

**PHỤ LỤC I**  
**THỦ TỤC HÀNH CHÍNH THUỘC THẨM QUYỀN GIẢI QUYẾT**  
**CỦA CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH,**  
**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG**

(Kèm theo Quyết định số        /2026/QĐ-UBND ngày        tháng        năm  
2026 của UBND tỉnh Nghệ An)

**PHẦN I. DANH MỤC THỦ TỤC HÀNH CHÍNH**

| STT | Thủ tục hành chính                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai                                                                                                       |
| 2   | Giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng 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; 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; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất. |
| 3   | 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 chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư                                                                                                                                                                                    |
| 4   | 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 giao đất trên thực địa.                                                                                                            |
| 5   | Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6   | Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7   | Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8   | Sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 10  | Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 11  | Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi                                                                                                                                                                                                                            |
| 12  | 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 lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất                                                                                                                                                                                                                                                   |

## **PHẦN II. NỘI DUNG CỤ THỂ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH**

**1. Thu hồi đất đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp do vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điều 81 Luật Đất đai**

### **(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh (nơi có đất bị thu hồi).

Bước 2: Trong thời hạn không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được kiến nghị hoặc kết luận của cơ quan, người có thẩm quyền, Sở Nông nghiệp và Môi trường lập hồ sơ thu hồi đất trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cùng cấp.

Bước 3: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

Bước 4: Trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

### **(2) Cách thức thực hiện:**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

### **(3) Thành phần, số lượng hồ sơ**

a) Thành phần hồ sơ cơ quan quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, bao gồm:

+ Tờ trình về việc thu hồi đất;

+ Dự thảo Quyết định thu hồi đất theo tại Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách

nhệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**(4) Số lượng:** 01 bộ.

**(5) Thời hạn giải quyết:** 30 ngày làm việc.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính**

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Không.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Quyết định thu hồi đất.

**(10) Phí, lệ phí (nếu có):** Không.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Quyết định thu hồi đất.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính:** Không.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Đất đai ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- 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;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi

thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**2. Thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng 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; 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; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất**

### **(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

- Giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp khu đã có bản đồ địa chính; hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính, đo đạc chỉnh lý thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc thửa đất không

phù hợp với bản đồ địa chính theo quy định.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (trường hợp cần thiết). Trường hợp giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng thì cơ quan lâm nghiệp kiểm tra thực địa hiện trạng khu rừng giữa hồ sơ và thực địa dự kiến giao.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, hồ sơ gồm:

- + Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

- + Dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 09; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11; Quyết định gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 10 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- + Hồ sơ giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; hồ sơ giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng.

Bước 4:

a) Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo bảng giá đất:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan thuế; gửi cơ quan tài chính đối với khoản thu tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có).

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin đến cơ quan xây dựng trong trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng;

Cơ quan xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng tính trên một mét vuông đất thuộc phạm vi dự án (nếu có) và chuyển cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường để ghi trong Phiếu chuyển thông tin.

- Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất/tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai mà người sử dụng đất phải nộp theo quy định; thực hiện thủ tục tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp hết thời gian được miễn tiền thuê đất theo quy định của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; gửi thông báo nộp tiền cho người sử dụng đất và cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

- Cơ quan tài chính cùng cấp xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp gửi cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và người được nhà nước giao đất, cho thuê đất và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của UBND tỉnh.

- Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có).

- Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có) và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh.

b) Trường hợp người sử dụng đất thuộc trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, nhưng phải nộp một khoản tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có):

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh gửi cơ quan tài chính đối với khoản thu tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có).

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin đến cơ quan xây dựng trong trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng; Cơ quan xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng tính trên một mét vuông đất thuộc phạm vi dự án (nếu có) và chuyển cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường để ghi trong Phiếu chuyển thông tin.

- Cơ quan tài chính cùng cấp xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp gửi cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và người được nhà

nước giao đất, cho thuê đất và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Người sử dụng đất nộp tiền để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có).

- Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính nêu trên, cơ quan tài chính gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

c) Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh:

- + Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

- + Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể có nội dung về trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin địa chính thửa đất theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan thuế; gửi cơ quan tài chính đối với khoản thu tiền để Nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa (nếu có). Trường hợp cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và cơ quan tài chính cấp xã được tổ chức trong một phòng thì không thực hiện chuyển thông tin, việc xác định do bộ phận chức năng tài chính của phòng thực hiện.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin đến cơ quan xây dựng trong trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng; Cơ quan xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng tính trên một mét vuông đất thuộc phạm vi dự án (nếu có) và chuyển cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường để ghi trong Phiếu chuyển thông tin.

- Cơ quan thuế xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến đất đai mà người sử dụng đất phải nộp theo quy định; thực hiện thủ tục tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với trường hợp cơ quan thuế xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm; ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất/tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất.

- Cơ quan tài chính cùng cấp xác định số tiền để Nhà nước bổ sung diện

tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa phải nộp gửi cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường và người được nhà nước giao đất, cho thuê đất và ban hành Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có).

- Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính nêu trên, cơ quan tài chính và cơ quan thuế gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường.

#### Bước 5: Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu); Ký hoặc chuyển cấp có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai sau khi nhận được Thông báo đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế.

- Việc bàn giao đất hoặc bàn giao đất và bàn giao rừng trên thực địa thực hiện theo Mẫu số 16 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

#### Bước 6:

- Văn phòng đăng ký đất đai: Cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và chuyển Giấy chứng nhận cho Trung tâm Phục vụ hành chính công để trả kết quả.

- Cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp cập nhật, lưu trữ hồ sơ giao rừng, cho thuê rừng theo pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng.

#### **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

#### **(3) Thành phần hồ sơ**

a) Thành phần hồ sơ 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; 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; gồm:

- Đơn theo Mẫu số 02 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có).

- Bản trích lục bản đồ địa chính (nếu có) hoặc bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, bản trích đo bản đồ địa chính, Báo cáo kết quả thực hiện công tác Bồi thường, hỗ trợ tái định cư của Ủy ban nhân dân cấp xã, Kế hoạch thu hồi đất, Bồi thường, hỗ trợ tái định cư (đối với trường hợp giao đất, thuê đất theo tiến độ Bồi thường, hỗ trợ tái định cư) và một trong các loại giấy tờ sau đây:

- + Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư hoặc các văn bản, giấy tờ có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật.

Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư thì phải có các tài liệu chứng minh năng lực tài chính;

- Bản sao văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

- Bản sao văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai;

- Bản sao các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai mà phải thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân sau chia tách, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức;

- Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại Điều 180 của Luật Đất đai (nếu có);

- Bản sao Phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp

quy định tại Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có);

- Bản sao Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có).

- Đối với trường hợp giao rừng, cho thuê rừng thì phải có thêm các tài liệu sau:

- + Báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp giao đất và giao rừng;

- + Kết quả đấu giá thuê rừng; biên bản đấu giá cho thuê rừng; danh sách người trúng đấu giá thuê rừng; thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá thuê rừng đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng; dự án đầu tư đối với khu rừng đề nghị thuê; báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng.

b) Thành phần hồ sơ đối với trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất,

- Đơn theo Mẫu số 03 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

- Bản trích lục bản đồ địa chính (nếu có) hoặc bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, bản trích đo bản đồ địa chính.

c) Hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất gồm:

- Đơn theo Mẫu số 06 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (trường hợp không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư thì không phải nộp văn bản này);

- Bản trích lục bản đồ địa chính (nếu có) hoặc bản đồ đo đạc chính lý bản đồ địa chính, bản trích đo bản đồ địa chính.

**(4) Số lượng hồ sơ:** 01 bộ.

**(5) Thời hạn giải quyết**

Không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc. Các cơ quan liên quan đến quá trình thực hiện trình tự, thủ tục không được quy định thêm thủ tục và không được thực hiện thêm bất kỳ thủ tục nào khác ngoài thủ tục quy định nêu trên.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính**

Tổ chức trong nước; tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc; tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; tổ chức kinh tế; nhà đầu tư trúng thầu hoặc tổ chức kinh tế do nhà đầu tư trúng thầu thành lập để thực hiện dự án; công ty nông, lâm trường quản lý, sử dụng (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính**

Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 09; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11; Quyết định gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 10, tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh.

