

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HUNG YÊN**

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

Số: *27* /2024/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày *17* tháng *9* năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai  
ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP  
ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật  
Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;*

*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 ngày 29 tháng 6  
năm 2024;*

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

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính  
phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

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

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số  
469/TTr-STNMT ngày 16 tháng 9 năm 2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

- Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 27 tháng 9 năm 2024.
- Quyết định này thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Số 12/2023/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2023 ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất; xử lý một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 09/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 4 năm 2024 sửa đổi, bổ sung Điều 18 của Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất; xử lý một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên ban hành kèm theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên; số 09/2022/QĐ-UBND ngày 18 tháng 3 năm 2022 ban hành Quy định việc rà soát, công bố công khai, lấy ý kiến và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý; Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách diện tích đất công thành dự án độc lập để đấu giá quyền sử dụng đất.

### **Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:** *ngl*

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ pháp chế);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Sở Tư pháp (CSDLQG về pháp luật);
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Lưu: VT, KT2<sup>L</sup>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Quốc Văn**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HƯNG YÊN

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

## QUY ĐỊNH

Chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024  
và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ  
(Kèm theo Quyết định số 27/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành điểm n khoản 1 Điều 137; khoản 4 Điều 139; khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và khoản 2 Điều 46; khoản 4 Điều 47; khoản 4 Điều 53; khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan có chức năng quản lý đất đai; tổ chức đăng ký đất đai và các cơ quan khác có liên quan; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

### Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Mục 1. GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 3. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định ngoài các giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

- Các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng về giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thanh lý tài sản, cho phép Ủy ban nhân dân cấp xã

được sử dụng đất để cấp cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở nhưng Ủy ban nhân dân cấp huyện chưa ra quyết định giao đất cụ thể cho hộ gia đình cá nhân.

2. Danh sách các hộ gia đình cá nhân xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận phù hợp với các thông tin trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng cấp có đóng dấu, chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng trước đây phải thu hồi lại theo Quyết định số 367-QĐ/UB ngày 10 tháng 4 năm 1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng về việc thu hồi và không sử dụng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng chưa được xử lý thu hồi, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không có tranh chấp.

**Điều 4. Hạn mức công nhận đối với đất nông nghiệp do tự khai hoang theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai**

1. Trường hợp cá nhân đã được giao đất nông nghiệp nhưng chưa vượt quá hạn mức theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai thì tiếp tục được Nhà nước công nhận đối với đất nông nghiệp do cá nhân tự khai hoang trong hạn mức giao đất nông nghiệp được quy định tại Điều 176 Luật Đất đai.

2. Trường hợp cá nhân đã được giao đất nông nghiệp đủ hạn mức theo quy định tại Điều 176 Luật Đất đai thì diện tích đất nông nghiệp do cá nhân tự khai hoang vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước; phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất nông nghiệp bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

**Điều 5. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai**

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai mà trên Giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

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

a) Thửa đất ở tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện: Hạn mức công nhận là 600m<sup>2</sup> (sáu trăm mét vuông).

b) Thửa đất ở tại các vị trí đất còn lại là 1.000m<sup>2</sup> (một nghìn mét vuông).

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

a) Thửa đất ở tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện: Hạn mức công nhận là 500m<sup>2</sup> (năm trăm mét vuông).



b) Thửa đất ở tại các vị trí đất còn lại là  $900\text{m}^2$  (chín trăm mét vuông).

**Điều 6. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai**

Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản, như sau:

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá  $5.000\text{m}^2$  (năm nghìn mét vuông) mỗi loại đất;
2. Đối với đất trồng cây lâu năm không quá  $10.000\text{m}^2$  (mười nghìn mét vuông).

**Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai**

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân bằng 15 (mười lăm) lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 176 của Luật Đất đai.

**Điều 8. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai**

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn
  - a) Đối với các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện là  $120\text{m}^2$  (một trăm hai mươi mét vuông).
  - b) Các vị trí còn lại là  $200\text{m}^2$  (hai trăm mét vuông).
2. Hạn mức đất giao đất ở cho cá nhân tại đô thị (phường, thị trấn):
  - a) Đối với các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện là  $100\text{m}^2$  (một trăm mét vuông).
  - b) Các vị trí còn lại là  $200\text{m}^2$  (hai trăm mét vuông).
3. Hạn mức giao đất để làm nhà ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng trong các trường hợp: Giao đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch xây dựng chia lô được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở; các dự án tái định cư có quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc mặt bằng quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 9. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh theo quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai**

1. Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để sử dụng vào mục đích quy định tại khoản 1 Điều 213 Luật Đất đai không quá  $5.000\text{m}^2$  (năm nghìn mét vuông).
2. Đối với tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được xếp hạng di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh nếu có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn



5.000m<sup>2</sup> (năm nghìn mét vuông) để phù hợp với tình hình thực tế thì Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các sở, ngành liên quan trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định hạn mức giao đất cho từng trường hợp cụ thể.

