

Gia Lai, ngày tháng năm 2025

BẢN SO SÁNH, THUYẾT MINH

Dự thảo Quy định về trình tự, thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai

DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH	THUYẾT MINH
Chương I QUY ĐỊNH CHUNG	
Điều 1. Phạm vi điều chỉnh Điều 2. Đối tượng áp dụng Điều 3. Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính Điều 4. Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết	<ul style="list-style-type: none">- Phạm vi điều chỉnh: Quyết định này quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai để thực hiện các nhiệm vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.- Đối tượng quy định cụ thể đối tượng áp dụng, chịu tác động của Quyết định này bao gồm:<ul style="list-style-type: none">+ Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.+ Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.+ Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.- Nguyên tắc thực hiện thủ tục hành chính được thực hiện theo quy định tại Điều 224 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.- Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả: Kế thừa quy định tại NĐ 102/2024/NĐ-CP, NĐ 151/2025/NĐ-CP.

<p>Chương II TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ TÁI ĐỊNH CƯ</p>	
<p>Điều 5. Trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 81 Luật Đất đai</p> <p>Điều 6. Trình tự thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 82 Luật Đất đai</p> <p>Điều 7. Trình tự thu hồi đất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai</p> <p>Điều 8. Trình tự thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng</p> <p>Điều 9. Trình tự thủ tục thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất đối với phần diện tích còn lại không thỏa thuận được của dự án sử dụng đất thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử</p>	<p>- Điều 5, 6, 7, 8: Kế thừa quy định về trình tự, thủ tục; mẫu đơn tại NĐ 102/2024/NĐ-CP, NĐ 151/2025/NĐ-CP, NĐ 226/2025/NĐ-CP.</p> <p>- Điều 9, 10: Xây dựng mới theo nội dung giao UBND tỉnh quy định tại khoản 3 mục I Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ.</p>

<p>dụng đất quy định tại điểm b khoản 2 và điểm d khoản 13 Điều 3 của Nghị quyết số 254/2025/QH15</p> <p>Điều 10. Trình tự, thủ tục thu hồi đất, bồi thường hỗ trợ tái định cư quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 và khoản 2 Mục I Phụ lục của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP</p>	
<p>Chương II</p> <p>TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT; CHO THUÊ ĐẤT; CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; GIAO ĐẤT VÀ GIAO RỪNG; CHO THUÊ ĐẤT VÀ CHO THUÊ RỪNG; CHUYỂN HÌNH THỨC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN</p>	
<p>Điều 11. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng</p>	<p>- Kế thừa quy định về trình tự, thủ tục; mẫu đơn tại NĐ 102/2024/NĐ-CP, NĐ 151/2025/NĐ-CP, NĐ 226/2025/NĐ-CP.</p>

đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng

Điều 12. Trình tự, thủ tục chuyển hình thức sử dụng đất

Điều 13. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất

Điều 14. Trình tự, thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản đồ địa chính trên thực địa

Điều 15. Trình tự, thủ tục giao đất

Bổ sung nội dung theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ: *Cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng tính trên 1m² đất thuộc phạm vi dự án (nếu có) theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin đến cơ quan về nông nghiệp và môi trường đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng.*

Bổ sung thành phần hồ sơ tại khoản 5 Điều 11 theo quy định tại điểm a khoản 4 và điểm b khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/QH15 ngày 11/12/2025: e) *Bản sao Hợp đồng dự án BT đối với trường hợp giao đất cho thuê đất để thanh toán Hợp đồng dự án BT theo quy định tại theo quy định tại điểm a khoản 4 và điểm b khoản 9 Điều 4 Nghị quyết số 254/QH15 ngày 11/12/2025).*

- Điều 15: Kế thừa quy định tại NĐ 102/2024/NĐ-CP, NĐ 151/2025/NĐ-CP, NĐ 226/2025/NĐ-CP; kế thừa quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Định tại Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (trước sắp xếp).

* Theo nội dung giao UBND tỉnh quy định chi tiết tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/224/NĐ-CP của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (trước sắp xếp) đã ban hành Quyết định số 68/2024/QĐ-UBND quy định về điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Tuy nhiên:

- Theo quy định tại điểm d khoản 1 Mục V phần III Nghị định 151/2025/ NĐ-CP:

d) 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;

ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất

- Điểm d khoản 1 Mục V phần III Nghị định 151/2025/ NĐ-CP hết hiệu lực bởi Tiết e1 Điểm e Khoản 3 Điều 16 Nghị định 49/2026/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 31/01/2026.

Do đó, tại Điều 15 dự thảo Quyết định quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Gia Lai đã quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân.

<p>ở</p> <p>Điều 16. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển</p>	
<p>Chương III</p> <p>TRÌNH TỰ, THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG, THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN GÓP VỐN BẰNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ; GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN; THẨM ĐỊNH, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT; SỬ DỤNG ĐẤT ĐA MỤC ĐÍCH; GÓP QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, ĐIỀU CHỈNH LẠI ĐẤT ĐAI</p>	
<p>Điều 17. Trình tự, thủ tục để tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà không đề xuất thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai</p> <p>Điều 18. Trình tự, thủ tục gia hạn sử</p>	<p>Kế thừa các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, và đối chiếu với trình tự, thủ tục Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát khi xây dựng dự thảo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP gửi kèm Công văn số 1153/BNNMT-QLĐĐ ngày 03/2/2026 về triển khai Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Bộ Nông nghiệp và Môi trường</p>

<p>dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất</p> <p>Điều 19. Trình tự, thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất theo dự án đầu tư theo quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị quyết số 254/2025/QH15</p> <p>Điều 20. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất</p> <p>Điều 21. Trình tự, thủ tục sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích</p> <p>Điều 22. Trình tự, thủ tục góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư</p>	
<p>Chương IV</p> <p>TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT</p>	
<p>Điều 23. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với</p>	<p>Kế thừa các quy định về trình tự, thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Nghị định số</p>

<p>đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất</p> <p>Điều 24. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu</p> <p>Điều 25. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất</p> <p>Điều 26. Các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất</p> <p>Điều 27. Trình tự, thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất</p> <p>Điều 28. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất</p> <p>Điều 29. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài</p> <p>Điều 30. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu</p>	<p>151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP, và đối chiếu với trình tự, thủ tục Bộ Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát khi xây dựng dự thảo Nghị định số 49/2026/NĐ-CP gửi kèm Công văn số 1153/BNNMT-QLĐĐ ngày 03/2/2026 về triển khai Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Bộ Nông nghiệp và Môi trường</p>
---	---

Điều 31. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được giao đất để quản lý

Điều 32. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Điều 33. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp

Điều 34. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất

Điều 35. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông

Điều 36. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản

Điều 37. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

Điều 38. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất

Điều 39. Giải quyết đối với trường hợp cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận

Điều 40. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp

Điều 41. Trình tự, thủ tục thu hồi, hủy Giấy chứng nhận đã cấp và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

Điều 42. Hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp

Điều 43. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

<p>đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng quy định tại khoản 2 Điều 24 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP</p> <p>Điều 44. Trình tự, thủ tục gia hạn đất nông nghiệp (bao gồm đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở) của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất</p> <p>Điều 45. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu bằng phương tiện điện tử</p> <p>Điều 46. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất bằng phương tiện điện tử</p>	
<p>Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN Điều 47. Điều khoản chuyển tiếp Điều 48. Tổ chức thực hiện</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quy định điều khoản chuyển tiếp đảm bảo không gián đoạn, không tạo khoảng trống pháp lý, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất tại dự thảo quy định điều khoản chuyển tiếp. - Dự thảo Quyết định giao trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện Quyết định theo chức năng, nhiệm vụ được giao, bảo đảm việc thực hiện thống nhất, đồng bộ và hiệu quả.
<p>Phụ lục kèm theo dự thảo</p>	<p>Kế thừa các mẫu đơn, tờ khai đã được quy định tại Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.</p>