

BẢNG SO SÁNH

I. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

STT	Nội dung giao	Ninh Bình	Nam Định	Hà Nam	Dự thảo Quy định mới	Thuyết minh
	Khoản 2 Điều 46 NĐ 102/2024/NĐ-CP 2. 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.	QĐ số 73/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Ninh Bình Điều 3. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa sang mục đích khác 1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa hoặc chuyển mục đích đất trồng lúa gồm đất chuyên trồng lúa và đất trồng lúa còn lại sang mục đích khác phải đảm bảo các tiêu chí, điều kiện sau đây: a) Có dự án được quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, trừ trường hợp không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc không phải thực hiện thủ tục quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư; b) Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được phê duyệt hoặc phù hợp với quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện theo quy định tại khoản 4 Điều 67 Luật Đất đai năm 2024; c) Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt đối với trường hợp sử dụng đất vào mục đích phi nông nghiệp; d) Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; không làm ảnh hưởng đến việc canh tác đối với diện tích đất trồng lúa liền kề. đ) Sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp từ đất chuyên trồng lúa phải nộp một khoản tiền theo quy định của pháp luật để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa, trừ dự án sử dụng vốn đầu tư công hoặc vốn nhà nước ngoài đầu tư công theo quy định của pháp luật về đầu tư công, pháp luật về xây dựng. 2. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa còn lại sang mục đích khác phải đảm bảo các tiêu chí, điều kiện quy định tại điểm a, b, d Khoản 1 Điều này. Điều 4. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác 1. Đảm bảo nguyên tắc chuyển mục đích rừng sang mục đích khác theo quy định tại Điều 14 của Luật Lâm nghiệp năm 2017 và khoản 1 Điều 248 của Luật Đất đai năm 2024, khoản 22 Điều 1 Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp. 2. Có dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, trừ trường hợp không phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hoặc không phải thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công, thực hiện dự án thuộc thẩm quyền của Quốc hội, Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Dầu khí; Hội đồng nhân dân cấp tỉnh chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư. 3. Phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp cấp quốc gia hoặc quy hoạch tỉnh hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân	Chưa quy định	Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Điều 3. Điều kiện, tiêu chí 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 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.	Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng từ 02 ha trở lên đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác bao gồm: 1. Đảm bảo nguyên tắc chuyển mục đích rừng sang mục đích khác và có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản xác nhận 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 theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.	

		khu đã được phê duyệt đối với trường hợp không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện. 4. Có phương án trồng rừng thay thế được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp. 5. Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.				
--	--	--	--	--	--	--