**(10) Phí, lệ phí**

Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật

hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Đơn theo Mẫu số 02, Mẫu số 03, Mẫu số 06; Tờ trình theo Mẫu số 08 Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng theo Mẫu số 09; Quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 11; Quyết định gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 10; Biên bản giao đất tại thực địa theo Mẫu số 16; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17; Thông báo số tiền phải nộp theo Mẫu số 15 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính**

a) Điều kiện chung đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Các điều kiện gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất bao gồm:

- Không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

- Mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích của thửa đất xin gia hạn không thay đổi so với mục đích sử dụng đất, vị trí, diện tích đã giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

- Thời hạn được gia hạn được xác định theo nguyên tắc sau đây:

- + Không vượt quá thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt;

- + Không vượt quá thời hạn dự kiến sẽ sử dụng đất theo mục đích khác được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt đối với trường hợp mục đích sử dụng đất được quy hoạch khác với mục đích sử dụng đất trước khi đề nghị gia hạn.

- Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 của Luật Đất đai.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

### **3. 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 chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư**

#### **(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ;
- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết);
- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).
- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, hồ sơ gồm:
  - + Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh;
  - + Dự thảo Quyết định điều chỉnh giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 13, Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 14 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh;
  - + Hồ sơ đề nghị điều chỉnh Quyết định giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất; hồ sơ giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành Quyết định điều chỉnh giao đất, cho thuê đất; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

Bước 4: Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm

theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế (đối với trường hợp xác định giá đất theo bảng giá).

- Trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì tổ chức việc xác định giá đất. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất thì thực hiện chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của UBND tỉnh cho cơ quan thuế.

Sau khi người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của cơ quan thuế và thông báo của cơ quan tài chính (nếu có). Cơ quan thuế và cơ quan tài chính (nếu có) xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 5: Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu); ký Giấy chứng nhận, và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất, chuyển Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần, số lượng hồ sơ**

a) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất bao gồm:

- Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh; các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai.

b) Hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư bao gồm:

- Đơn đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 07 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày

04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);
- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Một trong các giấy tờ sau đây:

+ Một trong các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

+ Một trong các giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành .

- Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

**(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.**

**(5) Thời hạn giải quyết**

- Trường hợp đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất: không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với các xã miền núi; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc.

- Trường hợp đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư: không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; đối với các xã miền núi; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính**

Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại

Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính**

Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13 hoặc Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 14 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(10) Phí, lệ phí**

Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05; Đơn đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 06; Tờ trình theo Mẫu số 08; Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13; Quyết định điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư theo Mẫu số 14; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có)**

a) Điều kiện đối với trường hợp điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất:

- Đang sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Thay đổi căn cứ để ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều 116 Luật Đất đai.

b) Điều kiện đối với trường hợp đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất đối với dự án đầu tư có sử dụng đất khi chưa hết thời hạn sử dụng đất:

- Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

- Có văn bản đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư.

- Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- Không thuộc trường hợp thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 81 của Luật này.

- Có văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định của pháp luật mà có thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

- Đáp ứng các điều kiện về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

### **(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**4. 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 giao đất trên thực địa**

#### **(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Giao Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp khu đã có bản đồ địa chính; Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính thửa đất đối

với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết).

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, hồ sơ gồm:

- + Dự thảo Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- + Dự thảo Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- + Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất;

- + Hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

Bước 4: Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan thuế (đối với trường hợp xác định giá đất theo bảng giá).

- Trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì tổ chức việc xác định giá đất. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất thì thực hiện chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 cho cơ quan thuế.

- Cơ quan Thuế:

- + Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định; xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

- + Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất.

- Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

- Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp bổ sung hoặc gửi văn bản thông báo đã hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 5: Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục Hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất); ký Giấy chứng nhận, và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất chuyển Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần, số lượng hồ sơ**

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

- Bản trích lục bản đồ địa chính (nếu có) hoặc bản đồ đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, bản trích đo bản đồ địa chính.

- Tài liệu có liên quan về 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 giao đất trên thực địa (nếu có).

**(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.**

## **(5) Thời hạn giải quyết**

Không quá 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Đối với các xã miền núi; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 17 ngày làm việc.

