

Số: 825 /BC-SNNMT

Tuyên Quang, ngày 27 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO

Tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định dự thảo 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

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Căn cứ Báo cáo số 451/BC-STP ngày 10/7/2026 của Sở Tư pháp về kết quả thẩm định dự thảo 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 (sau đây viết tắt là Báo cáo kết quả thẩm định).

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định dự thảo Quyết định tại Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, như sau:

1. Về phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng; căn cứ ban hành; tính hợp hiến, tính hợp pháp, tính thống nhất với hệ thống pháp luật của dự thảo văn bản; phần nơi nhận tại Điều 1, Điều 2, Điều 3 dự thảo Quyết định: Đã tiếp thu chỉnh sửa theo ý kiến tại điểm 1 và điểm 3 mục I Báo cáo kết quả thẩm định.

Đối với ý kiến trong kết quả thẩm định tại Báo cáo số 451/BC-STP ngày 10/7/2026 của Sở Tư pháp, có nêu:

“g) Đề nghị cơ quan soạn thảo giải trình về cơ sở quy định 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 vào dự thảo Tờ trình để cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định; đồng thời tiếp tục rà soát, chỉnh sửa dự thảo đảm bảo phù hợp theo quy định của pháp luật hiện hành và tình hình thực tiễn của địa phương.”.

Sở Nông nghiệp và Môi trường giải trình về cơ sở quy định 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, cụ thể như sau:

Căn cứ tình hình thực tiễn tại địa phương (tỉnh Tuyên Quang và Hà Giang cũ) và Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 25/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang (cũ) Quy định hạn mức công nhận đất nông nghiệp đối với hộ

gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do tự khai hoang; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang và Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang Quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân; hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đề đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

Ngày 22/6/2026, Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang ban hành Quyết định số 86/2026/QĐ-UBND Quy định hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do tự khai hoang; hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, trong đó có quy định:

“Điều 3. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư nhưng chưa ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định như sau:

1. Hộ gia đình (gồm bố, mẹ và các con đẻ) có từ 01 đến 04 thành viên:

a) Đối với đất ở tại đô thị: Hạn mức đất ở được công nhận cho mỗi hộ gia đình tại đô thị không quá 120,0 m².

b) Đối với đất ở tại nông thôn tại các vị trí đất liền kề với trục đường giao thông chính (đường quốc lộ, tỉnh lộ); đất tại khu du lịch, khu thương mại, khu công nghiệp, khu trung tâm xã theo quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy hoạch này đang được sử dụng theo quy định của pháp luật thì hạn mức đất ở được công nhận cho mỗi hộ gia đình không quá 200,0 m².

c) Đối với đất ở tại nông thôn không thuộc các vị trí quy định tại điểm b khoản này: Hạn mức đất ở được công nhận cho mỗi hộ gia đình không quá 400,0 m².

2. Hộ gia đình (gồm bố, mẹ và các con đẻ) có trên 04 thành viên thì từ thành viên thứ năm trở lên cứ mỗi thành viên được tính thêm diện tích đất ở bằng

1/4 (một phần tư) hạn mức công nhận đất ở tương ứng trong khu vực quy định tại khoản 1 Điều này.”

Như vậy, từ thực tiễn và quy định của 02 tỉnh (Tuyên Quang và Hà Giang cũ) có căn cứ làm cơ sở quy định 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 trên địa bàn tỉnh.

2. Về Ngôn ngữ, thể thức, kỹ thuật trình bày của văn bản: Đã rà soát, chỉnh sửa đảm bảo phù hợp với Chương V Nghị định số 78/2025/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; Phụ lục I và Mẫu số 19 Phụ lục III ban hành kèm theo Nghị định số 187/2025/NĐ-CP.

(Có Báo cáo kết quả thẩm định của Sở Tư pháp; Bảng tổng hợp so sánh, thuyết minh dự thảo và dự thảo Quyết định đã chỉnh sửa gửi kèm theo)

Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi (báo cáo);
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Văn phòng Sở (đăng tải trên trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường);
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, (Long).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Thị Thanh Thuỷ