## **Mục 2. QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ TRỰC TIẾP SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP; ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA, ĐIỀU KIỆN HỢP THỬA ĐẤT THEO TỪNG LOẠI ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT**

### **Điều 10. Diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai**

Người sử dụng đất nông nghiệp trừ đất trồng lúa 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 thì được sử dụng một diện tích đất để xây dựng 01 công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:

1. Công trình xây để phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp là công trình xây dựng 01 tầng, không xây dựng tầng hầm; xây dựng bằng vật liệu lắp ghép đơn giản, dễ tháo dỡ; không sử dụng vào mục đích để ở.

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

a) Tỷ lệ diện tích công trình xây dựng chiếm tối đa 1% tổng diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nhưng không vượt quá 30m<sup>2</sup> (ba mươi mét vuông) đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô dưới 02ha.

b) Tỷ lệ diện tích công trình xây dựng chiếm tối đa 1% tổng diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nhưng không vượt quá 50m<sup>2</sup> (năm mươi mét vuông) đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô từ 02ha trở lên.

### **Điều 11. Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai**

Ngoài đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện về tách thửa, hợp thửa đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai thì việc tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Thửa đất sau khi tách thửa và thửa đất còn lại phải có diện tích, kích thước tối thiểu đảm bảo theo quy định tại các Điều 12, 13, 14 và 15 Quy định này.

2. Thửa đất mới hình thành bao gồm thửa đất mới tách ra và thửa đất còn lại phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi.

3. Khi tách thửa đất mà người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai thì lối đi đó phải có mặt cắt ngang từ 02m (hai mét) trở lên và chuyển sang hình thức sử dụng chung đối với phần lối đi đó.



**Điều 12 Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai**

1. Đối với các thửa đất ở tại đô thị: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là  $30\text{m}^2$  (ba mươi mét vuông); kích thước cạnh mặt đường và chiều sâu tối thiểu là 03m (ba mét).

2. Đối với các thửa đất ở tại nông thôn: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là  $40\text{m}^2$  (bốn mươi mét vuông); kích thước cạnh mặt đường và chiều sâu tối thiểu là 04m (bốn mét).

3. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này là diện tích, kích thước sau khi đã trừ chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đối với những khu vực có quy định chỉ giới, mốc giới hành lang.

4. Đối với thửa đất tách thửa có thửa đất sau khi tách không đủ điều kiện cạnh mặt đường nhưng phần diện tích bên trong thửa đất đủ điều kiện tách thửa (về diện tích, chiều rộng, chiều sâu) thì người sử dụng đất được phép tách thửa nhưng phạm vi chiều rộng nhỏ hơn cạnh mặt đường tối thiểu phải để sử dụng làm lối đi vào phần bên trong.

**Điều 13. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất ở có vườn, ao hoặc thửa đất ao nằm trong thửa đất ở theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai**

Thửa đất sau khi tách nếu có vườn, ao thì diện tích đất ở tối thiểu là  $70\text{m}^2$  (bảy mươi mét vuông) và diện tích vườn, ao tối thiểu là  $30\text{m}^2$  (ba mươi mét vuông). Trường hợp thửa đất trước khi tách thửa có diện tích đất vườn, ao nhỏ hơn  $30\text{m}^2$  (ba mươi mét vuông) thì chỉ được phép tách thửa đối với phần diện tích đất ở áp dụng điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 12 Quy định này mà không được tách nhỏ phần diện tích đất vườn, ao; phần diện tích đất ở có vườn, ao còn lại phải đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu là  $70\text{m}^2$  (bảy mươi mét vuông). Các điều kiện tách thửa khác được áp dụng theo quy định tại Điều 11 và Điều 12 Quy định này.

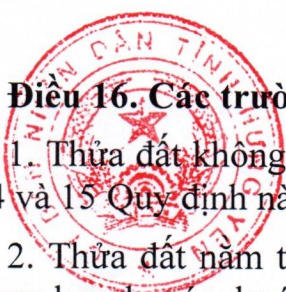
**Điều 14. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai**

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là  $250\text{m}^2$  (hai trăm năm mươi mét vuông).

