| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH NINH BÌNH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|
| Số: 191 /2025/QĐ-UBND | *Ninh Bình, ngày 31 tháng 12 năm 2025* |

# QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân; trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Ninh Bình**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 87/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15 và số 95/2025/QH15*

*Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;*

*Căn cứ Nghị định số 112/2024/NĐ-CP quy định chi tiết về đất trồng lúa được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 226/2025/NĐ-CP;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 717/TTr-SNNMT ngày 24 tháng 12 năm 2025;*

*Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân; trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.*

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân; trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

**Điều 2. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

2. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 73/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

b) Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình về việc ban hành Quy định thành phần hồ sơ, điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn tỉnh Ninh Bình;

c) Quyết định số 65/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

**Điều 3. Tổ chức thực hiện**

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

***Nơi nhận*:**
- Như Điều 3;
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB và QLXLVPHC - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, VP3, 4, 5, 7, 8.

Ttt_VP3_QĐ30

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**
**KT. CHỦ TỊCH**
**PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Anh Chức**

| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH NINH BÌNH | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

# QUY ĐỊNH

**Tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân; trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn tỉnh Ninh Bình**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 191/2025/QĐ-UBND)*

## Chương I
## QUY ĐỊNH CHUNG

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định các nội dung được giao tại khoản 2 Điều 46, khoản 7 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; điểm d khoản 1 Mục V Phần III Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai.

3. Đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

## Chương II
## QUY ĐỊNH CỤ THỂ

**Điều 3. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng diện tích dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác**

Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác bao gồm:

1. Phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất cấp xã đã được phê duyệt;

2. Có dự án đầu tư hoặc phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định về pháp luật đầu tư;

3. Đảm bảo nguyên tắc chuyển mục đích sử dụng đất rừng sang mục đích khác và có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm

nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.

4. Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.

5. Có đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

**Điều 4. Điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất ở cho cá nhân không đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Điều kiện giao đất ở cho cá nhân

a) Cá nhân đã thành niên, có đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của Bộ Luật dân sự;

b) Cá nhân thuộc đối tượng quy định tại các điểm a, b, c, d khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai .

2. Trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân

a) Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất (*sau đây gọi là Hội đồng xét duyệt)*, Hội đồng xét duyệt tổ chức họp xét duyệt từng trường hợp đủ điều kiện giao đất ở cho cá nhân đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Thứ tự ưu tiên: Đối tượng hưởng chế độ ưu đãi người có công với cách mạng theo quy định của pháp luật về người có công; người dân tộc thiểu số; hộ nghèo; đối tượng theo quy định tại điểm a, b khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai có chế độ tiền lương, phụ cấp thấp hơn; các trường hợp khác còn lại;

c) Hội đồng xét duyệt tổng hợp kết quả xét duyệt, có văn bản thông báo kết quả thẩm định, lập danh sách các cá nhân đủ điều kiện kèm theo vị trí, diện tích lô (thửa) đất được giao và lập danh sách các cá nhân không đủ điều kiện được xét giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo thông báo lý do; tổ chức niêm yết kết quả xét duyệt tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất, thông báo trên phương tiện truyền thanh địa phương, đăng tải danh mục trên trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã *(nếu có)* trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày công khai;

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc công khai; Hội đồng xét duyệt tổ chức giải quyết những ý kiến, vướng mắc theo quy định; xác định cá nhân đủ điều kiện giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất; thông báo kết quả thẩm định cho cá nhân và ban hành Thông báo kết thúc công khai. Trường hợp công dân chưa đồng thuận với nội dung giải quyết thì ghi rõ nội dung kiến nghị chưa được đồng thuận tại Thông báo kết thúc công khai.

e) Trong thời gian không quá 05 ngày cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã hoàn thiện hồ sơ để trình Chủ tịch Ủy ban nhân cấp

xã ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện.

**Điều 5. Trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn**

1. Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực đang quản lý quỹ đất lập danh mục và phương án cho thuê các vị trí có tài sản nhà, đất được giao quản lý nhưng chưa đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đề xuất giá khởi điểm cho thuê đất và tài sản gắn liền với đất *(nếu có)* trình cơ quan, người có thẩm quyền cho thuê đất phê duyệt; công bố công khai vị trí, thời hạn cho thuê, đơn giá cho thuê đất, yêu cầu về hạn chế xây dựng, yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định tại khoản 5 Điều 43 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

2. Tổ chức, cá nhân có nhu cầu thuê đất gửi đơn xin thuê đất đến Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực đang quản lý quỹ đất. Trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất xin thuê, mục đích sử dụng, thời hạn xin thuê *(không quá 05 năm)*, đề xuất đơn giá thuê đất.

3. Tổ chức Phát triển quỹ đất hoặc Chi nhánh tổ chức phát triển quỹ đất khu vực đang quản lý quỹ đất tổng hợp đơn xin thuê đất; lựa chọn tổ chức, cá nhân có đề xuất đơn giá thuê cao nhất trong trường hợp có từ 02 tổ chức hoặc cá nhân đăng ký trở lên; xác định tiền đặt cọc đối với trách nhiệm tháo dỡ công trình; ký hợp đồng thuê quỹ đất ngắn hạn với tổ chức, cá nhân.

4. Tổ chức, cá nhân thuê đất có trách nhiệm chấp hành quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, không được xây dựng công trình kiên cố, thực hiện nộp tiền thuê đất, tiền đặt cọc theo hợp đồng thuê quỹ đất ngắn hạn.

**Điều 6. Tổ chức thực hiện**

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có ý kiến gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh kịp thời xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.