**BẢNG SO SÁNH QUY ĐỊNH CỦA HẢI DƯƠNG (CŨ) VÀ HẢI PHÒNG (CŨ) QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU LUẬT ĐẤT ĐAI VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ 102/2024/NĐ-CP VÀ ĐỀ XUẤT HỢP NHẤT, SỬA ĐỔI CHO PHÙ HỢP**

| **TT** | **Nội dung quy định** | **Căn cứ quy định** **(Luật Đất đai năm 2024 và NĐ của Chính phủ))** | **Hải Dương (cũ)****03 QĐ của UBND tỉnh: số 37/2024/QĐ-UBND ngày 12/9/2024; số 38/2024/QĐ-UBND ngày 12/9/2024; số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024)** | **Hải Phòng (cũ)****01 QĐ của UBND TP: Quyết định số 31/2024/QĐ-UBND của UBND thành phố** | **Đề xuất tại** **Dự thảo Quy định mới** | **Lý do đề xuất** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Quy định về giấy tờ khác về QSD đất | Điểm n khoản 1 Điều 137, Luật Đất đai năm 2024Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương | **Điều 4. QĐ 38/2024/QĐ-UBND**Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:1. Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng (trước đây) cho phép Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Ủy ban nhân 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:a) 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;b) 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.2. 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:a) Người sử dụng đất đang sử dụng đất đúng vị trí, loại đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;b) 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. | **Điều 4**Giấy tờ về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, gồm:1. 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:a) Văn tự đoạn mại nhà và đất theo nhà đã được Ủy ban nhân dân thành phố thị thực.b) Giấy cấp đất, giao đất tạm thời, cho thuê đất là nhà ở.c) Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt giá bán nhà.2. Những loại giấy tờ do một số cơ quan chức năng thành phố cấp, gồm:a) 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.b) Chứng chỉ đăng ký kiến trúc làm nhà trên đất thuê do Ty trước bạ và quản thủ điền thổ.c) Bằng khoán tạm thời do Ty trước bạ và quản thủ điền thổ cấp; Bằng 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.d) Đăng ký làm nhà trên đất thuê do Ty trước bạ và địa chính cấp.đ) Đăng ký làm nhà trên đất thuê do Chi cục Quản lý nhà đất cấp.e) 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.g) Bằng khoán tạm thời do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.h) Bằng khoán nhà đất do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.i) Đăng ký theo văn tự đoạn mại về nhà đất do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.k) Chứng chỉ đăng ký nhà làm trên đất sử dụng do Sở Nhà đất và công trình đô thị cấp.l) 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 15/10/1993.3. Những loại giấy tờ do chính quyền địa phương cấp, bao gồm:a) 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.b) Giấy giao đất của Ủy ban nhân dân huyện, thị xã theo ủy quyền của Ủy ban nhãn dân thành phố kèm theo Giấy phép xây dựng nhà của Phòng Xây dựng huyện, thị xã cấp.c) 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 01/7/1980.4. Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về nhà đất có hiệu lực thi hành. | **Điều 4.****- Đối với khu vực Đông Hải Phòng (Hải Phòng cũ):** Quy định như Điều 4 QĐ 31/2024.**- Đối với khu vực Tây Hải Phòng (Hải Dương cũ):** Quy định như Điều 4 QĐ 38/2024/QĐ-UBND và bổ sụng quy định sổ mục kê như quy định của Đông HP cho thống nhất  | Gộp quy định của 02 địa phương vì các giấy tờ của 02 địa phương có các đặc thù khác nhau và bổ sung nội dung giống nhau nhưng chưa được quy định ở một trong 02 địa phương cho thống nhất |
| 2 | Quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang để cấp GCNQSD đất  | - Khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai 2024:“Hộ gia đình, cá nhân 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 hạn mức giao đất nông nghiệp do **Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định** thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước”. | **Điều 7 Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND** - Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 01 ha cho mỗi loại đất.- Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 05ha cho mỗi loại đất. | **Điều 4:** - Hạn mức cấp GCN không vượt quá 02 ha cho mỗi loại đất. | **Điều 5.** - Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha cho mỗi loại đất.- Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 05ha cho mỗi loại đất. | HP: quy định hạn mức chung cho mỗi loại đất 2ha; HD tách theo loại đất từ 01-5ha (do HD có đất rừng, đất trồng cây lâu năm tại các đồi …). Do đó đề xuất gộp quy định 2 địa phương  |