**Điều 15. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai**

1. Đối với tổ chức: Diện tích đất được phép tách thửa theo dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân: Diện tích đất được phép tách thửa theo phương án (dự án) sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.



### **Điều 16. Các trường hợp không được tách thửa đất**

1. Thửa đất không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại các Điều 11, 12, 13, 14 và 15 Quy định này.
2. Thửa đất nằm trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại theo quy hoạch, các dự án đầu tư giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư được điều chỉnh theo quy định của pháp luật thì việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt).
3. Thửa đất được cơ quan có thẩm quyền đã giao (cấp) cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch, gồm: Khu dân cư, điểm dân cư tại đô thị; khu dân cư, điểm dân cư tại nông thôn; khu tái định cư (trừ trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư được điều chỉnh theo quy định của pháp luật thì việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt).
4. Thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.
5. Thửa đất có công trình xây dựng khi thực hiện tách thửa mà công trình đó nằm trong nhiều thửa đất, chủ sở hữu công trình không có cam kết phá dỡ công trình đó.

### **Điều 17. Các trường hợp không áp dụng điều kiện, diện tích tối thiểu được phép tách, hợp thửa đất**

1. Nhà nước thu hồi các loại đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai.
2. Tách thửa để chuyển nhượng cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật.
3. Tách thửa đối với trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư trong các dự án phát triển nhà ở, đầu tư giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
4. Tách thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất 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 hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; tự nguyện trả lại đất.

**Điều 18. Xử lý công nhận lại hạn mức đất ở đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất**



Trường hợp thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà trên Giấy chứng nhận đã cấp có ghi: Đất ở hoặc đất thổ cư và các loại đất khác như đất kinh tế gia đình, đất vườn thửa hợp pháp, đất vườn tạp, đất trồng cây lâu năm khác, đất trồng cây ăn quả, đất trồng cây hàng năm khác, đất ao, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt với thời hạn sử dụng lâu dài hoặc có thời hạn (kể cả trường hợp đã bị đối trừ vào tiêu chuẩn giao ruộng theo Nghị quyết số 03/NQ-TU ngày 28 tháng 4 năm 1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng), nay người sử dụng đất (bao gồm người sử dụng đất sử dụng ổn định từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 hoặc người sử dụng đất là người nhận thừa kế (kể cả thừa kế thế vị của hàng thừa kế thứ nhất), tặng cho thuộc đối tượng hàng thừa kế thứ nhất của người sử dụng đất sử dụng ổn định từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy định này; thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như đối với trường hợp xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất tại Điều 141 Luật Đất đai; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

**Điều 19. Xử lý đối với các trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng**

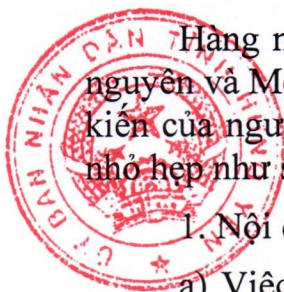
Đối với các trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng trước đây thì nay phải thu hồi lại theo Quyết định số 367-QĐ/UB ngày 10 tháng 4 năm 1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng về việc thu hồi và không sử dụng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định như đối với cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

**Mục 3. QUY ĐỊNH CHI TIẾT MỘT SỐ ĐIỀU TẠI  
NGHỊ ĐỊNH 102/2024/NĐ-CP**

**Điều 20. Tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 02ha theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP**

Tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa dưới 02ha phải có phương án sử dụng tầng đất mặt được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.

**Điều 21. 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP**



Hàng năm, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, công bố công khai, lấy ý kiến của người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp như sau:

### 1. Nội dung rà soát

a) Việc đáp ứng các tiêu chí, nguyên tắc và thời hạn sử dụng đất khi Nhà nước giao đất cho thuê đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 47 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

b) Mục đích sử dụng đất của thửa đất nhỏ hẹp và thửa đất liền kề.

Mục đích sử dụng dự kiến giao, thuê của thửa đất nhỏ hẹp và thửa đất liền kề theo quy hoạch quy định tại điểm c khoản 1 Điều 47 Nghị định 102/2024/NĐ-CP để có thể hợp lại thành một thửa sau khi giao đất, cho thuê, cho phép chuyển mục đích.

c) Các đối tượng sử dụng các thửa đất liền kề

Giấy tờ pháp lý của thửa đất liền kề; số lượng thửa đất liền kề đảm bảo điều kiện được giao, thuê, hợp thửa đối với thửa đất nhỏ hẹp.