## **(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính**

Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức

kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính**

Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(10) Phí, lệ phí**

Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Đơn đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 05; Tờ trình theo Mẫu số 08; Quyết định điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo Mẫu số 13; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có)**

- Áp dụng với trường hợp sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Có 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 giao đất trên thực địa.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

## **5. Giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển**

### **(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin về cơ sở dữ liệu đất đai, lập trích lục bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ.

- Hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất tại nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định hoặc làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ và nộp lại cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ.

- Rà soát, kiểm tra hồ sơ; kiểm tra thực địa.

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, hồ sơ gồm:

- + Dự thảo Tờ trình theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- + Dự thảo Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- + Trích lục bản đồ địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính thửa đất.

- + Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo mẫu số 18 ban hành tại Phụ lục kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh và các văn bản người sử dụng đất nộp theo mục 3 thủ tục này.

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển.

Bước 4: (Áp dụng đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất):

a) Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo bảng giá đất:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan thuế.

- Cơ quan thuế:

- + Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định; xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

- + Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất.

- Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã.

b) Trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất tính theo giá đất cụ thể:

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh:

- + Tổ chức việc xác định giá đất cụ thể.

- + Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể có nội dung về trách nhiệm của cơ quan thuế trong việc hướng dẫn người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh chuyển Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan thuế.

- Cơ quan thuế:

+ Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định; xác định tiền thuê đất phải nộp một số năm đối với trường hợp được miễn tiền thuê đất một số năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản.

+ Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất.

- Người sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và gửi thông báo kết quả cho cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã.

**Bước 5: Sở Nông nghiệp và Môi trường:**

+ Trình cấp có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận.

+ Chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

+ Việc bàn giao đất thực hiện theo Mẫu số 16 tại Phụ lục ban hành kèm theo ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An và trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

**Bước 6: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.**

Thời điểm xác định người sử dụng đất phải đưa đất vào sử dụng tính từ ngày có thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu đối với toàn bộ hoặc từng phần diện tích đã hoàn thành hoạt động lấn biển theo tiến độ của dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển trong dự án đầu tư.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần, số lượng hồ sơ**

- Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển theo Mẫu số 18 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển của dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ****(5) Thời hạn giải quyết**

Không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi, biên giới; đảo; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính**

Tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài (đối với trường hợp dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đối với các tổ chức).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính**

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường.
- Cơ quan phối hợp: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; cơ quan thuế.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính**

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển theo Mẫu số 19 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**(10) Phí, lệ phí**

Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Đơn đề nghị giao đất, cho thuê đất, giao khu vực biển để lấn biển theo Mẫu số 18 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):** Không.**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- 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;

- Nghị định 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

## **6. Chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất**

### **(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Người đề nghị nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, người nộp hồ sơ được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo

hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ, làm văn bản trả lại hồ sơ đồng thời hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ.

- Trường hợp hồ sơ hợp lệ, tổ chức thẩm định hồ sơ, kiểm tra thực địa (nếu cần thiết).

- Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan xác định trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có).

- Hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, hồ sơ gồm:

- + Tờ trình theo Mẫu số 08 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- + Dự thảo Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 12 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- + Hồ sơ đề nghị chuyển hình thức sử dụng đất, cho thuê đất.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét ban hành quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất.

Bước 4: Sở Nông nghiệp và Môi trường:

Chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan thuế (đối với trường hợp xác định giá đất theo bảng giá).

Trường hợp phải xác định giá đất cụ thể thì tổ chức việc xác định giá đất. Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định phê duyệt giá đất thì thực hiện chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan thuế.

Cơ quan Thuế:

- + Xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp theo quy định;

- + Ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất gửi cho người sử dụng đất.

- + Người sử dụng đất nộp bổ sung hoặc được hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã nộp theo pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và theo pháp luật về quản lý thuế.

+ Cơ quan thuế gửi văn bản thông báo người sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp bổ sung; gửi văn bản thông báo đã hoàn trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 5: Sở Nông nghiệp và Môi trường ký hợp đồng thuê đất hoặc phụ lục Hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất (trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu); ký Giấy chứng nhận, và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất chuyển Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần hồ sơ**

a) Thành phần hồ sơ:

- Đơn theo Mẫu số 04 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Các loại giấy tờ về miễn, giảm nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ.