| 3 | Hạn mức công nhận đất ở  | - **Khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024:**“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này 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” |  **Điều 8 Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND:**\* Trường hợp thửa đất hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980:**-** Khu vực đô thị: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư 400m2; vị trí còn lại 600m2.**-** Khu vực nông thôn: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 600m2; vị trí còn lại 1000m2.**-** Khu vực nông thôn miền núi: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 900m2; vị trí còn lại 1500m2.**\*** Trường hợp thửa đất hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến ngày 15 tháng 10 năm 1993:**-** Khu vực đô thị: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư 350m2; vị trí còn lại 550m2.**-** Khu vực nông thôn: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 500m2; vị trí còn lại 9000m2.**-** Khu vực nông thôn miền núi: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 800m2; vị trí còn lại 1400m2 | **Điều 5:** \* Trường hợp thửa đất hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980:Hạn mức công nhận bằng 05 lần hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Điều 9 của Quyết định, cụ thể:- Khu vực đô thị: các phường 500m2 *(100*x*5)*; thị trấn 600m2 *(120*x*5)*.- Khu vực nông thôn: tại huyện Bạch Long Vĩ 500m2 *(100*x*5)*; các xã còn lại 1000m2 *(200*x*5)*.**\*** Trường hợp thửa đất hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến ngày 15 tháng 10 năm 1993:**-** Quận Hồng Bàng: 03 phường 100m2/thửa; 03 phường 200m2/thửa và 03 phường 400m2/thửa.**-** Quận Ngô Quyền: 08 phường 100m2/thửa; 02 phường 200m2/thửa; 02 phường 400m2/thửa.**-** Quận Lê Chân: 12 phường 100m2/thửa; 03 phường 400m2/thửa.**-** Quận Hải An: 02 phường 200m2/thửa; 06 phường 400m2/thửa.**-** Quận Kiến An: 03 phường 200m2/thửa; 07 phường 400m2/thửa.**-** Quận Dương Kinh: toàn bộ các phường thuộc quận 400m2/thửa.**-** Quận Đồ Sơn: 03 phường 200m2/thửa; 03 phường 500m2/thửa.**-** Các huyện Cát Hải, Vĩnh Bảo, Tiên Lãng, Thủy Nguyên, An Lão, Kiến Thụy, An Dương: các thị trấn 400m2; các xã còn lại 500m2/thửa.- Bạch Long Vĩ: 200m2/thửa. | **Điều 6**\* Trường hợp thửa đất hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980:**-** Khu vực đô thị: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư 500m2; vị trí còn lại 600m2.**-** Khu vực nông thôn: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 600m2; vị trí còn lại 1000m2.**-** Khu vực nông thôn miền núi: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 900m2; vị trí còn lại 1500m2***(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)*.****\*** Trường hợp thửa đất hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến ngày 15 tháng 10 năm 1993:**-** Khu vực đô thị: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư 350m2; vị trí còn lại 550m2.**-** Khu vực nông thôn: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 500m2; vị trí còn lại 9000m2.**-** Khu vực nông thôn miền núi: thửa đất có vị trí tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã 800m2; vị trí còn lại 1400m2.***(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)*.** | Hợp nhất quy định giữa 02 địa phương. Chỉ tăng hạn mức khu vực đô thị (vị trí tiếp giáp quốc lộ…) của HD cũ từ 400 tăng lên 500m2 cho phù hợp với quy dịnh của HP (nguyên tắc áp dụng theo hướng có lợi cho người dân)Hợp nhất quy định giữa 02 địa phương vì không chênh quá nhiều về diện tích và đề xuất chia vị trí theo tỉnh HD cũ để dễ áp dụng, nhất là việc hợp nhất, chia tách các xã phường và bỏ cấp huyện như hiện nay thì việc phân theo quận, huyện và xã phường không còn phù hợp  |
| 4 | Hạn mức giao đất 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 | Khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024:“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất 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” | **\* Điều 5 Quyết định số 37/2024/QĐ-UBND:**- Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 01 ha cho mỗi loại đất.- Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 05ha cho mỗi loại đất. | **\* Điều 6 QĐ 31:**- Huyện Bạch Long Vĩ không quá 01 ha cho mỗi loại đất.- Các quận, huyện còn lại không quá 02 ha. | **Điều 7**- Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 01 ha cho mỗi loại đất.- Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 05ha cho mỗi loại đất. | Đề xuất giao theo loại đất như quy định của HD cũ, không đề xuất theo địa bàn (vì HD có loại đất rừng và cây lâu năm trồng trên đất đồi)  |
