

Số: /2025/QĐ-UBND Tuyên Quang, ngày tháng 12 năm 2025

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định cụ thể một số nội dung tại 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 Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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

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 số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ khoản 7 Điều 43, khoản 2 Điều 46, khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-STNMT ngàytháng 12 năm 2024.

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định cụ thể một số nội dung tại 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.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết thi hành một số điều của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, gồm:

1. Khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn.
2. Khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP về tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác.
3. Khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP về 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 do Nhà nước quản lý.
4. Khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP về 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 để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Tuyên Quang.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai; người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với đất được giao quản lý theo quy định tại Điều 7 Luật Đất đai.
3. Tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn do Nhà nước giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý theo quy định tại khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và của Trung tâm phát triển quỹ đất để lựa chọn tổ chức, cá nhân có

đơn xin thuê đất và có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày công bố.

Nội dung đăng tải công khai gồm: Thông tin về địa chỉ, diện tích của khu đất, thửa đất; mục đích sử dụng; thời hạn thuê đất; đơn giá khởi điểm cho thuê đất ... và có bản đồ trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất kèm theo.

2. Trong thời hạn không quá 07 ngày kể từ ngày kết thúc công bố công khai danh mục các khu đất, thửa đất có khả năng khai thác ngắn hạn nêu tại khoản 1 Điều này, Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức lựa chọn tổ chức, cá nhân được thuê đất.

3. Tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất phải có Đơn xin thuê đất theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ và có đề xuất đơn giá thuê đất cao nhất.

4. Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện công khai kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân trên cổng thông tin điện tử, trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và của Trung tâm phát triển quỹ đất. Thời gian thực hiện công khai là 15 ngày.

5. Kết thúc thời gian công khai nêu tại khoản 4 Điều này, Trung tâm phát triển quỹ đất và tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất tiến hành thương thảo hợp đồng thuê đất. Biên bản thương thảo hợp đồng thuê đất phải thể hiện mục tiêu đầu tư, dự kiến công trình xây dựng trên đất; khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình; cam kết của bên thuê đất về việc sử dụng đất đúng mục đích theo mục tiêu đầu tư, không xây dựng các công trình kiên cố, tự nguyện tháo dỡ công trình, tài sản gắn liền với đất, cây cối, hoa màu khi được Tổ chức phát triển quỹ đất thông báo và không yêu cầu bồi thường về đất, tài sản và chi phí đầu tư vào đất.

6. Tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất thực hiện nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình theo Biên bản thương thảo hợp đồng thuê đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất trong thời gian 10 ngày kể từ ngày kết thúc công khai để quản lý theo quy định của pháp luật.

Hết thời hạn nêu trên, tổ chức, cá nhân không thực hiện nộp tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình thì Trung tâm phát triển quỹ đất hủy kết quả lựa chọn tổ chức, cá nhân thuê đất.

Sau khi tổ chức, cá nhân được lựa chọn thuê đất nộp khoản tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình, trong thời gian 03 ngày Trung tâm phát triển quỹ đất ký Hợp đồng cho thuê đất theo Mẫu số 5a ban hành kèm theo Nghị định số 102/2024/NĐ-CP đối với tổ chức, cá nhân được lựa chọn.

Điều 4. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

1. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.
2. Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.
3. Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường hoặc Giấy phép môi trường hoặc đăng ký môi trường cấp xã theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Điều 5. 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 do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

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

Ủy ban nhân dân cấp xã xây dựng kế hoạch và chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã hoàn thành việc rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và thông tin các thửa đất tiếp giáp với thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; tổng hợp theo Biểu mẫu số 01 kèm theo Quyết định này.

Trường hợp thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt chưa được lập bản đồ hoặc chưa thể hiện trong hồ sơ địa chính thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức đo đạc lập bản trích đo hiện trạng, xác định diện tích thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và ranh giới với các thửa đất tiếp giáp.

2. Đề xuất phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

Căn cứ kết quả rà soát tại khoản 1 Điều này, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã đề xuất phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt đảm bảo nguyên tắc theo quy định tại khoản 2 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, tổng hợp theo Biểu mẫu số 02 kèm theo Quyết định này gửi Ủy ban nhân dân cấp xã trước ngày 30 tháng 4 hằng năm để công khai, lấy ý kiến nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Công khai, lấy ý kiến nhân dân về danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

a) Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện niêm yết công khai danh mục và phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu, điểm dân cư nơi có đất; thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để lấy ý kiến nhân dân.

b) Thời gian niêm yết công khai, lấy ý kiến nhân dân là 15 ngày.

Trong thời gian niêm yết công khai, Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã cử cán bộ tiếp nhận ý kiến phản ánh (bằng văn bản, trực tiếp, qua điện thoại, qua trang thông tin điện tử...) của tổ chức, cá nhân.

c) Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc niêm yết, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã thực hiện:

Lập biên bản kết thúc việc niêm yết, công khai, lấy ý kiến nhân dân; tổng hợp bằng văn bản ghi rõ số lượng ý kiến không đồng ý, ý kiến khác.

Giải quyết kiến nghị liên quan theo thẩm quyền (nếu có).

Hoàn thiện phương án theo Biểu mẫu số 02 kèm theo Quyết định này, trình Ủy ban nhân dân cấp xã.

4. Phê duyệt danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; công bố công khai và thực hiện phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý

a) Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Tờ trình của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm phê duyệt danh mục và phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt để công bố, công khai.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã công bố, niêm yết, công khai danh mục, phương án sử dụng thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt đã được phê duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, nhà văn hóa thôn, xóm, bản, tổ dân phố hoặc nhà sinh hoạt cộng đồng nơi có đất và thông báo trên phương tiện truyền thanh của cấp xã, khu, điểm dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt. Thời gian niêm yết công khai là 15 ngày.

c) Tổ chức thực hiện phương án được duyệt

Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp vào kế hoạch sử dụng đất cấp xã, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm căn cứ giao đất, cho thuê đất; công khai quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật.

Điều 6. 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 để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án độc lập thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP

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

a) Phù hợp với quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

c) Các thửa đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý phải nằm liền kề nhau, không bị chia cắt bởi các thửa đất khác.

d) Các cạnh của thửa đất có chiều dài từ 10 mét trở lên đối với đất thương mại, dịch vụ; từ 20 mét trở lên đối với đất khác.

e) Có diện tích nằm ngoài chỉ giới đường đỏ tối thiểu từ 500 m² trở lên đối với đất thương mại, dịch vụ; từ 1.000 m² trở lên đối với đất khác.

2. Trường hợp khu đất đáp ứng điều kiện, tiêu chí, quy mô quy định tại khoản 1 Điều này phải đảm bảo yêu cầu về tỷ lệ diện tích như sau:

a) Đối với địa bàn phường: Tỷ lệ diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý từ 75% trở lên trên tổng diện tích đất đề nghị thực hiện dự án đầu tư.

b) Đối với địa bàn xã: Tỷ lệ diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý từ 90% trở lên trên tổng diện tích đất đề nghị thực hiện dự án đầu tư.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2025.

2. Bãi bỏ các Quyết định sau đây:

a) Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang Quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

b) Quyết định số 67/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định đề giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

c) Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang Quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

d) Quyết định số 06/2025/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang Quy định cụ thể một số nội dung tại 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.

e) Quyết định số 22/2025/QĐ-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang Quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn do Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- UBMTTQ và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- UBND các xã, phường thuộc tỉnh;
- Như khoản 3 Điều 7;
- Báo Tuyên Quang;
- Đài PTTH tỉnh;
- Trung tâm thông tin và công báo;
- Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, (Chính).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**