

Số: /2025/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày tháng 8 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024, 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 và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 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 64/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

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, 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 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 quyết số 76/2025/UBTVQH15 ngày 14 tháng 4 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về sắp xếp đơn vị hành chính năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số .../TTr-SNNMT ngày / /2025; thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số /BC-STP ngày / /2025;

Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quyết định Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024; 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 và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2025 và thay thế các Quyết định sau:

1. Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

2. Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

3. Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành Quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; diện tích được phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

4. Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương ban hành kèm theo Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã, đặc khu; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng và các tổ chức, 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;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Đoàn Đại biểu QH thành phố;
- Lãnh đạo UBND thành phố;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

- Ủy ban MTTQ Việt Nam thành phố;
- Tòa án nhân dân thành phố;
- Viện KSND thành phố;
- Cục kiểm tra văn bản- Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- UBND các phường, xã, đặc khu;
- Trung tâm CNTT TP (VP UBND thành phố);
- Lưu: VT, SNNMT (KTN 09b).

Lê Ngọc Châu

QUY ĐỊNH

Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024, 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 và 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 trên địa bàn thành phố Hải Phòng

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết một số điều khoản của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và Nghị định số 151/2024/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 cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai, cụ thể:

1. Các Điều, khoản của Luật Đất đai năm 2024: Điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220.

2. Các Điều, khoản của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: khoản 7 Điều 43, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 59.

3. Điểm d, tiểu mục 1, mục V, phần III của Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, các từ, cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nông thôn miền núi* bao gồm các xã (thuộc thành phố Chí Linh cũ) đảm bảo các tiêu chí là xã miền núi theo quy định của pháp luật.
2. *Hạn mức giao đất* là mức giới hạn diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích cụ thể.
3. *Hạn mức công nhận đất* là mức giới hạn diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào từng mục đích cụ thể.
4. *Hợp thửa đất* là việc hợp nhất từ hai hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau tạo thành một thửa đất.
5. *Tách thửa đất* là việc chia một thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất.
6. *Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất* là diện tích mà thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không được phép nhỏ hơn.
7. *Lối đi chung* là phần diện tích đất được tách ra để các chủ sử dụng đất sử dụng làm lối đi ra đường giao thông công cộng.
8. *Cơ sở tôn giáo* gồm Chùa, Nhà thờ, Nhà nguyện, Thánh Thất, Thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo.
9. *Ủy ban nhân dân cấp xã* gồm Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu.
10. *Giấy chứng nhận* là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.
11. *Hạn mức giao đất mới cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc* là mức giới hạn diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng trên khu đất mới.
12. *Nghị định số 102/2024/NĐ-CP* là viết tắt của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai
13. *Nghị định số 151/2024/NĐ-CP* là viết tắt của Nghị định số 151/2024/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 cấp, phân quyền trong lĩnh vực đất đai

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1

GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 4. Giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thực hiện điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai)

1. Đối với khu vực Đông Hải Phòng (Thành phố Hải Phòng cũ):

Giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, gồm:

a) Những giấy tờ do Ủy ban Quân quản thành phố, Ủy ban hành chính thành phố và Ủy ban nhân dân thành phố (gọi chung là Ủy ban nhân dân thành phố) cấp, bao gồm:

- Văn tự đoạn mại nhà và đất theo nhà đã được Ủy ban nhân dân thành phố thị thực.

- Giấy cấp đất, giao đất tạm thời, cho thuê đất là nhà ở.

- Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá bán nhà.

b) Những loại giấy tờ do một số cơ quan chức năng thành phố cấp, gồm:

- Giấy chứng nhận kê khai đăng ký đất đai do Ban Quản lý đất đai cấp; Sổ mục kê đất đai lập sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 đảm bảo quy định theo mẫu sổ ban hành kèm theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước.

- Chứng chỉ đăng ký kiến trúc làm nhà trên đất thuê do Ty trước bạ và quản thủ điền thổ.

- Bảng khoán tạm thời do Ty trước bạ và quản thủ điền thổ cấp; Bảng khoán tạm thời do Chi cục Quản lý nhà đất cấp; Giấy cấp đất; giao đất tạm thời; giấy phép sử dụng đất tạm thời; cho thuê đất là nhà ở kèm theo Giấy phép xây dựng, cải tạo nhà ở của Ủy ban Kiến thiết thành phố, Ban Kiến thiết thành phố, Cục Quy hoạch xây dựng thành phố, Viện Quy hoạch thiết kế thành phố, Ủy ban Xây dựng cơ bản thành phố, Sở Xây dựng, Viện Quy hoạch.

- Đăng ký làm nhà trên đất thuê do Ty trước bạ và địa chính cấp.

- Đăng ký làm nhà trên đất thuê do Chi cục Quản lý nhà đất cấp.

- Biên bản xác nhận quyền lợi để lại cho chủ nhà được hưởng về nhà khi thực hiện chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa về nhà được lập giữa chủ nhà và cán bộ thực hiện chính sách cải tạo.

- Bằng khoán tạm thời do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.

- Bằng khoán nhà đất do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.

- Đăng ký theo văn tự đoạn mại về nhà đất do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.

- Chứng chỉ đăng ký nhà làm trên đất sử dụng do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.

- Giấy phép xây dựng nhà ở do Ủy ban Xây dựng cơ bản và Sở Xây dựng cấp hợp pháp hóa theo Chỉ thị số 60/CT ngày 11/12/1983 đến trước ngày 20/6/1992; Giấy phép xây dựng nhà ở mới do Sở Xây dựng cấp trước ngày 15/10/1993.

c) Những loại giấy tờ do chính quyền địa phương cấp, bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở do Phòng Xây dựng thị xã cấp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã Kiến An và Đồ Sơn; Giấy chứng nhận đăng ký sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân huyện An Hải cấp.

- Giấy giao đất của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố kèm theo Giấy phép xây dựng nhà của Phòng Xây dựng huyện, thị xã cấp.

- Giấy tờ nhà và đất theo nhà có nguồn gốc hợp pháp đã được chính quyền phường thị trấn xác nhận trước ngày 04/01/1979 và chính quyền xã (nay đã sáp nhập vào đô thị) xác nhận trước ngày 01/7/1980.

d) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà đất có hiệu lực thi hành.

2. Đối với khu vực Tây Hải Phòng (tỉnh Hải Dương cũ):

Giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, gồm:

a) Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng (trước đây) cho phép Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã được giao đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất mà trong Quyết định hoặc danh sách kèm theo Quyết định hoặc danh sách do cơ quan chuyên môn trình Ủy ban nhân dân tỉnh có tên người sử dụng đất và thỏa mãn các điều kiện sau:

- Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã chưa ban hành quyết định giao đất cho người sử dụng đất hoặc đến nay các cơ quan có thẩm quyền và

người sử dụng đất không còn lưu giữ được quyết định giao đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành.

- Người sử dụng đất đang sử dụng đúng vị trí, loại đất được giao, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận.

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng (trước đây) cấp có đóng dấu chữ ký Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng chưa được Ủy ban nhân dân cấp huyện xử lý theo quy định tại Quyết định số 2326/QĐ-UBND ngày 24 tháng 7 năm 2000 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương và thỏa mãn các điều kiện sau:

- Người sử dụng đất đang sử dụng đất đúng vị trí, loại đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

- Ủy ban nhân dân cấp huyện đã chỉ đạo rà soát, xác định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là đúng pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

c) Người sử dụng đất có tên trong Sổ mục kê đất đai lập sau ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 do cơ quan quản lý đất đai tỉnh Hải Dương lập đảm bảo quy định theo mẫu sổ ban hành kèm theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước.

Mục 2

QUY ĐỊNH VỀ HẠN MỨC ĐẤT

Điều 5. Hạn mức cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang (thực hiện khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai)

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hạn mức sau:

1. Đối với đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 2ha cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 5ha cho mỗi loại đất.

Điều 6. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (thực hiện khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai)

Hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 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 thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Trường hợp thửa đất được hình thành và sử dụng từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức công nhận đất ở như sau:

a) Khu vực đô thị:

- Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư: 500m².

- Vị trí còn lại: 600m².

b) Khu vực nông thôn:

- Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường liên thôn, liên xã: 600m².

- Vị trí còn lại: 1.000 m².

c) Khu vực nông thôn miền núi:

- Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường liên thôn, liên xã: 900m².

- Vị trí còn lại: 1.500 m².

2. Trường hợp thửa đất được hình thành và sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở như sau:

a) Khu vực đô thị:

- Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư: 350m².

- Vị trí còn lại: 550m².

b) Khu vực nông thôn:

- Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường liên thôn, liên xã: 500m².

- Vị trí còn lại: 900 m².

c) Khu vực nông thôn miền núi:

- Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường liên thôn, liên xã: 800m².

- Vị trí còn lại: 1.400 m².

(02 xã miền núi là Bắc An và Hoàng Hoa thám thuộc thành phố Chí Linh (cũ) hiện nay thuộc phường Nguyễn Trãi, không còn là nông thôn mà là đô thị miền núi- xin ý kiến cụ thể đối với trường hợp này).

Điều 7. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch (thực hiện khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai)

Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai được quy định như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 01 ha cho mỗi loại đất.

2. Đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 05ha cho mỗi loại đất.

Điều 8. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân (thực hiện khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai)

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng của cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 20 ha cho mỗi loại đất.

2. Đất trồng cây lâu năm không quá 100ha.

3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 150ha.

Điều 9. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân (thực hiện khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai)

Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị và nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai như sau:

1. Khu vực đô thị: diện tích tối thiểu 40m², diện tích tối đa 120m²

2. Khu vực nông thôn: diện tích tối thiểu 60m²; diện tích tối đa 200m².

3. Khu vực nông thôn miền núi:

a) Vị trí giáp quốc lộ, đường tỉnh và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới: diện tích tối thiểu 100m²; diện tích tối đa 180m².

b) Vị trí còn lại: diện tích tối thiểu 150m², diện tích tối đa 300m².

(02 xã miền núi là Bắc An và Hoàng Hoa thám thuộc thành phố Chí Linh (cũ) hiện nay thuộc phường Nguyễn Trãi, không còn là nông thôn mà là đô thị miền núi- xin ý kiến cụ thể đối với trường hợp này).

4. Đặc khu Bạch Long Vĩ: diện tích tối thiểu 50m²; diện tích tối đa 100m².

Điều 10. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn thành phố (thực hiện khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai)

Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn thành phố để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 213 Luật

Đất đai là không quá 5.000m²/cơ sở tôn giáo; trường hợp giao đất để mở rộng cơ sở tôn giáo, diện tích để tính hạn mức giao đất bao gồm cả diện tích đất tôn giáo đã được công nhận quyền sử dụng đất.

Mục 3

ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA, HỢP THỬA ĐẤT; DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT

Điều 11. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

2. Lối đi vào thửa đất mới được tách thửa đất, hợp thửa đất.

Trường hợp tách, hợp thửa đất mà phải tạo lập lối đi vào thửa đất mới thì lối đi phải đảm bảo kích thước chiều rộng như sau:

a) Đối với khu vực đô thị thì chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất tối thiểu là 2 mét.

b) Đối với khu vực nông thôn chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất tối thiểu là 3,5 mét.

3. Thửa đất mới hình thành phải đảm bảo diện tích và kích thước (không bao gồm phần diện tích nằm ngoài phạm vi chỉ giới xây dựng và nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành).

a) Đối với khu vực đô thị thì diện tích thửa đất mới hình thành tối thiểu là 40m²; chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, tiếp giáp lối đi của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 3,5 mét, chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 5 mét và các thửa đất mới hình thành phải đảm bảo mặt cắt ngang chỗ hẹp nhất của thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 2 mét.

b) Đối với khu vực nông thôn thì diện tích thửa đất mới hình thành tối thiểu là 60m²; chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, tiếp giáp lối đi của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 4 mét, chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới hình thành tối thiểu là 5 mét và các thửa đất mới hình thành phải đảm bảo mặt cắt ngang chỗ hẹp nhất của thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 3,5 mét.

4. Thửa đất không có công trình nằm trong danh mục các công trình phải bảo tồn, tôn tạo theo quy định của cấp có thẩm quyền.

5. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện dự án (khu đô thị mới, các dự án phát triển nhà ở, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (kể cả các trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định

này có hiệu lực thi hành) và thửa đất thuộc quy hoạch khu dân cư, điểm dân cư tại đô thị; khu dân cư, điểm dân cư tại nông thôn; khu tái định cư được cơ quan có thẩm quyền đã giao (cấp) cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch (kể cả các trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành).

6. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mà trong đó diện tích đất bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất thì việc tách thửa phần diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phần đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng điều kiện tách thửa.

7. Trường hợp thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo các quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nhưng có thể hợp với thửa đất ở liền kề tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được thực hiện việc tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

8. Ranh giới tách thửa đất không cắt qua nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất (**đk này hạn chế quyền của người sd đất- đề xuất bỏ vì nếu như họ thỏa thuận dc về ts trên đất trước khi tách thì phải đồng ý cho họ**).

Điều 12. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với nhóm đất nông nghiệp

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Thửa đất nông nghiệp nằm ngoài khu dân cư:

a) Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất trồng lúa, trồng cây hàng năm 500m².

b) Diện tích tối thiểu đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất **lâm muối** hoặc đất nuôi trồng thủy sản kết hợp với trồng cây lâu năm 1.000m².

c) Diện tích tối thiểu đối với đất lâm nghiệp 5.000m².

3. **Diện tích tối thiểu đối với đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản không nằm cùng thửa đất có nhà ở** thuộc khu dân cư hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đã được phê duyệt và phù hợp với quy hoạch đất ở:

- Đối với khu vực đô thị là 80m² và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường tối thiểu là 3m.

- Đối với khu vực nông thôn là 120m² và có kích thước một cạnh giáp mặt đường tối thiểu 4m.

- Đối với khu vực nông thôn miền núi là 180m² và có kích thước một cạnh giáp mặt đường tối thiểu 4m. (**02 xã miền núi là Bắc An và Hoàng Hoa thám**

thuộc thành phố Chí Linh (cũ) hiện nay thuộc phường Nguyễn Trãi, không còn là nông thôn mà là đô thị miền núi- xin ý kiến cụ thể đối với trường hợp này).

4. Diện tích tối thiểu đối với đất trồng cây hằng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất làm muối không nằm cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch đất ở là 300m².

5. Không áp dụng quy định tách thửa đất đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

Điều 13. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

*** Phương án 1 (Tỉnh Hải Dương cũ nói rộng quyền hơn TP Hải Phòng cũ):**

Trường hợp thửa đất trước khi tách thửa, hợp thửa có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư thì phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Phù hợp với văn bản chấp thuận đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Đường đi vào thửa đất sau khi tách thửa phải có mặt cắt ngang đường bằng hoặc lớn hơn 7,5m.

3. Đối với thửa đất thương mại, dịch vụ:

a) Đất của cá nhân được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và thuộc khu dân cư đô thị hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 100m² và có kích thước một cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 03m.

b) Đất của cá nhân được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và thuộc khu dân cư nông thôn hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 200m² và có kích thước một cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 04m.

c) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và thuộc khu vực đô thị hoặc nằm trong quy hoạch khu đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 1.000m².

d) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và thuộc khu vực nông thôn hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư nông thôn, khu quy hoạch sản xuất kinh doanh tập trung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 2.000m².

e) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và nằm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề hoặc nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 3.000m².

4. Đối với thửa đất sản xuất phi nông nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án:

a) Đất thuộc khu vực quy hoạch sản xuất kinh doanh tập trung: 3.000m².

b) Đất nằm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề hoặc nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 5.000 m².

5. Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định cho từng trường hợp cụ thể đối với các thửa đất thuộc loại đất phi nông nghiệp chưa được quy định tại Điều này.

*** Phương án 2 (TP Hải Phòng cũ quy định chặt hơn):**

Trường hợp thửa đất trước khi tách thửa, hợp thửa có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Diện tích đất được phép tách thửa, hợp thửa phải tuân thủ dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

2. Thửa đất được hình thành sau khi tách thửa, hợp thửa phải tuân thủ quy hoạch xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 14. Không áp dụng điều kiện về diện tích, kích thước tách thửa đất đối với các trường hợp sau

1. Tách thửa đất do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

2. Tách thửa đất nông nghiệp để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản chấp thuận nhận chuyển nhượng.

3. Lỗi đi chung hình thành từ tách thửa đất.

4. Các trường hợp giao dịch mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Trường hợp tách thửa đất để tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc 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 (*trừ trường hợp quy định tại điểm đ, điểm e khoản 1 Điều 13 Quy định này*) hoặc mở rộng đường giao thông hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật thì diện tích thửa đất tách ra để tặng cho, trả lại đất không áp dụng diện tích, kích thước quy định tại Quy định này nhưng diện tích, kích thước thửa đất còn lại vẫn phải đảm bảo theo Quy định này.

Điều 15. Các trường hợp không được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Các trường hợp không được tách thửa đất

a) Thửa đất thuộc Khu dân cư, Khu đô thị mới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi thực hiện giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

- Khu dân cư, điểm dân cư tại đô thị;
- Khu dân cư, điểm dân cư tại nông thôn;
- Khu dân cư tái định cư.

c) Thửa đất đã có quyết định thu hồi đất, thông báo thu hồi đất đang còn hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 151 Luật đất đai số 31/2024/QH15.

d) Thửa đất có toàn bộ hoặc một phần diện tích nằm trong quy hoạch xây dựng các công trình công cộng mà đã được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi đất để thực hiện dự án đang còn hiệu lực.

đ) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho cộng đồng dân cư xây dựng, mở rộng khuôn viên đất tín ngưỡng mà pháp luật không cho phép.

e) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc xây dựng, mở rộng khuôn viên đất tôn giáo mà pháp luật không cho phép.

g) Thửa đất không có công trình nằm trong danh mục các công trình phải bảo tồn, tôn tạo theo quy định của cấp có thẩm quyền.

2. Trường hợp không được hợp thửa đất gồm các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm c, g khoản 1 Điều này.

Mục 4

DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 16. Diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp (thực hiện khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai)

Diện tích đất nông nghiệp sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp quy định khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai như sau:

1. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai được sử dụng tối đa không quá 10% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính,

trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật Đất đai. Trường hợp xây dựng công trình trên đất lâm nghiệp mà pháp luật lâm nghiệp quy định khác với quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật lâm nghiệp.

2. Việc phân loại, phân cấp công trình xây dựng trên đất nông nghiệp được xác định theo quy định của pháp luật về xây dựng. Công trình xây dựng trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích phải có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ, phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp như: lán; trại; kho để phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản, chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động.

