

Số: /TTr-SNNMT  
(DỰ THẢO)

Tuyên Quang, ngày tháng 5 năm 2026

## TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa); hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang

Thực hiện Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025; Chương trình số 46/CTr-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về công tác 05 tháng cuối năm 2025; 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 ban hành Quyết định quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa); hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang với các nội dung như sau:

### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH QUYẾT ĐỊNH

#### 1. Cơ sở pháp lý

Tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “5. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất của địa phương và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.”

Tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.”

Tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “3. Chính phủ quy định chi tiết việc sử dụng đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp.”

Tại khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất của địa phương và quy hoạch xây dựng nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn.”

Tại khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quỹ đất của địa phương và quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị.”

Căn cứ các quy định nêu trên, việc Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa); hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang là cần thiết, phù hợp thẩm quyền và quy định của Luật Đất đai năm 2024.

## **2. Cơ sở thực tiễn**

Ngày 25/9/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang đã ban hành Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa); hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

Ngày 18/7/2024, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang đã ban hành Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND 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.

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh, tỉnh Tuyên Quang mới được thành lập trên cơ sở sáp nhập tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang. Việc tồn tại đồng thời các quy định của hai tỉnh trước sắp xếp dẫn đến khó khăn trong quá trình áp dụng pháp luật, chưa bảo đảm tính thống nhất trong công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.

Bên cạnh đó, theo mô hình tổ chức chính quyền địa phương mới, đơn vị hành chính cấp huyện không còn tổ chức; hệ thống đơn vị hành chính được tổ chức theo cấp tỉnh và cấp xã, phường. Do vậy, cần rà soát, điều chỉnh các quy định về hạn mức giao đất ở theo hướng phù hợp với mô hình tổ chức hành chính mới và điều kiện thực tế của địa phương.

Từ các cơ sở nêu trên, việc ban hành Quyết định mới để thay thế, thống nhất áp dụng trên địa bàn toàn tỉnh là cần thiết, bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai năm 2024, tình hình thực tiễn sau sắp xếp đơn vị hành chính và yêu cầu quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

## **II. MỤC ĐÍCH BAN HÀNH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

### **1. Mục đích ban hành văn bản**

- Quy định đầy đủ các nội dung được Luật Đất đai năm 2024 giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết.

- Thống nhất áp dụng các quy định về hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang sau sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- Bảo đảm phù hợp với điều kiện thực tiễn, quỹ đất, quy hoạch sử dụng đất, định hướng phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

### **2. Quan điểm xây dựng dự thảo Quyết định**

- Bảo đảm phù hợp với Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Kế thừa các nội dung còn phù hợp của Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Tuyên Quang và Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Giang trước sắp xếp.

- Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật sau sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

- Phù hợp với điều kiện tự nhiên, quỹ đất và thực tiễn quản lý tại địa phương..

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO VĂN BẢN**

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 ngày 19 tháng 02 năm 2025; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 25 tháng 6 năm 2025; 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; Văn bản số 45/STP-XDKTVB&THPL ngày 10/01/2026 của Sở Tư pháp về việc triển khai thực hiện Đề án số 194/ĐA-UBND ngày 31/12/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã triển khai thực hiện các nội dung sau:

1. Thành lập Tổ soạn thảo dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa); hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

2. Tổ chức rà soát các nội dung Luật Đất đai năm 2024 giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định chi tiết; rà soát, hệ thống hóa các quyết định quy phạm pháp luật của tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp có liên quan đến hạn mức giao đất ở, hạn mức giao đất chưa sử dụng, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp để nghiên cứu xây dựng dự thảo Quyết định bảo đảm thống

nhất áp dụng trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang sau sắp xếp đơn vị hành chính cấp tỉnh.

3. Tổ chức khảo sát, đánh giá thực trạng quản lý, sử dụng đất; tổng hợp số liệu, tình hình thực tế về quỹ đất, nhu cầu sử dụng đất ở, đất nông nghiệp, điều kiện phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch xây dựng và quy hoạch sử dụng đất trên địa bàn tỉnh làm cơ sở xây dựng các mức hạn mức quy định tại dự thảo Quyết định.

4. Xây dựng dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh và các tài liệu kèm theo gồm: Tờ trình, Bản so sánh, thuyết minh nội dung dự thảo văn bản quy phạm pháp luật; Báo cáo tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các cơ quan, đơn vị.

5. Đăng tải toàn văn dự thảo Quyết định và Tờ trình trên Cổng thông tin điện tử tỉnh Tuyên Quang và Trang thông tin điện tử của Sở Nông nghiệp và Môi trường để lấy ý kiến tham gia của cơ quan, tổ chức, cá nhân theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật. Tổ chức lấy ý kiến tham gia bằng văn bản của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh; các sở, ban, ngành; Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, đơn vị có liên quan đối với dự thảo Quyết định.

6. Tổng hợp các ý kiến tham gia; nghiên cứu tiếp thu, giải trình, chỉnh sửa, hoàn thiện dự thảo Quyết định và hồ sơ kèm theo theo đúng quy định của pháp luật.