**(4) Số lượng hồ sơ:** 01 bộ.

## **(5) Thời hạn giải quyết**

Không quá 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Đối với các xã miền núi; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn; vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện không quá 25 ngày làm việc.

## **(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính**

Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả

thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính**

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường.
- Cơ quan phối hợp: Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan thuế, Ủy ban nhân dân cấp xã.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 12 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(10) Phí, lệ phí**

Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Đơn đề nghị chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 04; Tờ trình theo Mẫu số 08; Quyết định chuyển hình thức giao đất, cho thuê đất theo Mẫu số 12; Phiếu chuyển thông tin địa chính theo Mẫu số 17 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có)**

- Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm nhưng thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định của Luật Đất đai thì được lựa chọn chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho thời gian thuê đất còn lại.

- Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm.

- Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất mà có nhu cầu sử dụng một phần hoặc toàn bộ diện tích được giao để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được lựa chọn chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích đó.

- Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực mà có nhu cầu chuyển sang hình thức giao đất, cho thuê đất theo quy định.

- Trường hợp khu công nghiệp được đầu tư bằng ngân sách nhà nước mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã giao cho tổ chức, đơn vị sự nghiệp công lập quản lý trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cho các tổ chức, cá nhân thuê đất gắn với kết cấu hạ tầng đã được đầu tư.

### **(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14 ngày 15/11/2017 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 16/2023/QH15, Luật số 31/2024/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Lâm nghiệp được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 của Chính phủ;

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Công Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 131/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp trong lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Nông nghiệp và Môi trường;

- Nghị định số 136/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định phân quyền, phân cấp thẩm quyền trong lĩnh vực nông nghiệp và môi trường;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận

quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

## **7. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất**

### **(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Công ty nông, lâm nghiệp gửi hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, công ty nông, lâm nghiệp được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để lấy ý kiến và trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

Thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Bước 3: Các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất gửi ý kiến bằng văn bản đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến.

Bước 4: Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện như sau:

- Tổ chức họp Hội đồng đề thẩm định trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến.

- Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp không phải chỉnh sửa: trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định.

- Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp phải chỉnh sửa:

- + Thông báo cho công ty nông, lâm nghiệp để hoàn thiện hoàn thiện hồ sơ trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, nếu hồ sơ phương án sử dụng đất phải chỉnh sửa, bổ sung.

- + Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án sử dụng đất trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày công ty nông, lâm nghiệp hoàn thiện hồ sơ.

Bước 5: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường trình.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần, số lượng hồ sơ**

a) Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất theo Mẫu số 22 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An;

b) Phương án sử dụng đất, gồm các nội dung:

- Căn cứ lập phương án sử dụng đất;
- Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh;

- Định hướng sử dụng đất, phương hướng nhiệm vụ, phương án sản xuất, kinh doanh cụ thể của Công ty nông, lâm nghiệp;

- Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh và phương án sản xuất, kinh doanh;

- Các giải pháp tổ chức thực hiện đối với phần diện tích đất Công ty nông,

lâm nghiệp giữ lại;

- Xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất, hiện trạng sử dụng đất khu vực đất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai;

- Thuyết minh phương án sử dụng đất;

c) Bản đồ địa chính có thể hiện ranh giới sử dụng đất hoặc hồ sơ ranh giới sử dụng đất của Công ty nông, lâm nghiệp; bản tổng hợp diện tích các loại đất của Công ty nông, lâm nghiệp;

d) Tài liệu khác có liên quan (nếu có).

**(4) Số lượng hồ sơ:** 01 bộ.

**(5) Thời hạn giải quyết**

- Thời gian thực hiện Bước 2 không quá 05 ngày làm việc.

- Thời gian thực hiện Bước 3 không quá 10 ngày làm việc.

- Thời gian thực hiện Bước 4:

+ Thời gian tổ chức họp Hội đồng để thẩm định không quá 05 ngày làm việc.

+ Thời gian trình phê duyệt không quá 05 ngày làm việc.

