tiền thuê đất²:đồng;

- Tiền đặt cọc³:đồng

3. Phương thức nộp tiền thuê đất và tiền đặt cọc⁴:

4. Nơi nộp tiền thuê đất và tiền đặt cọc⁵:

5. Việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai và mọi tài nguyên nằm trong lòng đất.

6. Nội dung khác (nếu có):

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của các bên

1. Bên A

- Bảo đảm việc sử dụng đất của Bên B trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được chuyển giao quyền sử dụng thửa đất/khu đất trên cho bên thứ ba.

- Trong thời hạn hợp đồng khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất thì phải thanh lý hợp đồng và không bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất cho Bên B. Trước khi thanh lý hợp đồng, Tổ chức Phát triển quỹ đất phải có văn bản thông báo cho Bên B biết chậm nhất là 60 ngày.

- Thông báo cho Bên B nộp tiền thuê đất và khoản tiền đặt cọc theo quy định.

- Tổ chức giao đất, tài sản gắn liền với đất *(nếu có)* trên thực địa cho Bên B theo quy định.

- Khi hết thời hạn thuê đất mà bên B không tự nguyện tháo dỡ công trình theo đúng thời gian quy định thì Bên A được sử dụng số tiền đặt cọc để tổ chức thực hiện hoặc thuê đơn vị tháo dỡ công trình trên đất. Số tiền đặt cọc và tiền lãi còn lại sau khi tháo dỡ xong công trình (nếu có theo quy định) được hoàn trả cho tổ chức, cá nhân thuê đất.

- Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các Bên⁶.....

2. Bên B

- Bên B phải sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng đất được cho thuê ngắn hạn như nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và bảo quản tài sản gắn liền với đất *(nếu có)*.

- Trong thời gian thực hiện hợp đồng, không được xây dựng các công trình kiên cố và phải tự nguyện tháo dỡ công trình khi nhận được thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất về việc thanh lý hợp đồng, không được bồi thường, hỗ trợ tài sản đã đầu tư vào đất; không phải thực hiện việc đăng ký đất đai, không được cấp Giấy chứng nhận.

² Ghi tổng số tiền thuê đất = Đơn giá thuê đất x Diện tích thuê đất x Thời hạn thuê đất;

³ Ghi tổng số tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình;

⁴ Chuyển khoản vào tài khoản của Tổ chức phát triển quỹ đất;

⁵ Số tài khoản tại ngân hàng của Tổ chức phát triển quỹ đất;

⁶ Ghi các thỏa thuận khác phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan

- Nộp tiền thuê đất và khoản tiền đặt cọc vào tài khoản của Bên A theo quy định.
- Trong thời hạn Hợp đồng còn hiệu lực thi hành, nếu Bên B trả lại thửa đất/khu đất thuê trước thời hạn thì phải thông báo cho bên cho thuê đất biết trước ít nhất là 03 tháng (trừ trường hợp cho thuê đất có thời hạn ít hơn thời hạn này). Bên A trả lời cho bên B trong thời gian 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Bên B. Thời điểm kết thúc hợp đồng được tính đến ngày bàn giao mặt bằng.
- Bên B có nghĩa vụ phải bàn giao lại mặt bằng cho Bên A khi đến thời hạn kết thúc Hợp đồng hoặc khi nhận được thông báo của Tổ chức Phát triển quỹ đất về việc thanh lý hợp đồng. Bên B có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc... do bên B đầu tư trên đất để bàn giao mặt bằng lại cho Bên cho thuê trước thời hạn thanh lý Hợp đồng.
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các Bên⁷.....

Điều 4. Hợp đồng thuê đất và tài sản gắn chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất mà không được gia hạn thuê tiếp.
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên tham gia hợp đồng và và đảm bảo quyền và nghĩa vụ của các bên theo Hợp đồng.
3. Bên B bị phá sản hoặc bị phát mại tài sản hoặc giải thể theo quy định của pháp luật.
4. Bên B bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
5. Thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
6. Trường hợp Bên B không nộp tiền hoặc nộp không đầy đủ tiền thuê đất và tiền đặt cọc đúng thời hạn theo quy định thì Bên A được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đã ký.

Điều 5. Hai bên cam kết thực hiện đúng quy định của Hợp đồng này, nếu bên nào không thực hiện thì phải bồi thường cho việc vi phạm Hợp đồng gây ra theo quy định của pháp luật.

Hai bên đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Cam kết khác (nếu có)⁸...

Điều 6. Hợp đồng này được lập thành... bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ ... bản. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Bên thuê đất

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

Bên cho thuê đất

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

⁷ Ghi các thỏa thuận khác phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan

⁸ Phải bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan