

BẢNG TỔNG HỢP SO SÁNH, THUYẾT MINH DỰ THẢO

(Kèm theo Báo cáo số 825/BC-SNNMT ngày 27/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường)

STT	Nội dung dự thảo (lần 1)	Nội dung tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo (lần 2)	Thuyết minh
1	1. Phạm vi điều chỉnh Quyết định này quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 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.	1. Phạm vi điều chỉnh Quyết định này quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 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.	Bỏ cụm từ “của Chính phủ” cho đúng kỹ thuật viện dẫn quy định tại khoản 1 Điều 68 Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP (Nghị định số 78/2025/NĐ-CP); đồng thời, bổ sung cụm từ “trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang” sau cụm từ “ngày 01 tháng 7 năm 2004” để đảm bảo thống nhất với tên gọi dự thảo Quyết định.
2	Ủy ban nhân dân ban hành quyết định quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.	Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định việc xác định diện tích đất ở và các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.	Chỉnh sửa cụm từ “Ủy ban nhân dân ban hành quyết định quy định” thành “Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định” để đảm bảo theo quy định.

STT	Nội dung dự thảo (lần 1)	Nội dung tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo (lần 2)	Thuyết minh
3	2. Đối tượng áp dụng a) Người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 130/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15 (viết tắt là Luật Đất đai) và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. b) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.	2. Đối tượng áp dụng a) Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 130/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15 và Luật số 147/2025/QH15 (viết tắt là Luật Đất đai) và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang. b) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan.	2. Đối tượng áp dụng Chỉnh sửa cụm từ “Người sử dụng đất” thành “Hộ gia đình, cá nhân” cho phù hợp và thống nhất với đối tượng áp dụng của dự thảo Quyết định.

STT	Nội dung dự thảo (lần 1)	Nội dung tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo (lần 2)	Thuyết minh
4	Điều 2. Xác định diện tích đất ở đối với các trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01/7/2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai mà được thể hiện chung đất ở với đất khác (như: “thổ cư”, “thổ tập chung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”) 1. Diện tích đất ở xác định đối với thửa đất trên Giấy chứng nhận cho hộ gia đình có từ 1 đến 4 thành viên, như sau: a) Đất ở tại các phường - Đối với hộ không trực tiếp sản xuất nông nghiệp: không quá 120 m². - Đối với hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp: không quá 200 m². b) Đất ở tại các xã Không quá 400 m² (Diện tích đất ở xác định tại khoản 1 Điều này không vượt quá diện tích thửa đất hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). 2. Trường hợp hộ gia đình có từ thành viên thứ 5 trở lên thì ngoài diện tích đất ở được xác định tại khoản 1 Điều này, hộ gia đình	Điều 2. Xác định diện tích đất ở đối với các trường hợp chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai mà được thể hiện chung đất ở với đất khác (như: “thổ cư”, “thổ tập chung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”) 1. Diện tích đất ở xác định đối với thửa đất trên Giấy chứng nhận cho hộ gia đình có từ 1 đến 4 thành viên, như sau: - Đất ở tại các phường: + Đối với hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp: không quá 120 m². + Đối với hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp: không quá 200 m². 2. Trường hợp hộ gia đình có từ thành viên thứ 5 trở lên thì ngoài diện tích đất ở được xác định tại khoản 1 Điều này, hộ gia đình được cộng thêm diện tích đất ở từ thành viên thứ 5 vào diện tích đất ở, theo quy định như sau: a) Đất ở tại các phường: - Đối với hộ gia đình không trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 30 m²/01 thành viên, nhưng tổng diện tích	3.2. Điều 2 dự thảo a) Tên Điều 2, chỉnh sửa cụm từ “ngày 01/7/2004” thành “ngày 01 tháng 7 năm 2004” cho rõ ràng. b) Khoản 1 dự thảo quy định: - Điểm b khoản 1 dự thảo, chuyển nội dung “(Diện tích đất ở xác định tại khoản 1 Điều này không vượt quá diện tích thửa đất hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).” về khoản 3 Điều 2 dự thảo cho rõ ràng, khoa học. - Chỉnh sửa từ “hộ” thành “hộ gia đình” cho rõ ràng, chính xác. d) Khoản 4 Điều 2 dự thảo - Bỏ khoản 4 Điều 2 dự thảo, vì không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quyết định và đã được quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai quy định: “25. Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành.”; không giao Ủy ban nhân dân tỉnh quy định cụ thể. đ) Khoản 5, chỉnh sửa không viết nghiêng từ “hoặc”. e) Bỏ khoản 7, 8 Điều 2 dự thảo vì không thuộc phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quyết định và

STT	Nội dung dự thảo (lần 1)	Nội dung tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo (lần 2)	Thuyết minh
	được cộng thêm diện tích đất ở từ thành viên thứ 5 vào diện tích đất ở, theo quy định như sau: a) Đất ở tại các phường: - Đối với các hộ không trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 30 m²/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các nhân khẩu không được quá 120 m². - Đối với hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 50 m²/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các nhân khẩu không được quá 200 m². b) Đất ở tại các xã: 100 m²/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 400 m². 3. Tổng diện tích đất ở khi xác định tại khoản 1, 2 Điều này không vượt quá diện tích thửa đất hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất ở quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở và không phải thực hiện thủ tục xác định diện tích đất ở. 4. Số lượng thành viên trong hộ gia đình để xác định diện tích đất ở quy định tại khoản 1, 2 Điều này là những người có quan hệ	đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 120 m². - Đối với hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 50 m²/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 200 m². b) Đất ở tại các xã: 100 m²/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 400 m². 3. Đất ở tại các xã Không quá 400 m² (Diện tích đất ở xác định tại khoản 1 Điều này không vượt quá diện tích thửa đất hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). 4. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều này đã được xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận hoặc trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mới từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng trên giấy chứng nhận chưa xác định cụ thể diện tích đất ở thì thực hiện xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều này. 5. Trường hợp thửa đất đã chuyển quyền một phần diện tích đất ở hoặc nhà nước thu hồi một phần diện tích đất ở thì diện tích đất ở xác định	đã được quy định tại điểm c, d khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

STT	Nội dung dự thảo (lần 1)	Nội dung tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo (lần 2)	Thuyết minh
	theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai và đang sống chung trên cùng thửa đất tại thời điểm xét công nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả hộ gia đình đã hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật đang sống chung trên cùng thửa đất), trừ trường hợp nhập khẩu sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành. 5. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều này đã được xác nhận thay đổi trên giấy chứng nhận <i>hoặc</i> trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mới từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng trên giấy chứng nhận chưa xác định cụ thể diện tích đất ở thì thực hiện xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều này. 6. Trường hợp thửa đất đã chuyển quyền một phần diện tích đất ở hoặc nhà nước thu hồi một phần diện tích đất ở thì diện tích đất ở xác định theo khoản 1, khoản 2 Điều này phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc đã thu hồi của thửa đất. 7. Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận mới	theo khoản 1, khoản 2 Điều này phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc đã thu hồi của thửa đất.	

STT	Nội dung dự thảo (lần 1)	Nội dung tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo (lần 2)	Thuyết minh
	và được xác định cụ thể diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận thì không xác định diện tích đất ở theo quy định này. 8. Khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm thực hiện đồng thời việc xác định diện tích đất ở theo quy định này. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện riêng thủ tục xác định diện tích đất ở thì thực hiện theo trình tự, thủ tục do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định.		
5	Nơi nhận: - Văn phòng Chính phủ; - Bộ Nông nghiệp và Môi trường; - Thường trực Tỉnh ủy; - Thường trực HĐND tỉnh; - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh; - Chủ tịch UBND tỉnh; - Các PCT UBND tỉnh; - UBNDTTQ và các tổ chức CT-XH tỉnh; - Vụ Pháp chế, Bộ NN&MT; - Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp, Bộ Tư pháp; - Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh; - Tòa án nhân dân tỉnh; - Các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh;	Nơi nhận: - Văn phòng Chính phủ; - Bộ Nông nghiệp và Môi trường; - Thường trực Tỉnh ủy; - Thường trực HĐND tỉnh; - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh; - Chủ tịch UBND tỉnh; - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh; - UBNDTTQ và các tổ chức CT-XH tỉnh; - Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật, Bộ Tư pháp, Bộ Tư pháp; - Vụ Pháp chế, Bộ NN&MT; - Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh; - Báo và Phát thanh, truyền hình Tuyên Quang; - Cổng thông tin điện tử tỉnh;	3.3. Phần nơi nhận - Chỉnh sửa nơi nhận “Các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh” thành “Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh”; “UBND các xã, phường thuộc tỉnh” thành “UBND xã, phường”. - Bỏ nơi nhận “Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh” vì đã nằm trong nơi nhận “Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh”; đồng thời, sắp xếp lại địa chỉ nơi nhận theo thứ tự địa vị pháp lý từ cao xuống thấp.

STT	Nội dung dự thảo (lần 1)	Nội dung tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo (lần 2)	Thuyết minh
	- Báo và Phát thanh, truyền hình Tuyên Quang; - Cổng thông tin điện tử tỉnh; - UBND các xã, phường thuộc tỉnh; - Như Điều 3; - Trung tâm Thông tin – Hội nghị tỉnh (đăng Công báo); - Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ; - Các Phó CVP UBND tỉnh; - Lưu: VT, KTN.	- Các Phó CVP UBND tỉnh; - UBND xã, phường; - Như Điều 3; - Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh (đăng Công báo); - Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ; - Cơ sở Dữ liệu văn bản quy phạm pháp luật tỉnh (đăng tải); - Lưu: VT, KTN.	