| 5 | Hạn mức nhận chuyển quyền sd đất nông nghiệp của cá nhân | Khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024:“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương” | **\* Điều 9 QĐ số 37/2024/QĐ-UBND**- Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 20ha đối với mỗi loại đất.- Đất trồng cây lâu năm không quá 100ha.- Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 150ha. | **\* Điều 7 QĐ 31:**Không quá 20 ha đối với mỗi loại đất | **Điều 8**- Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 20ha đối với mỗi loại đất.- Đất trồng cây lâu năm không quá 100ha.- Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 150ha | Hợp nhất quy định về hạn mức giữa 02 địa phương (HP quy định 20 ha cho mỗi loại đất, HD quy định cho nhiều loại đất vì lý do đã phân tích ở trên). |
| 6 | Hạn mức giao đất ở tại đô thị và nông thôn | - Khoản 2 Điều 195 và Khoản 2 Điều 196 LUật Đất đai | **\* Điều 4 QĐ số 37:****-**  Khu vực đô thị:+ Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư từ 40-80m2.+ Vị trí còn lại 40-120m2.- Khu vực nông thôn:+ Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới từ 40-120m2.+ Vị trí còn lại 60-200m2.- Khu vực nông thôn miền núi:+ Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới từ 100-180m2+ Vị trí còn lại 150-300m2. | **\* Điều 9 QĐ 31:****-**  Khu vực đô thị:+ Các phường từ 40-100m2.+ Các thị trấn từ 60-120m2.- Khu vực nông thôn:+ Tại huyện Bạch Long Vĩ từ 50-100m2.+ Các xã còn lại từ 60-120m2. | **Điều 9****-**  Khu vực đô thị:+ Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư từ 40-100m2.+ Vị trí còn lại 40-120m2.- Khu vực nông thôn:+ Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới từ 40-120m2.+ Vị trí còn lại 60-200m2.- Khu vực nông thôn miền núi:+ Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới từ 100-180m2***(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)*.**+ Vị trí còn lại 150-300m2. | Hợp nhất giữa 02 địa phương (phần nội dung chung cơ bản dt cơ bản giống nhau, bổ sung thêm đặc thù của 02 địa phương) |
| 7 | Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc | Khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai năm 2024“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh” | **\* Điều 6 QĐ số 37:**Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc xây dựng cơ sở tôn giáo *không thuộc di tích lịch sử- văn hóa, danh lam thắng cảnh*không vượt quá 5.000m2 | **\* Điều 10 QĐ 31:**- Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộckhông vượt quá 4.000m2/cơ sở; trường hợp giao đất để mở rộng cơ sở tôn giáo, diện tích để tính hạn mức giáo đất bao gồm cả diện tích đất tôn giáo đã được công nhận quyền sử dụng đất.- Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn hạn mức nêu trên thì căn cứ quỹ đất, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, UBND thành phố quyết định đối với từng trường hợp cụ thể. | **Điều 10**Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc xây dựng cơ sở tôn giáo *không thuộc di tích lịch sử- văn hóa, danh lam thắng cảnh*không vượt quá 5.000m2 | Quy định như TP HP cũ (dt lớn hơn HD cũ 1000m2). Rà soát theo 02 bên và quy định có lợi cho người dân |
| 7 | Tách thửa, hợp thửa đất | Khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024:“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất ” | **HD: quy định tại các Điều sau: Điều 10 (ĐK hợp thửa đất), Đ11 (ĐK tách thửa đất), Đ12 (*các trường hợp không được tách thửa hợp thửa đất*) Đ13 (các trường hợp không áp dụng điều kiện về diện tích, kích thước tách thửa đất), Đ14 (*Diện tích* ) của QĐ 37:** | **HP quy định theo từng loại đất Điều 11 (ĐK tách thửa, hợp thửa đối với đất ở ), Đ12 (ĐK tách thửa, hợp thửa đối với nhóm đất nông nghiệp), Đ13 (Đk tách thửa, hợp thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) của QĐ 31:** | Bố cục, quy định theo từng loại đất như Hải Phòng cũ để dễ áp dụngvà từng nội dung điều khoản cụ thể có tích hợp quy định của tỉnh HD nếu có lợi và phù hợp thực tế. Chi tiết theo từng loại đất ở cá mục dưới |  |
| a | Đất ở |  | 1. Đối với thửa đất ở (Điều kiện quy định tại Đ10, Đ11 QĐ37, diện tích quy định tại Đ14):a) ĐK (Đ10, Đ11):- Phù hợp quy định tại Điều 220 Luật đất đai số 31/2024/QH15 và không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 Quy định này.- Phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các khu đô thị, khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.- Thửa đất hình thành từ việc hợp thửa, tách thửa phải có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất quy định tại Điều 14 Quy định này đối với từng loại đất trừ trường hợp hợp thửa đất đối với toàn bộ diện tích các thửa đất liền kề đã có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận mà thửa đất mới sau khi hợp thửa có diện tích không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất.- Ranh giới tách thửa đất không cắt qua nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất.- Đường vào hoặc lối đi chung vào các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa đất, cụ thể: Trường hợp tách thửa đất ở thì đường vào hoặc lối đi chung vào các thửa đất được tách phải có mặt cắt ngang đường từ 1,5m (một phẩy năm mét) trở lên. Tách thửa đất ở từ một thửa đất thành năm thửa đất trở lên thì đường vào hoặc lối đi chung vào các thửa đất được tách phải có mặt cắt ngang đường từ 3,5m (ba phẩy năm mét) trở lên. b) Diện tích (Đ14):- Đất ở thuộc khu vực đô thị: 30m2 (ba mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường hoặc lối đi chung tối thiểu là 03m (ba mét); chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường hoặc lối đi chung tối thiểu là 05m (năm mét).- Đất ở thuộc khu vực nông thôn: 60m2 (sáu mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 04m (bốn mét), chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường chính tối thiểu là 05m (năm mét). | **Điều 11.**  Lối đi vào thửa đất mới được tách thửa, hợp thửa chỗ hẹp nhất tối thiểu là 02m đối với khu vực đô thị và 3,5m đối với khu vực nông thôn.- Đối với khu vực đô thị: diện tích thửa đất mới được hình thành tối thiểu 40m2, chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, tiếp giáp lối đi của thửa đất mới được hình thành tối thiểu là 3,5m, chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới được hình thành tối thiểu 3,5m và mặt cắt ngang chỗ hẹp nhất của thửa đất mới hình thành lớn hơn hoặc bằng 02m.- Đối với khu vực nông thôn: diện tích thửa đất mới được hình thành tối thiểu 60m2, chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, tiếp giáp lối đi của thửa đất mới được hình thành tối thiểu là 4m, chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới được hình thành tối thiểu 4m và mặt cắt ngang chỗ hẹp nhất của thửa đất mới hình thành lớn hơn hoặc bằng 3,5m.- Thửa đất không có công trình nằm trong danh mục công trình phải bảo tồn, tôn tạo theo quy định.- 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 dự án (khu đô thị mới, các dự án phát triển nhà ở, các dự án đấu giá QSD đất ở...- Trường hợp thửa đất đã được cấp GCN trong đó 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 quy định về tách thửa đất ở, phần đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng điều kiện tách thửa.- Trường hợp thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo quy định nhưng có thể hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới đảo bảo điều kiện thì được thực hiện việc tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp GCN cho thửa đất mới.- Không áp dụng điều kiện tách thửa quy định đối với đất tặng cho Nhà nước, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa. | **Điều 11**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 phải tạo lập lối đi vào thửa đất mới 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 họp 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. Không áp dụng điều kiện tách thửa quy định tại khoản 2 Điều này đối với đất tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa.9. Ranh giới tách thửa đất không cắt qua nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất. | Bố cục, quy định theo từng loại đất như Hải Phòng cũ để dễ áp dụngvà từng nội dung điều khoản cụ thể có tích hợp quy định của tỉnh HD nếu có lợi và phù hợp thực tế |
| b | Nhóm đất nông nghiệp |  | 2. Đối với nhóm đất nông nghiệp: (Điều kiện quy định tại Đ10, Đ11 QĐ37, diện tích quy định tại Đ14):\* Điều 14:- Diện tích tối thiểu đối với đất trồng lúa, trồng cây hàng năm nằm ngoài khu dân cư 500m2.- Diện tích tối thiểu đối với đất trồng cây hằng 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy hoạch đất ở: 80m2 đối với khu vực đô thị và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường tối thiểu là 03m; 120m2 đối với khu vực nông thôn và 180m2 đối với khu vực nông thôn miền núi và có kích thước một cạnh giáp mặt đường tối thiểu 4m.- Diện tích tối thiểu đối với đất trồng cây hằng 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 cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch đất ở: 300m2.- Diện tích tối thiểu đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc đất nuôi trồng thủy sản kết hợp với trồng cây lâu năm nằm ngoài khu dân cư hoặc khu vực chuyển đổi cơ cấu cây trồng 1.000m2.- Diện tích tối thiểu đối với đất lâm nghiệp 5.000m2. | **\* Điều 12**- Đất trồng cây hàng năm diện tích thửa đất sau khi tách, hợp thửa phải đảm bảo điều kiện: thuộc địa bàn các xã đã thực hiện việc dồn điền, đổi thửa thì diện tích tối thiểu 700m2/thửa; các xã còn lại 360m2/thửa; thuộc địa bàn các phường, thị trấn 200m2/thửa.- Đất trồng cây lâu năm, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa *(trừ trường hợp đất trồng cây lâu năm trong cùng thửa đất ở)* phải đảm bảo điều kiện sau: thuộc địa bàn các xã thì diện tích tối thiểu 300m2/thửa; thuộc địa bàn các phường, thị trấn thì diện tích tối thiểu 150m2/thửa.