+ Thời gian thông báo cho công ty nông, lâm nghiệp để hoàn thiện hoàn thiện hồ sơ không quá 03 ngày làm việc.

- Thời gian thực hiện Bước 5 không quá 05 ngày làm việc.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Công ty nông, lâm nghiệp.

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Văn bản phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty nông, lâm nghiệp.

**(10) Phí, lệ phí:** Không quy định

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Mẫu số 22 - Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An;

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính**

Không quy định.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung

một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

## **8. Sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích**

### **(1) Trình tự thực hiện**

a) Trường hợp sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ

Bước 1: Người có yêu cầu nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, người sử dụng đất được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và

chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định phương án sử dụng đất kết hợp trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp, trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do; gửi kết quả giải quyết cho Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã để trả cho người có yêu cầu.

b) Trường hợp gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ:

Bước 1: Người có yêu cầu gia hạn gửi văn bản đề nghị đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã trước khi hết thời gian sử dụng đất kết hợp 30 ngày.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

Bước 3: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận hoặc không chấp thuận gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp, trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do; gửi kết quả giải quyết cho Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã để trả cho người có yêu cầu.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần, số lượng hồ sơ**

a) Hồ sơ đề nghị chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích gồm:

- Đơn đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 21 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An;

- Phương án sử dụng đất kết hợp;

- Giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (nếu có).

b) Hồ sơ đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

Văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

**(4) Số lượng hồ sơ:** 01 bộ.

**(5) Thời hạn giải quyết**

- Thời gian thực hiện việc thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất kết hợp không quá 15 ngày làm việc.

- Thời gian gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp là không quá 07 ngày làm việc.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:**

- Phương án sử dụng đất kết hợp đối với trường hợp phê duyệt lần đầu hoặc văn bản trả lời đối với trường hợp không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp.

- Phương án sử dụng đất kết hợp được gia hạn đối với trường hợp xin gia hạn hoặc văn bản trả lời đối với trường hợp không chấp thuận gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

**(10) Phí, lệ phí:** Không.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Mẫu số 21 - Đơn đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích, ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính**

a) Điều kiện về các loại đất được sử dụng kết hợp đa mục đích:

- Đất nông nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ, chăn nuôi, trồng cây dược liệu.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng được kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đất xây dựng công trình sự nghiệp được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đất ở được sử dụng kết hợp với mục đích nông nghiệp, thương mại, dịch vụ, công trình sự nghiệp có mục đích kinh doanh.

- Đất có mặt nước là ao, hồ, đầm; đất có mặt nước ven biển; đất có mặt nước chuyên dùng và đất sông ngòi, kênh, rạch, suối được sử dụng kết hợp đa mục đích.

- Đất tôn giáo, đất tín ngưỡng được sử dụng kết hợp với mục đích thương mại, dịch vụ.

- Đất thuộc nhóm đất nông nghiệp, đất thuộc nhóm đất phi nông nghiệp được sử dụng kết hợp mục đích nông nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông, công nghệ, thông tin, quảng cáo ngoài trời, điện mặt trời.

b) Yêu cầu về việc sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định và đã được xác định loại đất tại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định.

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính.

- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường.

- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

c) Yêu cầu về phạm vi sử dụng đất kết hợp đa mục đích:

- Sử dụng đất vào mục đích kết hợp không thuộc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất.

- Diện tích đất sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 50% diện tích đất sử dụng vào mục đích chính, trừ diện tích đất ở sử dụng kết hợp đa mục đích.

- 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. Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp trên đất trồng lúa, đất lâm

nghiệp thực hiện theo quy định của Nghị định quy định chi tiết về đất trồng lúa và pháp luật về lâm nghiệp. Đất có mặt nước không được san lấp làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước.

- Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

- Thời gian sử dụng đất vào mục đích kết hợp không vượt quá thời hạn sử dụng đất còn lại của mục đích chính.

d) Điều kiện đối với trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng đất xây dựng công trình sự nghiệp kết hợp với thương mại, dịch vụ thì phải chuyển sang thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm đối với phần diện tích kết hợp đó.

