

Số: /TTr-SNNMT

Tuyên Quang, ngày tháng 5 năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

Đề nghị ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Văn bản số 46/CTr-UBND ngày 22/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Chương trình công tác 05 tháng cuối năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

- Tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.”.

- Tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện, tập quán tại địa phương quy định cụ thể hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với trường hợp 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;”.

Căn cứ các quy định nêu trên, Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã ban hành Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang; Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang đã ban hành Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024 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 để 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 và Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 Quy định hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất; diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

Tại Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang quy định áp dụng Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang trước sắp xếp đến khi ban hành văn bản mới; quy định áp dụng Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND và Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND trên địa bàn tỉnh Hà Giang trước sắp xếp đến khi ban hành văn bản mới. Mặt khác, hiện nay Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND và Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang có nhiều nội dung không còn phù hợp với tình hình thực tiễn của tỉnh Tuyên Quang sau sắp xếp và mô hình tổ chức chính quyền địa phương 02 cấp nên việc ban hành Quyết định mới (*trong đó bãi bỏ Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND; bãi bỏ một phần Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND và Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND*) là cần thiết.

II. TÊN VĂN BẢN

Quyết định 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

III. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Mục đích ban hành

- Quy định chi tiết khoản 4 Điều 139 và khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

- Bảo đảm sự phù hợp, đồng bộ và thống nhất giữa pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Bảo đảm kế thừa, ổn định của hệ thống pháp luật đất đai, các quy định trước đây của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang (cũ) trước sáp nhập tỉnh; sửa đổi, bổ sung các quy định chưa phù hợp với thực tiễn.

2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định

- Bảo đảm phù hợp với quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Bảo đảm tính hợp lý, nâng cao tính hiệu quả, khả thi, tạo điều kiện thuận lợi cho việc áp dụng trong thực tiễn.

- Kế thừa những quy định còn phù hợp tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh trước sáp nhập; bổ sung những quy định mới để tháo gỡ khó khăn, vướng trong thực tiễn triển khai các Quyết định này.

IV. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

Thực hiện trình tự, thủ tục xây dựng văn bản quy phạm pháp luật theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Văn bản số 46/CTr-UBND ngày 22/8/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Chương trình công tác 05 tháng cuối năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang; Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về xây dựng và hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã triển khai các công việc sau:

1. Thành lập Tổ soạn thảo xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh (*Quyết định số 636/QĐ-SNNMT ngày 14/5/2026 của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

2. Rà soát các điều, khoản mà Luật Đất đai số 31/2024/QH15 phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; đồng thời rà soát Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang, Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024 và Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang, đối chiếu với các quy định của pháp luật có liên quan và thực tiễn để nghiên cứu xây dựng dự thảo Quyết định cho phù hợp.

3. Xây dựng dự thảo: Tờ trình để trình Ủy ban nhân dân tỉnh; Quyết của Ủy ban nhân dân tỉnh.

4. Xin ý kiến của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; các sở, ban, ngành; cơ quan được tổ chức theo ngành dọc đóng trên địa bàn tỉnh; Ủy ban nhân dân các xã, phường; thành viên Tổ soạn thảo và đăng tải toàn văn dự thảo Tờ trình của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh, trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường xin ý kiến rộng rãi toàn thể nhân dân trên địa bàn tỉnh (*Văn bản số 3032/SNNMT-QLĐĐ ngày 14/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

6. Tổng hợp các ý kiến tham gia và nghiên cứu tiếp thu, chỉnh sửa dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

7. Đăng tải Biểu tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị đối với dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh trên trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

8. Gửi Sở Tư pháp thẩm định hồ sơ dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh (*Văn bản số/SNNMT-QLĐĐ ngày/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường*).

9. Trên cơ sở Báo cáo số/BC-STP ngày/5/2026 của Sở Tư pháp về kết quả thẩm định dự thảo Quyết định 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tiếp thu, chỉnh sửa, bổ sung và hoàn thiện dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

V. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng (Điều 1 dự thảo Quyết định)

1.1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 139 và khoản 5 Điều 141 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 về 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang 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 số 31/2024/QH15.