- Đất nuôi trồng thủy sản, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo tối thiểu 1.000m2/thửa.- Đất nông nghiệp khác, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo tối thiểu là 360m2/thửa.- Đất rừng sản xuất, diện tích thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo tối thiểu 3.000m2/thửa.- Không áp dụng quy định tách thửa đất đối với rừng phòng hộ, rừng đặc dụng. | **Điều 12**1.- Diện tích tối thiểu đối với đất trồng lúa, trồng cây hàng năm nằm ngoài khu dân cư 500m2.2. 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, phù hợp với quy hoạch đất ở: 80m2 đối với khu vực đô thị và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường tối thiểu là 03m; 120m2 đối với khu vực nông thôn và 180m2 đối với khu vực nông thôn miền núi và có kích thước một cạnh giáp mặt đường tối thiểu 4m.3. 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: 300m2.4. Diện tích tối thiểu đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất làm muối hoặc đất nuôi trồng thủy sản kết hợp với trồng cây lâu năm nằm ngoài khu dân cư hoặc khu vực chuyển đổi cơ cấu cây trồng 1.000m2.- Diện tích tối thiểu đối với đất lâm nghiệp 5.000m2.- Không áp dụng quy định tách thửa đất đối với rừng phòng hộ, rừng đặc dụng. | Đề xuất nội dung quy định của HD dễ áp dụng, có lợi cho người dân và có bổ sung quy định như HP cũ về không áp dụng tách thửa đất đối với đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng |
| c | Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở  |  | 2. Đối với nhóm đất nông nghiệp: (Điều kiện quy định tại Đ10, Đ11 QĐ37, diện tích quy định tại Đ14):- Đối với đất được giao, cho thuê, cho thuê lại để thực hiện dự án thì điều kiện hợp thửa đất phải phù hợp với văn bản chấp chuận chủ trương đầu tư hoặc GCNĐKĐT hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh của cơ quan có thẩm quyền.- Đối với thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê lại đất thực hiện dự án thì điều kiện để được tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện: đất thuộc khu vực quy hoạch sản xuất kinh doanh tập trung diện tích tối thiểu 3.000m2, đất nằm trong KCN, CCN, làng nghề hoặc nằm trong quy hoạch KCN, CCN, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt diện tích tối thiểu 5.000m2, đồng thời 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, đường đi vào thửa đất sau khi tách phỉa có mặt cắt ngang đường bằng hoặc lớn hơn 7,5m.- Đường đi vào thửa đất sau khi tách phải có mặt cắt ngang đường bằng hoặc lớn hơn 7,5m. | **Điều 13:**- 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.- 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 13:****\* Phương án 1 (Tỉnh Hải Dương cũ nới 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.c) 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 thừa, 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. | Do quy định giữa thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương cũ có sự khác biệt lớn nên cần lấy ý kiến các đơn vị có liên quan để lựa chọn phương án phù hợp trên địa bàn thành phố hiện nay |
|  |  |  |  |  | **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. Lối 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. | Quy định như HD cũ các trường hợp khong áp dụng điều kiện về diện tích, kích thước để đảm bảo chặt chẽ |
|  |  |  |  |  | **Điều 15. Các trường hợp không được tách thửa đất, hợp thửa đất**1. Các trường hợp không được tách thửa đấta) 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.f) 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, f khoản 1 Điều này. | QĐ nội dung này như HD cũ để đảm bảo chặt chẽ |
| 8 | Diện tích đất được phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp | khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024: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 này; được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh 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 này | Diện tích đất được phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp1. Diện tích đất được phép xây dựng tối đa không quá 20 m2 và chỉ được xây dựng trên khu đất nông nghiệp có diện tích từ 1.000 m2 trở lên.2. 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. | **Điều 14. 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.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. | **Điều 16**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. | Quy định như HP có lợi cho người dân. Bổ sung thêm quy định liên quan đến đất lâm nghiệp do HD cũ có đất LN |