II. Điều kiện, trình tự, thủ tục, thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất

STT	Nội dung giao	Ninh Bình	Nam Định	Hà Nam	Dự thảo Quy định mới	Thuyết minh
	Khoản 4 Điều 53 <i>NĐ 102/2024/NĐ-CP</i> 4. 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.	Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của UBND tỉnh Ninh Bình Điều 3. Điều kiện xét duyệt để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân Ngoài các điều kiện được quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và khoản 1, 2 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP còn phải đáp ứng các điều kiện sau: 1. Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng khu quy hoạch chia lô đất ở. 2. Quỹ đất địa phương bố trí đảm bảo có hạ tầng kỹ thuật, trong đó: đường giao thông báo đảm kết nối với khu vực lân cận, điện chiếu sáng và điện sinh hoạt, hệ thống cấp, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý môi trường; hạ tầng xã hội phải bảo đảm khả năng tiếp cận dịch vụ y tế, giáo dục, văn hóa, thể thao, chợ, thương mại, dịch vụ, vui chơi, giải trí, nghỉ ngơi. 3. Cá nhân có đủ năng lực hành vi dân sự. 4. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm a khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai có thời gian công tác tại cơ quan thuộc địa bàn cấp huyện (nơi xin giao đất) tối i thiểu 05 năm, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận về thời gian công tác và có nhu cầu tiếp tục công tác tại địa phương trong 5 năm tiếp theo. 5. Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai có thời gian công tác tại cơ quan thuộc địa bàn xã (nơi xin giao đất) tối thiểu 05 năm, được cơ quan có thẩm quyền xác nhận về thời gian công tác và có nhu cầu tiếp tục công tác tại địa phương trong 5 năm tiếp theo. Điều 4. Thành phần hồ sơ xin xét duyệt để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân Người xin giao đất nộp hồ sơ xin xét duyệt để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: 1. Đơn xin giao đất (<i>Mẫu số 02a ban hành kèm theo Nghị định 102/2024/NĐ-CP</i>). 2. Bản sao có chứng thực Căn cước công dân hoặc Chứng minh nhân dân đang còn có hiệu lực. 3. Bản sao có chứng thực Quyết định tuyển dụng, điều động, điều chuyển công tác của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các trường hợp quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 124 Luật đất đai. 4. Giấy tờ chứng thực thường trú tại xã, thị trấn đối với các trường hợp quy định tại điểm c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai. 5. Giấy xác nhận của cơ quan, đơn vị nơi công tác về việc cá nhân đang còn công tác tại cơ quan, đơn vị đối với các trường hợp quy định tại điểm a, b Khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai. 6. Bản cam kết của người xin giao đất ở không qua đấu giá quyền sử dụng đất về việc tiếp tục công tác tại cơ quan, đơn vị ít nhất 5 năm và chưa được giao đất ở, nhà ở hoặc 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. Điều 5. Trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân 1. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày UBND cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất (<i>sau đây gọi là Hội đồng xét duyệt</i>). Hội đồng xét duyệt có trách nhiệm xét duyệt hồ sơ xin giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho các cá nhân đã nộp hồ sơ đăng ký; tổ chức lấy ý kiến, xác minh các nội dung theo quy định tại Điều 3 Quyết định này và các nội dung khác có liên quan. Hội đồng xét duyệt lập Biên bản họp xét duyệt ghi ý kiến các thành viên, kết luận của Chủ tịch Hội đồng xét duyệt và ký tên đầy đủ các thành viên Hội đồng xét duyệt vào Biên bản. Trên cơ sở Biên bản họp xét duyệt, Chủ tịch Hội đồng xét d duyệt có văn bản thông báo kết quả thẩm định, lập danh sách các cá nhân đủ điều kiện kèm theo vị trí, diện tích lô (thửa) đất được giao và lập danh sách các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo thông báo lý do. 2. Chủ tịch Hội đồng xét duyệt tổ chức công khai, niêm yết Thông báo kết quả thẩm định và Danh sách các cá nhân đủ điều kiện và các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để tiếp nhận ý kiến của nhân dân trong thời gian 15 ngày làm việc, kể từ ngày công khai. 3. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc công khai; Hội đồng xét duyệt giao đất đối thoại trực tiếp để giải quyết các kiến nghị của công dân hoặc trả lời bằng văn bản (nếu có) và ban hành Thông báo kết thúc công khai. Trường hợp công dân chưa đồng thuận với nội dung giải quyết thì ghi rõ nội dung kiến nghị chưa được đồng thuận tại Thông báo kết thúc công khai. 4. Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ theo quy định tại Điều 6 Quyết định này, chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện giao đất theo quy định tại khoản 5 Điều 53 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Điều 6. Hồ sơ Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân Hồ sơ Ủy ban nhân dân cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp huyện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân, gồm: 1. Thành phần hồ sơ quy định tại Điều 4 Quyết định này. 2. Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu quy hoạch chia lô đất ở nơi bố trí giao đất ở. 3. Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất do cơ quan quản lý bản đồ địa chính cung cấp theo quy định. 4. Biên bản họp xét duyệt của Hội đồng xét duyệt. 5. Văn bản thông báo kết quả xét duyệt và danh sách các cá nhân được xét giao đất của Hội đồng xét duyệt. 6. Thông báo công khai và kết thúc niêm yết công khai và văn bản giải quyết các kiến nghị của công dân (<i>nếu có</i>). 7. Tờ trình của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đề nghị giao đất ở cho cá nhân đối với các trường hợp đủ điều kiện (<i>Mẫu số 03 Nghị định 102/2024/NĐ-CP</i>).	Chưa quy định	Chưa quy định	1. Điều kiện giao đất ở cho cá nhân a) Phải là người đã thành niên, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ Luật dân sự; b) Thuộc trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai. 2. Trình tự thủ tục thẩm định để giao đất ở cho cá nhân a) Hội đồng xét duyệt giao đất ở cho cá nhân không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất cấp xã tổ chức hội nghị để xem xét từng trường hợp giao đất ở cho cá nhân phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này; b) Thứ tự ưu tiên: Đối tượng hưởng chế độ ưu đãi người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về người có công; người dân tộc thiểu số; hộ nghèo; đối tượng theo quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai có chế độ tiền lương, phụ cấp thấp hơn; các trường hợp khác còn lại; c) Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp kết quả xét duyệt; niêm yết kết quả xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất, thông báo trên phương tiện truyền thanh địa phương, đăng tải danh mục trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã (<i>nếu có</i>); giải quyết những ý kiến, vướng mắc theo quy định; xác định cá nhân đủ điều kiện giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất xét và thông báo kết quả thẩm định cho cá nhân; d) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình cơ quan, người có thẩm quyền giao đất cho cá nhân theo quy định	

III. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn

STT	Nội dung giao	Ninh Bình	Nam Định	Hà Nam	Dự thảo Quy định mới	Thuyết minh
12	Khoản 7 Điều 43 ND 102/2024/ND-CP 7. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định cụ thể trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn tại địa phương.	Chưa quy định	Chưa quy định	Chưa quy định	Điều 13. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn (thực hiện khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/ND-CP) 1. Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực đang quản lý quỹ đất lập danh mục và phương án cho thuê các vị trí có tài sản nhà, đất được giao quản lý nhưng chưa đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đề xuất giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất (nếu có) trình cơ quan, người có thẩm quyền cho thuê đất phê duyệt; công bố công khai vị trí, thời hạn cho thuê, đơn giá cho thuê đất, yêu cầu về hạn chế xây dựng, yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/ND-CP. 2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất gửi đơn xin thuê đất đến Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực đang quản lý quỹ đất. Trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất xin thuê, mục đích sử dụng, thời hạn xin thuê (không quá 05 năm), đề xuất đơn giá thuê đất. 3. Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực đang quản lý quỹ đất tổng hợp đơn xin thuê đất; lựa chọn tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong trường hợp có từ 02 tổ chức hoặc cá nhân đăng ký trở lên; xác định tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình; ký hợp đồng thuê quỹ đất ngắn hạn với tổ chức, cá nhân. 4. Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm chấp hành quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, không được xây dựng công trình kiên cố, thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê quỹ đất ngắn hạn.	