1.2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan, người có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai tại tỉnh Tuyên Quang.

b) Hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc công nhận đất nông nghiệp, công nhận đất ở nêu tại khoản 1 Điều này.

c) Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

2. Bố cục của dự thảo Quyết định

Dự thảo Quyết định gồm 05 Điều quy định về những nội dung sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng.

- Điều 2. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do tự khai hoang.

- 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.

- Điều 4. Quy định chuyển tiếp.

- Điều 5. Điều khoản thi hành.

3. Nội dung cơ bản

(1) Điều 2. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do tự khai hoang

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh do tự khai hoang, không có tranh chấp thì hạn mức công nhận đất nông nghiệp được xác định như sau:

1. Không quá 02 ha cho mỗi loại đất:

a) Đất trồng cây hằng năm.

b) Đất nuôi trồng thủy sản.

2. Không quá 30 ha cho mỗi loại đất:

a) Đất trồng cây lâu năm.

b) Đất rừng sản xuất là rừng trồng.

(2) 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 đang 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 số 31/2024/QH15 mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì hạn mức đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định như sau:

1. Hộ gia đình có từ 01 đến 04 nhân khẩu:

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

b) Đối với đất ở tại nông thôn tại các vị trí đất tiếp giáp 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 hoặc cụm xã theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt: 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 1 Điều này: Hạn mức đất ở được công nhận cho mỗi hộ gia đình không quá 400,0 m².

2. Hộ gia đình có trên 04 nhân khẩu thì từ nhân khẩu thứ năm trở lên cứ mỗi khẩu tăng thêm 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.

(3) Điều 4. Quy định chuyển tiếp

Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng tại Điều 3 Quyết định này sử dụng đất tại địa bàn các xã, phường được sáp nhập từ các xã, phường, thị trấn thuộc tỉnh Hà Giang theo Nghị quyết số 1684/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã được tiếp nhận hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu đủ điều kiện thì cơ quan, người có thẩm quyền tiếp tục giải quyết theo quy định. Hạn mức đất ở đối với trường hợp này được công nhận theo quy định điểm a, điểm c khoản 1; điểm a, điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 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 để 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.

(4) Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ... tháng ... năm 2026.

2. Bãi bỏ toàn bộ, một phần các Quyết định sau:

a) Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

b) Bãi bỏ Điều 3 Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 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 để 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.

c) Bãi bỏ Điều 2 Quyết định số 60/2024/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang Quy định hạn mức giao đất nông

nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất; diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

VI. DỰ KIẾN NGUỒN LỰC, ĐIỀU KIỆN BẢO ĐẢM CHO VIỆC THI HÀNH VĂN BẢN VÀ THỜI GIAN BAN HÀNH

- Nguồn lực tài chính thực hiện: Ngân sách Nhà nước.
- Cơ quan chủ trì soạn thảo: Sở Nông nghiệp và Môi trường.
- Cơ quan phối hợp soạn thảo: Các cơ quan, đơn vị liên quan; Ủy ban nhân dân các xã, phường.
- Dự kiến thời gian trình Ủy ban nhân dân tỉnh dự thảo Quyết định: Trong tháng 5 năm 2026.
- Thời gian Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành: Trong tháng 6 năm 2026.

VII. ĐỀ XUẤT

Trên đây là Tờ trình đề nghị ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

(Có dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh; Báo cáo thẩm định số/BC-STP ngày/5/2026 của Sở Tư pháp; Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định số/BC-SNNMT ngày/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường; Biểu tổng hợp tiếp thu, giải trình ý kiến tham gia của các cơ quan, đơn vị gửi kèm theo).

Sở Nông nghiệp và Môi trường trân trọng báo cáo và kính trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi (trình duyệt);
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT, hồ sơ, (Tuyên).

GIÁM ĐỐC

Phạm Mạnh Duyệt