7. Gửi hồ sơ dự thảo Quyết định đến Sở Tư pháp để thẩm định theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

8. Tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp; tiếp tục rà soát, chỉnh lý, hoàn thiện hồ sơ dự thảo Quyết định trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, ban hành theo quy định.

## **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH**

### **1. Phạm vi điều chỉnh**

Quyết định này quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất nông nghiệp (không bao gồm đất trồng lúa); hạn mức giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo quy định tại khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 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 và Luật số 146/2025/QH15..

### **2. Đối tượng áp dụng**

a) Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai; các sở, ban, ngành; Ủy ban nhân dân các xã, phường và các cơ quan, đơn vị có liên quan.

b) Cá nhân được Nhà nước giao đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng theo quy hoạch nhằm sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; cá nhân được giao đất ở trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

c) Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất theo nội dung quy định tại Quyết định này.

### **3. Bố cục**

Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh bao gồm 07 điều, cụ thể như sau:

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng
- Điều 2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng
- Điều 3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp
- Điều 4. Diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp
- Điều 5. Hạn mức giao đất ở
- Điều 6. Quy định chuyển tiếp
- Điều 7. Điều khoản thi hành

### **4. Nội dung cơ bản của dự thảo Quyết định**

#### **(1) Điều 2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng**

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản được quy định như sau:

a) Không quá 02 ha đối với mỗi loại đất.

b) Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất gồm đất trồng cây hằng năm và đất nuôi trồng thủy sản thì tổng hạn mức giao đất không quá 04 ha.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích đất trồng cây lâu năm không quá 30 ha.

Trường hợp cá nhân được giao thêm đất trồng cây lâu năm ngoài hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này thì tổng diện tích đất trồng cây lâu năm không quá 25 ha.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích đất rừng phòng hộ, đất trồng rừng sản xuất là rừng trồng không quá 30 ha đối với các xã, phường.

Trường hợp cá nhân được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng ngoài các loại đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì tổng diện tích đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 25 ha.

4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích mỗi loại đất tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai.

**(2) Điều 3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân**

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai.

2. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân đối với đất rừng phòng hộ, đất trồng rừng sản xuất là rừng trồng không quá 15 lần hạn mức giao đất quy định tại điểm b khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai.

**(3) Điều 4. Diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp**

1. Khu vực đất nông nghiệp tập trung (không bao gồm đất trồng lúa) có diện tích tối thiểu từ 02 ha trở lên được sử dụng tối đa 0,25% tổng diện tích khu đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp.

2. Tổng diện tích xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp tối đa không quá 150 m<sup>2</sup> cho mỗi khu đất.

3. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

**(4) Điều 5. Hạn mức giao đất ở**

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại địa bàn phường không quá 150,0 m<sup>2</sup> (một trăm năm mươi mét vuông).

2. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại các xã không được vượt quá diện tích cho từng vị trí, khu vực sau đây:

a) 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, diện tích đất giao không quá 200,0 m<sup>2</sup> (hai trăm mét vuông).

b) Tại các khu dân cư, điểm dân cư nông thôn nằm ngoài khu vực quy định tại điểm a khoản 2 Điều này, diện tích đất giao tối đa không quá 400,0 m<sup>2</sup> (bốn trăm mét vuông).

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng đối với trường hợp giao đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, dự án đầu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở và các dự án cụ thể do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

### **(5) Điều 6. Quy định chuyển tiếp**

Đối với các hồ sơ đề nghị giao đất chưa sử dụng; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; giao đất ở cho cá nhân đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa giải quyết xong thì được tiếp tục thực hiện theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

### **(6) Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày tháng năm 2026.
2. Bãi bỏ toàn bộ Quyết định số 32/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.
3. Bãi bỏ toàn bộ Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang.
4. Bãi bỏ danh mục Quyết định số thứ tự 10 Mục I Phụ lục IV kèm theo Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang.
5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; 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: Quý II năm 2026.
- Thời gian Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành: Quý II năm 2026.

## **VII. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN: Không.**

*Xin gửi kèm theo Tờ trình gồm:*

- Dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của các Sở, ngành, đơn vị và Ủy ban nhân dân cấp xã.

- Báo cáo số /BC-STC ngày //2026 của Sở Tư pháp kết quả thẩm định dự thảo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Báo cáo số /BC-STNMT ngày //2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến theo Báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định của Sở Tư pháp số /BC-STP ngày //2025.

- Các tài liệu khác có liên quan kèm theo.

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

***Nơi nhận:***

- Như trên (quyết định);
- Các Sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Nội vụ, Dân tộc và Tôn giáo, Khoa học và công nghệ, Giáo dục và Đào tạo;
- Thuế tỉnh Tuyên Quang;
- UBND các xã, phường;
- Giám đốc Sở;
- Các Phó Giám đốc Sở;
- Các thành viên Tổ soạn thảo;
- Các đơn vị thuộc Sở;
- Lưu: VT, QLDD (Ph. Nam).

**GIÁM ĐỐC**