(Lưu ý: khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai có quy định ko rõ dẫn đến HP và HD có cách hiểu và quy định về nội dung này khác nhau: HD quy định “đất nông nghiệp” nói chung và HP quy định “đất nông nghiệp chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sd đất kết hợp đa mục đích” mới được xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Đề xuất quy định như TP HP)

Mục 5

RÀ SOÁT, CÔNG BỐ CÔNG KHAI, LẬP DANH MỤC CÁC THỪA ĐẤT NHỎ HẸP, NẴM XEN KẸP

Điều 17. Quy định chi tiết 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 (thực hiện khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Việc rà soát, lấy ý kiến tham gia Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý

a) Hàng năm theo tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã phối hợp với tổ chức, đơn vị có liên quan rà soát, tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý; xây dựng phương án giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3, Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và tổ chức lấy ý kiến về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý.

b) Việc tổ chức công khai, lấy ý kiến người dân nơi có đất về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được thực hiện bằng các hình thức sau:

Tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất, trong đó bao gồm đủ các thành phần là người sử dụng đất liền kề với thửa đất xen kẹt (*trường hợp không lấy được ý kiến phải có lý do ghi rõ trong biên bản lấy ý kiến*). Đồng thời, niêm yết công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của người dân trong khu vực ít nhất là 15 ngày, kể từ ngày niêm yết.

Việc tổ chức lấy ý kiến theo hình thức họp trực tiếp và sau khi kết thúc việc niêm yết công khai phải lập thành biên bản (ghi nhận rõ số lượng ý kiến đồng ý, không đồng ý đối với Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp và phương án giao đất, cho thuê đất) có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, đại diện thôn, tổ dân phố và đại diện những người có đất giáp ranh với thửa đất nhỏ hẹp. Tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về danh sách các thửa đất nhỏ hẹp (nếu có). Việc tổ chức đối thoại được lập thành biên bản.

2. Trường hợp cần thiết gửi hồ sơ lấy ý kiến trực tiếp của các cơ quan, đơn vị có liên quan thì tối đa bảy (07) ngày làm việc, cơ quan được lấy ý kiến phải gửi ý kiến bằng văn bản về cơ quan chủ trì tổng hợp.

3. Sau khi kết thúc việc lấy ý kiến công khai, Phòng Kinh tế (hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị) có trách nhiệm chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan rà soát, tổng hợp, hoàn chỉnh Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý và đề nghị Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý đủ điều kiện theo quy định và tổng hợp danh sách kèm hồ sơ có liên quan gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để theo dõi.

5. Về công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm công bố công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp tại trụ sở cơ quan và trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã.

Việc công bố công khai được thực hiện trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, phê duyệt.

6. Kết thúc thời gian công bố công khai, người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất tại Trung tâm phục vụ hành chính công theo quy định. Việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai, đảm bảo công khai, minh bạch và dân chủ.

Mục 6

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ TÁCH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 18. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập
(thực hiện khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

Phương án 1: Áp dụng quy định của thành phố Hải Phòng (cũ)

1. Điều kiện, tiêu chí, tách thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt hoặc chỉ tiêu sử dụng đất đã được phân bổ đối với các quận đã có quy hoạch đô thị.

b) Các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải phân bổ tập trung, nằm liền nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất khác.

c) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch, có chiều rộng mặt đường từ 6,5 m trở lên. Đối với trường hợp tiếp giáp và sử dụng các tuyến đường đê để vận chuyển hàng hóa phải có ý kiến của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

d) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết có hiệu lực thi hành của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

đ) Có quy mô, tỷ lệ diện tích đáp ứng quy định tại khoản 2 Điều này.

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

a) Khu đất để tách thành dự án độc lập chiếm tỷ lệ từ 20% trở lên so với diện tích khu đất thực hiện dự án và phải có diện tích tối thiểu từ 3.000 m² trở lên (trường hợp sử dụng đất phù hợp quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ); từ 5.000 m² trở lên (trường hợp sử dụng đất phù hợp quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp).

b) Diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý quy định tại điểm a khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch được duyệt.

Phương án 2: Áp dụng quy định của tỉnh Hải Dương (cũ)

1. Điều kiện, tiêu chí để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

a) Các điều kiện để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và các quy hoạch khác có liên quan;

- 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.

b) Các tiêu chí để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:

- Phải là một thửa hoặc nhiều thửa đất liền kề, không nằm xen kẽ, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải là đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý;

- Có ít nhất một mặt giáp đường bộ hiện trạng, đường bộ đã được quy hoạch, hành lang an toàn giao thông đường bộ mà chiều dài cạnh tiếp giáp với đường bộ hiện trạng, đường bộ đã được quy hoạch và hành lang an toàn giao thông đường bộ tối thiểu là 15m đối với khu vực đô thị, 20m đối với khu vực ngoài đô thị hoặc có ít nhất một mặt giáp với đường thủy mà phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có quy hoạch cảng thủy, bến thủy nội địa;

- Phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý lập được quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng; có hình dáng, kích thước đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật theo quy định của pháp luật xây dựng và pháp luật chuyên ngành khác có liên quan, phù hợp với mục đích sử dụng từng loại đất, công trình trong từng trường hợp cụ thể.

2. Quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập

a) Đối với các dự án thương mại dịch vụ đầu tư tại các phường thuộc thành phố, thị xã và thị trấn thuộc huyện, khu vực quy hoạch đô thị, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích chiếm tỷ lệ từ 40% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (*hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng*) và có diện tích tối thiểu 1.000 m²;

b) Đối với các dự án thương mại dịch vụ đầu tư tại các địa bàn không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích chiếm tỷ lệ từ 45% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (*hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng*) và có diện tích tối thiểu 2.000 m²;

c) Đối với các dự án có sử dụng đất tại bãi sông, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích chiếm tỷ lệ từ 95% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (*hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng*) và có diện tích tối thiểu 1.000 m²;

d) Đối với các dự án không thuộc quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này, trong đó phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý có diện tích

chiếm tỷ lệ từ 60% trở lên so với diện tích đất thực hiện dự án đầu tư mới (hoặc phần diện tích đất xin thuê mở rộng đối với dự án đầu tư mở rộng) và có diện tích tối thiểu 3.000 m².

Mục 7

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

Điều 19. 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 (thực hiện khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Có văn bản cam kết hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế, văn bản cam kết hoàn thành trách nhiệm nộp tiền bảo vệ và phát triển đất trồng lúa.
2. Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.
3. Có nội dung đánh giá sơ bộ tác động môi trường thể hiện trong dự án đầu tư.

Mục 8

ĐIỀU KIỆN, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THẨM ĐỊNH ĐỂ GIAO ĐẤT KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO CÁ NHÂN

Điều 20. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân (thực hiện điểm d, tiêu mục 1, phần V, mục III, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP)

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

a) Cá nhân thuộc các trường hợp quy định tại mục V, phần III, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ có nhu cầu sử dụng đất (thể hiện tại đơn đề nghị giao đất ở theo mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP).

b) Cá nhân không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng **trên địa bàn cả nước**.