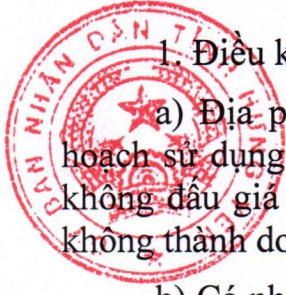
2. Lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp và đề xuất hình thức xử lý cụ thể đối với từng thửa đất để công khai, lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp.

a) Công khai danh sách, mục đích sử dụng dự kiến giao đất, cho thuê đất của các thửa đất nhỏ hẹp tại cổng thông tin điện tử và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp huyện, trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, thời gian công khai 15 ngày kể từ ngày công bố (có biên bản niêm yết công khai và biên bản kết thúc công khai); gửi văn bản lấy ý kiến các hộ liền kề về nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao đất, thuê đất; kết thúc công khai có trách nhiệm trả lời bằng văn bản các ý kiến của người dân nơi có đất, người sử dụng đất liền kề về các kiến nghị liên quan đến việc giao đất, cho thuê đất (nếu có).

b) Đối với việc giao đất không thu tiền sử dụng đất cho người sử dụng đất liền kề vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh thì việc công khai và lấy ý kiến theo quy định về lấy ý kiến và công khai kế hoạch sử dụng đất.

3. Trước khi giao đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện phải thông báo cho người sử dụng đất liền kề nắm được kế hoạch, chủ trương và hình thức giao đất, cho thuê đất đối với thửa đất nhỏ hẹp. Hình thức thông báo bằng văn bản gửi đến người sử dụng đất liền kề, niêm yết tại điểm sinh hoạt chung của dân cư, loa truyền thanh và các hình thức khác do Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định để phù hợp với địa phương, đảm bảo công khai, minh bạch thông tin.

**Điều 22. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân theo quy định tại khoản 4 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP**



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

a) Địa phương có quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà chưa giao thuộc trường hợp giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất hoặc đấu giá quyền sử dụng đất ở cho cá nhân không thành do không có người tham gia.

b) Cá nhân có nhu cầu sử dụng đất ở thuộc đối tượng quy định tại điểm a và điểm c khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân được thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

**Điều 23. 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 theo quy định tại khoản 3 Điều 59 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP**

1. Điều kiện, tiêu chí

a) Nằm tập trung; có hình dạng không theo tuyến, đảm bảo hành lang bảo vệ các công trình có liên quan.

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp đường giao thông hiện trạng (trừ đường nội đồng).

c) 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 theo quy định của pháp luật.

2. Quy mô, tỷ lệ

a) Diện tích đất từ 90% trở lên so với tổng diện tích đất thực hiện dự án đăng ký hoặc được chấp thuận.

Đối với khu vực có phương án bố trí tổng mặt bằng để tiếp nhận dự án đầu tư thì diện tích đất phải nằm tập trung 100% thành 01 (một) lô.

b) Diện tích đất tính tỷ lệ không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang các công trình đã được công bố và theo quy hoạch được duyệt.

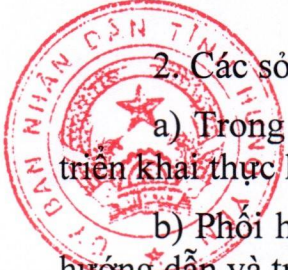
3. Trường hợp tách diện tích đất đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này ảnh hưởng tới việc thực hiện dự án đầu tư đã được xác định theo quy hoạch hoặc phá vỡ quy hoạch đã được phê duyệt thì báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

### **Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 24. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

Tổ chức kiểm tra việc chấp hành các quy định tại Quy định này; tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện.



2. Các sở, ngành khác có liên quan

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra, và triển khai thực hiện Quy định này.

b) Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này.

c) Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn theo chức năng, thực hiện việc hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư xây dựng công trình, dự án và các cá nhân, tổ chức có liên quan lập, thẩm định và thực hiện phương án sử dụng tầng đất mặt thuộc thẩm quyền chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quy định này tại địa phương.

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo Quy định này.

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quy định này; thực hiện việc hướng dẫn, kiểm tra, giám sát chủ đầu tư xây dựng công trình, dự án và các cá nhân, tổ chức có liên quan lập, thẩm định và thực hiện phương án sử dụng tầng đất mặt thuộc thẩm quyền chấp thuận theo đúng các quy định hiện hành của pháp luật.

d) 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.

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

4. Người sử dụng đất: Có trách nhiệm chấp hành nghiêm các nội dung của Quy 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.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, các đơn vị, tổ chức có liên quan kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường)./.*u*