| 9 | 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 kẹ | Khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể 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 tại địa phương. | **Chưa ban hành**Khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai | **Điều** 1. Việc rà soát, lấy ý kiến tham gia Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lýHàng năm theo tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất cấp huyện (hoặc Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường) cùng Ủy ban nhân dân cấp xã 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](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-102-2024-nd-cp-huong-dan-luat-dat-dai-603982.aspx) và phối hợp cùng Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có các thửa đất nhỏ hẹp tổ chức lấy ý kiến về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp. Việc tổ chức lấy ý kiến theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất; số lượng tối thiểu là 50 người trong đó bao gồm đủ 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 phải được lập thành biên bản 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 làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp và phương án giao đất, cho thuê đất; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức đối thoại đối với trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp; hoàn chỉnh phương án Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp trình thẩm định, phê duyệt.2. Về thẩm định, phê duyệt Danh sách các thửa đất nhỏ hẹpa) Việc thẩm định Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này do Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng Kinh tế hạ tầng), Phòng Tài chính - Kế hoạch và các cơ quan liên quan thực hiện trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt theo thẩm quyền.Trường hợp cơ quan chủ trì thẩm định Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp gửi hồ sơ lấy ý kiến thẩm định trực tiếp của các cơ quan chức năng có liên quan thì tối đa bảy (07) ngày làm việc; cơ quan được lấy ý kiến thẩm định phải gửi kết quả thẩm định bằng văn bản về cơ quan chủ trì tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định.b) Sau khi kết thúc việc thẩm định, Phòng Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp đủ điều kiện theo quy định.c) Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp danh sách kèm hồ sơ có liên quan gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để theo dõi.3. Về công khai Danh sách các thửa đất nhỏ hẹpỦy ban nhân dân cấp huyện 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 huyện; chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai tại trụ sở 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.4. 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 Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả - Ủy ban nhân dân cấp huyện.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. | **Điều 17**1. Việc rà soát, lấy ý kiến tham gia Danh sách các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lýa) 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 hẹpỦy 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. | Xây dựng trên cơ sở quy định của Hải hòng (cũ) nhưng có sửa đổi để phù hợp với mô hình chính quyền địa phương 02 cấp t |
| 10 | Quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách dự án độc lập | Khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024của Chính phủquy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đaiỦy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập quy định tại khoản 1 Điều này | **Điều 4.** **Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 14/11/2024** Điều kiện, tiêu chí để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập1. Các điều kiện để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:a) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đã được phê duyệt và các quy hoạch khác có liên quan;b) 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.2. Các tiêu chí để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập:a) 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;b) 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;c) 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.Điều 5. 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:1. 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;2. 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;3. 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;4. 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. | **Điều 15**1. Điều kiện, tiêu chí, tách thành dự án độc lậpa) 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 lậpa) 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. | **Điều 18****Phương án 1: Áp dụng quy định của thành phố Hải Phòng (cũ)**1. Điều kiện, tiêu chí, tách thành dự án độc lậpa) 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 lậpa) 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 lậpa) 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 lậpa) 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. | Do quy định giữa thành phố Hải Phòng và tỉnh Hải Dương cũ có sự khác biệt lớn nên cần lấy ý kiến các đơn vị có liên quan để lựa chọn phương án phù hợp trên địa bàn thành phố hiện nay |