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

a) Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c, tiểu mục 1, phần III, Phụ lục I Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ khoản 1 Điều này tổ chức xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất, gồm các nội dung sau:

- Yêu cầu cá nhân có nhu cầu xin giao đất làm nhà ở cung cấp giấy tờ chứng minh thuộc một trong các trường hợp tại mục V, phần III, Phụ lục I “Trình tự, thủ tục trong lĩnh vực đất đai” Ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

- Lập danh sách các cá nhân có nhu cầu xin giao đất làm nhà ở đủ điều kiện gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để đề nghị các đơn vị, cơ quan liên quan cho ý kiến về tình trạng đã được giao đất ở, nhà ở; chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; tình trạng vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với cá nhân có nhu cầu xin giao đất làm nhà ở.

c) Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã (1) tổ chức lấy ý kiến của các phòng chuyên môn, đơn vị có liên quan về tình trạng cá nhân đã được giao đất ở, nhà ở và tình trạng vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (nếu có); (2) Sở Xây dựng cho ý kiến chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở (nếu có); (3) Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến về việc giao đất cho cá nhân theo các quy định trước đây đồng thời đề nghị có văn bản gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cho ý kiến về tình trạng cá nhân đã được giao đất ở, nhà ở và tình trạng vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (nếu có) tại địa phương.

d) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản xin ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã, các đơn vị có liên quan, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Môi trường phải có văn bản trả lời; trong thời gian 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp xã, Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về tình trạng cá nhân đã được giao đất ở, nhà ở và tình trạng vi phạm quy định của pháp luật đất đai (nếu có) tại địa phương.

đ) Sau khi hoàn thành việc lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp xã có văn bản gửi Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất về tình trạng hồ sơ của cá nhân xin giao đất làm nhà ở.

e) Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi cá nhân xin giao đất làm nhà ở thông báo ý kiến về việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện giao đất làm nhà ở không đấu giá quyền sử dụng đất.

g) Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày xác định được cá nhân đủ điều kiện giao đất, phòng chuyên môn quản lý về đất đai cấp xã lập hồ sơ theo quy định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quyết định giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

Mục 9

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHO THUÊ QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN

Điều 21. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn (thực hiện khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP)

1. Lập danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn.

a) Trên cơ sở quỹ đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý, sử dụng, khai thác hoặc đấu giá quyền sử dụng đất nhưng chưa đủ điều kiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm lập danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng cho thuê ngắn hạn trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt. Khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn phải có các thông tin cơ bản như sau:

- Tên khu đất, thửa đất;
- Vị trí, diện tích khu đất, thửa đất;
- Tờ, thửa bản đồ địa chính (nếu có);
- Thời hạn cho thuê (không quá 05 năm);
- Mục đích sử dụng đất khai thác ngắn hạn;
- Công trình xây dựng trên đất (hiện trạng).

b) Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn và tài sản trên đất (nếu có).

2. Xác định giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn và tài sản trên đất (nếu có).

Sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm trình và cung cấp các hồ sơ liên quan cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai xác định giá khởi điểm cho thuê đất ngắn hạn và tài sản trên đất (nếu có) để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.

3. Công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất cho thuê ngắn hạn và tài sản trên đất (nếu có).

a) Căn cứ danh mục quỹ đất cho thuê ngắn hạn và giá khởi điểm được phê duyệt, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm công bố công khai trên Cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố, Ủy ban nhân dân **cấp xã** nơi có đất và Tổ chức phát triển quỹ đất để lựa chọn các tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố.

b) Nội dung công bố công khai gồm: Danh mục các khu đất, vị trí, diện tích, địa điểm, giá khởi điểm, thời gian cho thuê đất, mục đích sử dụng đất thuê, thời gian và địa điểm nộp hồ sơ đăng ký thuê đất, thời gian và địa điểm mở công bố công khai xác định người được thuê đất, quy định về việc sử dụng tài sản đã có trên đất (nếu có) và điều kiện xây dựng công trình trên đất (nếu có), mẫu đơn xin thuê đất và các nội dung khác có liên quan.

4. Tổ chức cho người tham gia đăng ký thuê đất xem thực địa.

Kể từ ngày công bố công khai cho thuê đất đến ngày mở công bố công khai người đủ điều kiện thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất có trách nhiệm tổ chức cho người đăng ký tham gia thuê đất xem khu đất, thửa đất trên bản đồ và thực địa. Việc tổ chức xem bản đồ, thực địa được thực hiện trong khoảng thời gian liên tục ít nhất là 02 ngày làm việc.

5. Nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất.

a) Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê quỹ đất ngắn hạn căn cứ danh mục các khu đất, thửa đất do Tổ chức phát triển quỹ đất công bố công khai, nộp hồ sơ đăng ký thuê đất.

b) Hồ sơ đăng ký thuê đất gồm: Đơn xin thuê đất ngắn hạn (theo mẫu tại Phụ lục 01 Quyết định này); Đăng ký kinh doanh (bản sao chứng thực), căn cước hoặc căn cước công dân của người đại diện đối với tổ chức; bản sao căn cước hoặc căn cước công dân đối với cá nhân; các tài liệu, hồ sơ khác có liên quan (nếu có).

c) Hình thức nộp hồ sơ: Hồ sơ đăng ký thuê đất phải được đựng trong túi hồ sơ có tính bảo mật dán kín có chữ ký hoặc dấu niêm phong của tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ bỏ trực tiếp vào thùng phiếu được niêm phong tại địa điểm công bố công khai xác định người được thuê đất.

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

a) Trong thời hạn không quá 03 ngày kể từ ngày hết hạn nộp hồ sơ, Tổ chức phát triển quỹ đất mời các tổ chức, cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký thuê đất ngắn hạn đến tham gia việc mở túi hồ sơ xin đăng ký thuê đất. Tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất không thấp hơn giá khởi điểm được lựa chọn là người có quyền thuê đất.

b) Trường hợp có từ 02 người (tổ chức, cá nhân) trở lên có đơn giá đề xuất thuê cao nhất mà bằng nhau và không thấp hơn giá khởi điểm thì Tổ chức phát

triển quỹ đất tổ chức cho các tổ chức, cá nhân đó bốc thăm ngay tại buổi mở hồ sơ công bố công khai để xác định 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 mà không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật thì coi như bỏ cuộc tham gia đăng ký thuê đất, các bên tham gia không mở túi 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 một tổ chức hoặc cá nhân nộp hồ sơ xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê không thấp hơn đơn giá khởi điểm thì xác định tổ chức, cá nhân đó được quyền thuê đất.