### **(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 367/2025/NĐ-CP và Nghị định số 309/2026/NĐ-CP;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và

trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**9. 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; lựa chọn nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai**

**Trường hợp: Lựa chọn nhận chuyển quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai**

**(1) Trình tự thực hiện**

Bước 1: Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai, tổ chức kinh tế có nhu cầu lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không đề xuất thu hồi đất nộp 01 bộ hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, người sử dụng đất được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực. Trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh/cấp xã tiếp nhận hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường.

Bước 2: Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra:

- Trường hợp đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai thì trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho phép tổ chức kinh tế thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất.

- Trường hợp không đáp ứng điều kiện thì có văn bản trả lời tổ chức kinh tế và nêu rõ lý do.

Bước 3: Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản cho phép hoặc không cho phép tổ chức kinh tế thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất. Trường hợp

không cho phép thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

Bước 4: Sau khi có văn bản cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế thực hiện thủ tục “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”.

Trường hợp tổ chức kinh tế đã nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà đến thời điểm hết hạn sử dụng đất đối với đất đã nhận quyền nhưng chưa hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 127 Luật Đất đai thì được tiếp tục thực hiện các thủ tục triển khai dự án mà không phải thực hiện thủ tục gia hạn theo quy định.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần, số lượng hồ sơ**

Văn bản đề nghị cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất theo Mẫu số 23 ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

## **(4) Số lượng hồ sơ: 01 bộ.**

## **(5) Thời hạn giải quyết:**

Thời gian thực hiện: Không quá 08 ngày làm việc.

## **(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính: Tổ chức kinh tế.**

## **(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh.**

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

## **(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:**

- Văn bản cho phép tổ chức kinh tế thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất.

- Văn bản không cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất, trong đó nêu rõ lý do.

## **(10) Phí, lệ phí: Không.**

## **(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai**

Mẫu số 23 - Văn bản đề nghị cho phép thực hiện phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà không thực hiện thu hồi đất quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai, ban hành kèm theo Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính**

- Công trình, dự án đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua trong danh mục công trình, dự án phải thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai;
- Tổ chức kinh tế lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất, không đề xuất Nhà nước thu hồi đất;
- Đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;
- 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;
- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia, được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 367/2025/NĐ-CP và Nghị định số 309/2026/NĐ-CP;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;
- Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 01/6/2026 của UBND tỉnh Nghệ An quy định việc phân cấp, ủy quyền quyết định về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, gia hạn sử dụng đất, chuyển hình thức sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, chấp thuận về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất để thực hiện dự án, chấp thuận, phê duyệt phương án sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An;
- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 04/08/2026 của Ủy ban nhân dân

tỉnh Nghệ An quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

## **10. Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót**

### **(1) Trình tự thực hiện**

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công tỉnh hoặc cấp xã.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường;

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra hồ sơ:

- Thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai.

- Kiểm tra hồ sơ, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót.

- Ký xác nhận nội dung đính chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Trung tâm hành chính công để trả kết quả cho người sử dụng

đất.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>.

## **(3) Thành phần hồ sơ**

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND;

- Giấy chứng nhận đã cấp;

- Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đăng ký chính thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không thể khai thác được thông tin thì nộp Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận.

- Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục thông qua người đại diện theo quy định của pháp Luật về dân sự thì phải có văn bản về việc ủy quyền theo quy định của pháp luật về dân sự.

**(4) Số lượng hồ sơ:** 01 bộ hồ sơ.

**(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:** Không quá 08 ngày làm việc

Thời gian trên không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:**

Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục

đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Giấy chứng nhận.

**(10) Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

Mẫu số 29 tại Phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):** Không.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 367/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An Quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

## **11. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi**

### **(1) Trình tự thực hiện**

a) Người yêu cầu nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ và chuyển đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trong thời gian 01 ngày làm việc;

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không khai thác được dữ liệu đất đai từ Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai; Kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận và Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

- Ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Trung tâm hành chính công để trả kết quả cho người sử dụng đất; Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính.

### **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc

gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

**(3) Thành phần hồ sơ**

Văn bản kiến nghị kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp.

**(4) Số lượng hồ sơ:** 01 bộ hồ sơ.

**(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:**

- Thời gian thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không quá 25 ngày làm việc; Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì thời gian thực hiện đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND; trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do đăng ký biến động thì thời gian thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định đối với từng trường hợp đăng ký biến động theo quy định tại Điều 22 Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND;

Thời gian trên không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trung cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:**

Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**(8) Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan thuế.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Giấy chứng nhận.

**(10) Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:** Không.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):** Không có.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội;

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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;

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 367/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia;

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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;

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An Quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

## **12. 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 lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất**

### **(1) Trình tự thực hiện**

a) Người yêu cầu đăng ký nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công.

Khi nộp hồ sơ, người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức trực tuyến thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực.

Trường hợp nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định.

Trung tâm Phục vụ hành chính công tiếp nhận hồ sơ, kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

Trong thời gian 01 ngày làm việc chuyển hồ sơ đến Sở Nông nghiệp và Môi trường;

b) Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện:

- Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 30 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND;

- Xác định giá đất và gửi Phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

- Sau khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở Nông nghiệp Môi trường thực hiện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp tổ chức được thuê đất thì thực hiện việc ký hợp đồng thuê đất, ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp tổ chức được thuê đất thì trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hợp đồng thuê đất cho người sử dụng đất;

- Chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

## **(2) Cách thức thực hiện**

- Nộp hồ sơ trực tuyến (mức độ Một phần) qua Cổng Dịch vụ công quốc gia tại địa chỉ <https://dichvucong.gov.vn>;

- Hoặc nộp hồ sơ trực tiếp hoặc qua dịch vụ bưu chính đến Trung tâm Phục vụ Hành chính công tỉnh, số 16 đường Trường Thi, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An hoặc Trung tâm Phục vụ Hành chính công các xã, phường trên địa bàn tỉnh.

## **(3) Thành phần hồ sơ**

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quyết định này;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 của Luật Đất đai (nếu có).

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 của Luật Đất đai hoặc chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 của Luật Đất đai đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản đề nghị chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

- Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có); mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 26d ban hành kèm theo Quyết định này đối với trường hợp tổ chức trong nước, tổ chức

tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất;

- Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý, sử dụng đất, công trình gắn liền với đất;

- Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

**(4) Số lượng hồ sơ:** 01 bộ hồ sơ.

**(5) Thời gian giải quyết hồ sơ:** Không quá 20 ngày làm việc.

Thời gian trên không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian trích đo địa chính thửa đất hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

**(6) Đối tượng thực hiện thủ tục hành chính:** Tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất mà người sử dụng đất được giao đất có thu tiền sử dụng đất quy định tại Điều 119 Luật Đất đai và thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai và dự án có nhiều hình thức sử dụng đất mà trong đó có diện tích thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê).

**(7) Cơ quan có thẩm quyền quyết định:** Sở Nông nghiệp và Môi trường.

**8. Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính:**

- Cơ quan trực tiếp thực hiện thủ tục hành chính: Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Cơ quan phối hợp (nếu có): Cơ quan thuế, Văn phòng Đăng ký đất đai.

**(9) Kết quả thực hiện thủ tục hành chính:** Giấy chứng nhận.

**(10) Lệ phí:** Theo quy định của Luật phí và lệ phí và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn Luật phí và lệ phí.

**(11) Tên mẫu đơn, mẫu tờ khai:**

- Mẫu số 26 tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND;

- Mẫu số 26d tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND.

**(12) Yêu cầu, điều kiện thực hiện thủ tục hành chính (nếu có):** Không có.

**(13) Căn cứ pháp lý của thủ tục hành chính:**

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 được sửa đổi bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15 của Quốc hội.

- Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 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.

- 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;

- Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09/6/2025 của Chính phủ quy định về việc thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 367/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 118/2025/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ về thực hiện thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa, một cửa liên thông tại Bộ phận Một cửa và Cổng Dịch vụ công quốc gia.

- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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.

- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc

hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

- Quyết định số 47/2026/QĐ-UBND ngày 04/8/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An Quy định trình tự, thủ tục, thành phần hồ sơ, thời gian thực hiện và trách nhiệm của các cơ quan, người có thẩm quyền trong thực hiện thủ tục hành chính về đất đai đối với các trường hợp quy định tại Điều 14 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Nghệ An./.