| 11 | 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 | Khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để 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 để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng với yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh đối với trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này. | **Chưa ban hành** | **Điều 16**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: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. | **Điều 19**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. |  |
| 12 | Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân | - Khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủquy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai: Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để ban hành điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.- Điểm d, tiểu mục 1, phần V, mục III, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP | **Chưa ban hành** | **Điều 17**1. Điều kiện để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhâna) Cá nhân thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn cấp huyện; điểm b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai thường trú hoặc công tác tại địa bàn xã; khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai.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 nhâna) 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 khoản 3 Điều 53 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.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 quy định tại điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai.Lập danh sách các cá nhân có nhu cầu xin giao đất làm nhà ở đủ điều kiện gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp để đề nghị các cơ quan liên quan cho ý kiến về tình trạng đã được giao đất ở, nhà ở (trường hợp cá nhân thuộc điểm a, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai); chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở (trường hợp cá nhân thuộc điểm b, c khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai); 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 huyện noi có đất để giao có văn bản đề nghị (1) Ủy ban nhân dân các quận, huyện cho ý kiến về tình trạng cá nhân đã được giao đất ở, nhà ở hay chưa 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 Tài nguyên 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 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện xin ý kiến, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, Sở Xây dựng phải có văn bản trả lời; trong thời gian 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.đ) Sau khi hoàn thành việc lấy ý kiến, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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, Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ theo quy định trình Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất quyết định giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân. | **Điều 20**1. Điều kiện để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhâna) 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 nhâna) 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. | Xây dựng trên cơ sở quy định của thành phố Hải Phòng (cũ) nhưng có sửa đổi để phù hợp với trình tự, thủ tục quy định tại Điểm d, tiểu mục 1, phần V, mục III, Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP  |
| 13 | Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn | Khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2023 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai:Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương | **Chưa ban hành** | **Chưa ban hành** | **Điều 21.**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 Uỷ 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) Uỷ 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 qu 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. |  |
|  | Thanh lý, chấm dứt hợp đồng thuê đất. |  |  |  | **Điều 22.**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.  |  |
|  | 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 |  |  |  | **Điều 23.**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). |  |
|  | Quản lý, sử dụng kinh phí khai thác quỹ đất, tài sản gắn liền với đất cho thuê ngắn hạn |  |  |  | **Điều 24.**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. |  |
| 14 | Quy định chuyển tiếp |  |  |  | **Điều 25.**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 |  |
| 15 | Tổ chức thực hiện |  |  |  | **Điều 26.**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 |  |