đ) Tại buổi mở hồ sơ công bố công khai, sau khi xác định được người đủ điều kiện được thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất lập biên bản và thông báo cho người đủ điều kiện được thuê đất ký hợp đồng.

e) Trường hợp hết thời hạn 30 ngày công bố công khai khu đất cho thuê ngắn hạn mà không có tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ xin đăng ký thuê đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện lại việc công bố công khai. Nếu sau 02 lần công bố danh mục khu đất, thửa đất để cho thuê ngắn hạn mà không có tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ xin thuê đất thì Tổ chức phát triển quỹ đất báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố quyết định.

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

a) Trước khi ký hợp đồng thuê đất, người được lựa chọn thuê đất phải nộp khoản tiền đặt cọc (bằng 20% giá trị hợp đồng) đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình do mình đầu tư xây dựng trên đất thuê.

b) Tiền đặt cọc được người thuê đất chuyển vào tài khoản của Tổ chức phát triển quỹ đất mở tại Ngân hàng thương mại tại Việt Nam. Chậm nhất 01 ngày làm việc trước ngày tổ chức ký hợp đồng thuê đất theo thông báo của Tổ chức phát triển quỹ đất mà người được lựa chọn thuê đất không nộp đủ tiền đặt cọc thì xem như không còn nhu cầu thuê đất.

8. Ký hợp đồng thuê đất, nộp tiền thuê đất.

a) Trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày xác định được người được thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất và người được thuê đất ký hợp đồng thuê đất theo quy định.

Quá thời hạn nêu trên, người được thuê đất không đến ký hợp đồng thuê đất thì xem như không còn nhu cầu thuê đất. Trong trường hợp này, người có đề xuất đơn giá thuê cao liền kề và không thấp hơn giá khởi điểm được xác định là người được thuê đất.

b) Trường hợp người được thuê đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền thuê đất theo Hợp đồng thuê đất thì sau 30 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo hủy kết quả lựa chọn người thuê đất và Hợp đồng thuê đất.

9. Bàn giao đất thuê.

Trong vòng 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện bàn giao đất và tài sản trên đất (nếu có) cho người thuê đất để quản lý, sử dụng.

Điều 22. Thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê đất.

1. Đối với Hợp đồng hết thời hạn cho thuê: Trước khi thanh lý hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo bằng văn bản cho bên thuê đất biết chậm nhất là 60 ngày. Khi hết hạn hợp đồng, Tổ chức phát triển quỹ đất thực hiện thanh lý hợp đồng và nhận lại khu đất, thửa đất và tài sản trên đất (nếu có) như hiện trạng trước khi cho thuê để tiếp tục quản lý theo quy định.

2. Trường hợp người thuê đất vi phạm một trong các nội dung của Hợp đồng thuê đất, Tổ chức phát triển quỹ đất có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất mà không phải bồi thường, không phải hoàn trả tiền đặt cọc và các kinh phí khác cho người thuê đất đã nộp.

3. Trong thời hạn hợp đồng mà Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất hoặc thu hồi đất phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế, an ninh quốc phòng tại địa phương, Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo bằng văn bản đến người thuê đất trước ít nhất 60 ngày và thực hiện thanh lý Hợp đồng thuê đất khi đến thời hạn theo thông báo.

4. Người thuê đất ngắn hạn phải có kế hoạch, trách nhiệm tự tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất thuê và bàn giao đất, tài sản (nếu có) theo hiện trạng trước khi thuê cho Tổ chức phát triển quỹ đất trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng thuê đất; nhận lại tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình do người thuê đất đầu tư xây dựng trên đất thuê sau khi có Biên bản xác nhận hoàn thành tháo dỡ, di chuyển.

Quá thời hạn 07 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng thuê đất mà người thuê đất không thực hiện tự tháo dỡ tài sản trên đất thuê thì coi như người thuê đất từ bỏ mọi quyền đối với tài sản do mình tạo lập trên đất và xác định khấu hao hết giá trị tài sản. Tổ chức phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện việc tháo dỡ công trình do người thuê đất đầu tư xây dựng, chi phí thực hiện việc tháo dỡ được tính trừ vào khoản tiền đặt cọc của người thuê đất.

Điều 23. Xử lý số tiền thuê đất còn lại trong thời gian thuê do bên cho thuê thanh lý hợp đồng thuê đất trước thời hạn do Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất

Khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất mà phải thanh lý hợp đồng thuê đất trước thời hạn thuê thì người thuê đất được Tổ chức phát triển quỹ đất hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tính bằng giá trị tương ứng với thời gian thuê đất còn lại (tính theo đơn vị tháng).

Điều 24. Quản lý, sử dụng kinh phí khai thác quỹ đất, tài sản gắn liền với đất cho thuê ngắn hạn

1. Tiền cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) được tính vào nguồn thu của Tổ chức phát triển quỹ đất và hạch toán theo quy định của pháp luật đối với đơn vị sự nghiệp công lập.

2. Tiền đặt cọc của người thuê đất ngắn hạn được hoàn trả sau khi trừ chi phí tháo dỡ công trình do bên thuê đất đầu tư xây dựng (nếu có), Tổ chức phát triển quỹ đất nhận lại mặt bằng đất thuê, tài sản trên đất (nếu có) như hiện trạng trước khi cho thuê và hai bên thanh lý hợp đồng thuê.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 25. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các địa phương thay đổi địa giới hành chính do chia tách, sáp nhập vẫn thực hiện công nhận đất ở theo hạn mức quy định tại Quyết định này đến khi có Quyết định thay thế của Ủy ban nhân dân thành phố.

2. Đối với các hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; hồ sơ đề nghị tách thửa, hợp thửa đất mà đã nộp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo các quy định có hiệu lực tại thời điểm nộp hồ sơ.

3. Đối với các hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, xác định lại diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà đã nộp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có kết quả giải quyết thủ tục của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì áp dụng hạn mức công nhận đất ở tại Quyết định này.

Điều 26. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chủ trì cùng các Sở: Tài chính, Xây dựng, Thuế thành phố Hải Phòng, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố và các ngành liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

b) Hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, các tổ chức, cá nhân liên quan trong quá trình thực hiện; tổng hợp, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân thành phố xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Chỉ đạo tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện quy định này tại địa phương.

b) Kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định này và các quy định của pháp luật đất đai theo quy định.

c) Tổ chức giải quyết các kiến nghị, khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền; tổng hợp, đề xuất, báo cáo các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

3. Người sử dụng đất:

Có trách nhiệm chấp hành nghiêm các nội dung của Quyết định này. Mọi trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật. Phản ánh kịp thời đến các cơ quan có thẩm quyền những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, chỉ đạo giải quyết.

5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở, ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố và các tổ chức và cá nhân sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định thi hành./.

Phụ lục
(Kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND ngày tháng năm 2025
của UBND thành phố Hải Phòng)

STT	Ký hiệu	Tên mẫu
1	Mẫu số 01	Đơn xin thuê đất ngắn hạn
2	Mẫu số 02	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

Hải Phòng, ngày.....tháng.....năm 20.....

ĐƠN XIN THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN

Kính gửi: Tổ chức phát triển quỹ đất

1. Người xin thuê đất ⁽¹⁾:

- Họ và tên (cá nhân/người đại diện tổ chức):

- Số Căn cước hoặc Căn cước công dân:, ngày
cấp:....., nơi cấp:.....

- Thông tin đăng ký kinh doanh/Giấy chứng nhận đầu tư (đối với tổ chức):

.....
.....

(Các giấy phép, đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đầu tư (nếu có) - mỗi loại 01 bản sao y chứng thực, bản sao Căn cước hoặc Căn cước công dân gửi kèm theo Đơn này)

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:..... Email:.....

2. Sau khi tìm hiểu thông tin công bố công khai trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, 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 ngắn hạn khu đất:

- Thửa đất/khu đất:.....
- Tại địa chỉ:.....
- Diện tích:..... (m²).
- Để sử dụng vào mục đích:.....
-
- Thời hạn thuê:.....

3. Đề xuất đơn giá thuê đất:.....đồng.

(bằng chữ:.....)

4. Nếu được tổ chức phát triển quỹ đất cho thuê đất ngắn hạn đối với 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 đầy đủ, đúng hạn.

- Sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới, đúng thời hạn thuê đất, đúng các điều khoản trong hợp đồng thuê đất.

- Không xây dựng các công trình kiên cố, tự nguyện tháo dỡ các công trình khi nhận được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất về việc chấm dứt hợp đồng, không yêu cầu bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

- Chấp hành nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo quy định về khoản tiền đặt cọc phải nộp do tổ chức phát triển quỹ đất đề nghị.

- Chấp hành các quy định về giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ.

- Thanh toán đầy đủ tiền điện, nước, mạng viễn thông, vệ sinh môi trường, thuế kinh doanh và các loại phí, lệ phí khác (nếu có)... trước khi chấm dứt hợp đồng thuê đất ngắn hạn để bàn giao lại mặt bằng nguyên trạng cho tổ chức phát triển quỹ đất.

- Trong thời hạn hợp đồng đang có hiệu lực nhưng Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng khu đất thì phải thanh lý hợp đồng và không được bồi thường, hỗ trợ về đất, tài sản trên đất và chi phí đầu tư vào đất. Trong thời gian chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của tổ chức phát triển quỹ đất, tổ chức/cá nhân:..... sẽ giao trả đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) như hiện trạng ban đầu tiếp nhận cho tổ chức phát triển quỹ đất và chịu

trách nhiệm bồi thường (nếu có) do giao trả đất chậm theo yêu cầu của quý cơ quan./.

- Các cam kết khác (nếu có):.....
- Tài liệu gửi kèm (nếu có):.....

NGƯỜI XIN THUÊ ĐẤT

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

Mẫu số 02. Hợp đồng thuê đất ngắn hạn

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

Hải Phòng, ngày.....tháng.....năm 20.....

HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT NGẮN HẠN Số:/HĐTDNH

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ Quy định về giá đất;

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 Quyết định số...../QĐ-UBND ngày..... tháng..... năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng ban hành Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số...../QĐ-TTPTQĐ.... ngày...../...../..... của tổ chức phát triển quỹ đất về việc Phê duyệt kết quả lựa chọn.....;

Căn cứ.....,

Hôm nay, ngày..... /.... /..... tại....., chúng tôi gồm có:

I. BÊN CHO THUÊ ĐẤT:

Người đại diện:..... Chức vụ:.....

Địa chỉ:.....

Số điện thoại:.....

MST:.....

Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

(Sau đây trong Hợp đồng gọi tắt là Bên A)

II. BÊN THUÊ ĐẤT:.....

Người đại diện (trường hợp là tổ chức):.....

Chức vụ:

Địa chỉ:.....

Số điện thoại:.....

MST:.....

Số tài khoản:..... tại Ngân hàng:.....

(Sau đây trong Hợp đồng gọi tắt là Bên B)

III. HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT VỚI CÁC ĐIỀU KHOẢN NHƯ SAU:

Điều 1. Bên A cho Bên B thuê thửa đất/khu đất như sau:

1. Diện tích thửa đất/khu đất:..... m²

Tại.....

..... (ghi rõ địa chỉ đến đơn vị hành chính cấp xã nơi có đất cho thuê).

2. Vị trí, ranh giới, mốc 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.....

3. Tài sản gắn liền với đất (nếu có):(kèm sơ đồ vị trí khu đất và danh mục tài sản).

4. Thời hạn thuê đất, kể từ ngày.....tháng.....năm..... đến ngày.....tháng.....năm.....

5. Mục đích thuê sử dụng:.....

6. Nội dung khác (nếu có):.....

Điều 2. Giá thuê và phương thức thanh toán

1. Giá thuê đất và tài sản:..... đồng/tháng.

(Bằng chữ:.....).

2. Tiền thuê đất được tính từ ngày hai bên bàn giao, tiếp nhận đất.

3. Hình thức thanh toán: Bên B chuyển khoản vào tài khoản của Bên A mở tại Ngân hàng thương mại tại Việt Nam được ghi tại Hợp đồng này.

4. Phương thức thanh toán: Bên B thanh toán tiền thuê đất 03 tháng/01 lần; thanh toán lần đầu tiên trong vòng 10 ngày kể từ ngày hợp đồng được ký kết; các lần tiếp theo thanh toán trước ngày 10 của tháng thứ nhất chu kỳ thanh toán.

Điều 3. Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình

Tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình của Bên B chuyển vào tài khoản của Bên A mở tại Ngân hàng thương mại tại Việt Nam trước khi ký hợp đồng này bằng 20% giá trị hợp đồng thuê đất, được sử dụng như sau:

- Chi trả cho các khoản chi phí để thực hiện thu hồi đất (tháo dỡ, di chuyển công trình do Bên B đầu tư xây dựng) nếu đến thời hạn giao trả đất mà Bên B không thực hiện đúng yêu cầu về thời gian tại thông báo của Bên A;

- Bồi thường thiệt hại về tài sản (nếu có);

- Bồi thường khác (nếu có).

Sau khi thanh lý hợp đồng, tiền đặt cọc này được Bên A hoàn trả phần còn lại cho Bên B sau khi trừ các khoản chi phí nêu trên và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh của Bên B (nếu có).

Điều 4. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên A

1. Trong vòng 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Bên A tổ chức bàn giao mặt bằng khu đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Bên B quản lý, khai thác theo nội dung quy định tại Điều 1.

2. Không phải bồi thường bất cứ thiệt hại nào (nếu có) cho Bên B. Bên B phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật cho Bên A nếu có xảy ra mà nguyên nhân do Bên B chậm giao trả đất theo cam kết và Hợp đồng.

3. Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ, đúng kỳ hạn của Hợp đồng.
4. Kiểm tra, nhắc nhở Bên B quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) đúng mục đích, quy định của Hợp đồng.
5. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn, yêu cầu Bên B trả lại khu đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo đúng hiện trạng ban đầu mà không có trách nhiệm bồi thường bất cứ khoản chi phí nào trong các trường hợp: Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuê (Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết chậm nhất là 60 ngày trước khi thanh lý Hợp đồng); Bên B vi phạm quy định của Hợp đồng.

Điều 5. Quyền hạn và nghĩa vụ của Bên B

1. Nhận bàn giao mặt bằng khu đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) do Bên A bàn giao để quản lý, khai thác theo nội dung quy định tại Điều 1.
2. Sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích sử dụng, thời hạn theo quy định của Hợp đồng. Giữ gìn cảnh quan môi trường, an ninh, trật tự và các quy định khác của pháp luật. Trong quá trình sử dụng không được đào, chở đất, cát ra khỏi khu đất hoặc khai thác trái phép nước ngầm và các tài nguyên khác.
3. Trả tiền thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) cho Bên A đầy đủ, đúng quy định của Hợp đồng.
4. Đơn phương chấm dứt hợp đồng trước thời hạn khi không còn nhu cầu thuê đất (nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết trước ít nhất 90 ngày). Bên B phải di dời toàn bộ tài sản của mình (nếu có) ra khỏi khu đất; toàn bộ chi phí liên quan đến việc tháo dỡ, di dời tài sản trên đất do Bên B chịu trách nhiệm. Thời gian tính để kết thúc Hợp đồng là thời gian Bên B hoàn thành bàn giao lại đất và tài sản gắn liền đất (nếu có) theo hiện trạng trước khi thuê cho Bên A.
5. Chi trả các khoản chi phí khai thác, sử dụng: điện, nước, internet, điện thoại, rác thải vệ sinh môi trường (nếu có); chịu trách nhiệm về an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ... trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng thuê đất ngắn hạn; phải chịu trách nhiệm bồi thường nếu gây thiệt hại.
6. Chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động của mình trong quá trình thuê sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.
7. Không được chuyển nhượng Hợp đồng hoặc liên danh, liên kết, cho cá nhân, tổ chức khác thuê lại khi chưa được sự chấp thuận của Bên A.
8. Đối với tài sản gắn liền với đất (nếu có) của Bên A được giao cùng mặt bằng khu đất cho Bên B khai thác: nếu Bên B muốn sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng thì phải được Bên A đồng ý bằng văn bản. Bên B chỉ được xây dựng công trình tạm và cam kết tự nguyện tháo dỡ công trình khi được thông báo của Bên A về

việc chấm dứt Hợp đồng, không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

Điều 6. Hợp đồng thuê đất chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hết thời hạn thuê đất.
2. Khi Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất đối với toàn bộ hoặc một phần diện tích đất thuê (Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết chậm nhất là 60 ngày trước khi thanh lý Hợp đồng).
3. Theo đề nghị của Bên B (Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A biết trước ít nhất 90 ngày).
4. Theo yêu cầu của Bên A khi Bên B vi phạm quy định của Hợp đồng.

Điều 7. Xử lý tài sản gắn liền với đất khi kết thúc Hợp đồng

1. Bên B phải chấp hành bàn giao khu đất cùng tài sản gắn liền với đất thuê (nếu có) như hiện trạng trước khi thuê cho Bên A theo đúng thời hạn được yêu cầu mà không được bồi thường về đất, tài sản và chi phí đã đầu tư vào đất.
2. Bên B phải có kế hoạch, trách nhiệm tự tháo dỡ tài sản, công trình đã đầu tư trên đất thuê và bàn giao đất, tài sản (nếu có) theo hiện trạng trước khi thuê cho Bên A trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng thuê đất; nhận lại tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình do Bên B đầu tư xây dựng trên đất thuê sau khi có Biên bản xác nhận hoàn thành tháo dỡ, di chuyển.
3. Quá thời hạn 07 ngày kể từ ngày thanh lý hợp đồng thuê đất mà Bên B không thực hiện tự tháo dỡ tài sản trên đất thuê thì coi như Bên B từ bỏ mọi quyền đối với tài sản do mình tạo lập trên đất và xác định khấu hao hết giá trị tài sản. Bên A tổ chức thực hiện việc tháo dỡ công trình do Bên B đầu tư xây dựng, chi phí thực hiện việc tháo dỡ được tính trừ vào khoản tiền đặt cọc theo quy định của Hợp đồng này.

Điều 8. Điều khoản chung

Khi Hợp đồng đang có hiệu lực, Nhà nước thực hiện kế hoạch sử dụng đất đối với khu đất, thửa đất đang thuê thì phải thanh lý hợp đồng. Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết chậm nhất là 60 ngày trước khi thanh lý hợp đồng. Bên B phải tháo dỡ di dời toàn bộ tài sản của mình ra khỏi khu đất theo đúng đề nghị tại văn bản thông báo của Bên A để trả lại mặt bằng khu đất và tài sản trên đất thuê (nếu có) như hiện trạng trước khi thuê mà không được bồi thường về đất, hỗ trợ tài sản đã đầu tư trên đất và các chi phí khác (nếu có). Bên B được Bên A hoàn trả số tiền thuê đất còn lại tính bằng giá trị tương ứng với thời gian thuê đất còn lại (tính theo đơn vị tháng).

Hợp đồng được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau và có hiệu lực kể từ ngày ký. Bên A giữ 02 bản và Bên B giữ 01 bản./.

ĐẠI DIỆN BÊN A

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

ĐẠI DIỆN BÊN B

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