

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

Bản tổng hợp, giải trình, tiếp thu ý kiến góp ý của cơ quan, tổ chức, cá nhân về đề dự thảo Quyết định quy định hạn mức giao đất, công nhận đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác và các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có đã có văn bản số 7605/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 29/5/2026 lấy ý kiến bằng văn bản với các Sở, ban, ngành, UBND các xã, phường, đặc khu đối với dự thảo Tờ trình, Quyết định quy định hạn mức giao đất, công nhận đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác và các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (thực hiện theo trình tự, thủ tục rút gọn).

Đồng thời, toàn văn dự thảo Quyết định quy định hạn mức giao đất, công nhận đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác và các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đã được đăng tải trên Cổng tin điện tử của UBND tỉnh Khánh Hòa(<https://khanhhoa.gov.vn/vi/lay-y-kien-du-thao-van-ban-qppl/lay-y-kien-gop-y-du-thao-vbqppl>)

1. Đến thời điểm báo cáo, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được văn bản ý kiến của 34 Sở, ngành, địa phương góp ý đối với nội dung dự thảo Quyết định.

2. Kết quả cụ thể:

Trong số 34 cơ quan, đơn vị gửi văn bản ý kiến về Sở Nông nghiệp và Môi trường đối với dự thảo Tờ trình, Quyết định:

- Có 27/34 đơn vị thống nhất hoặc không có ý kiến với nội dung dự thảo Tờ trình và Quyết định, gồm:

+ 08/27 Sở, ban, ngành: Các Sở: Y tế (văn bản số 4098/SYT-KHTC ngày 03/6/2026), Nội vụ (văn bản số 5437/SNV-PC ngày 10/6/2026), Giáo dục và Đào tạo (văn bản số 2790/SGDDT-KHTC ngày 04/6/2026), Dân tộc và Tôn giáo (văn bản số 1326/SĐTTG-PC ngày 05/6/2026), Tư pháp (văn bản số 2660/STP-NV1); Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình Nông nghiệp và Giao thông (văn bản số 1009/DANNGT-NN ngày 08/6/2026); Ban Quản lý dự án Phát triển dự án tỉnh (văn bản số 1529/BQL-QLDA2 ngày 08/6/2026); Trung tâm xúc tiến Đầu tư, Thương mại và Du lịch (văn bản số 868/TTXT-ĐT ngày 04/6/2026).

+ 16/27 UBND các xã, phường: Khánh Sơn (văn bản số 2761/UBND-KT ngày 03/6/2026); Đông Khánh Sơn (văn bản số 2438/UBND ngày 05/6/2026); Bắc Ái Tây (văn bản số 1778/UBND-KT ngày 04/6/2026); Đô Vinh (văn bản số 1661/UBND-KTHTĐT ngày 10/6/2026); Đông Ninh Hòa (văn bản số 1484/UBND ngày 05/6/2026); Ninh Phước (văn bản số 1373/UBND-KT ngày 10/6/2026); Vạn Thắng (văn bản số 1331/UBND-KT ngày 11/6/2026); Vĩnh Hải (văn bản số 1299/UBND-KT ngày 01/6/2026); Cam An (văn bản số 1238/UBND ngày 04/6/2026); Bắc Ninh Hòa (văn bản số 1217/UBND ngày 05/6/2026); Phước Hà (văn bản số 1206/UBND-KT ngày 04/6/2026); Công Hải (văn bản số 1048/UBND-KT ngày 03/6/2026); Cam Linh (văn bản số 2367/UBND-KTHTĐT ngày 10/6/2026); Phước Hữu (văn bản số 1992/UBND-KT ngày 09/6/2026); Diên Thọ (văn bản số 1711/UBND-KT ngày 03/6/2026); Bảo An (văn bản số 1547/UBND-KTHTĐT ngày 10/6/2026).

+ 03/27 Văn phòng Đăng ký đất đai và các chi nhánh: Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa (văn bản số 2760/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 09/6/2026); Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Hải (văn bản số 1695/CNNH-ĐKCGCN ngày 11/6/2026); Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Sơn (văn bản số 1440/CNNS-ĐKCGCN ngày 08/6/2026).

* Theo nội dung tại văn bản số 7605/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 29/5/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường, các cơ quan, đơn vị còn lại chưa có ý kiến sau thời gian lấy ý kiến góp ý của Sở (**sau ngày 10/6/2026**), xem như **thống nhất với nội dung dự thảo Tờ trình và Quyết định** của Sở Nông nghiệp và Môi trường.

- Có 07/34 đơn vị có ý kiến góp ý đối với nội dung dự thảo Tờ trình, Quyết định và Quy định gồm:

+ 03/07 các Sở, ngành: Các sở: Khoa học và Công nghệ (văn bản số 3150/SKHCN-PC ngày 02/6/2026), Tài chính (văn bản số 7259/STC-QLG&CS ngày 03/6/2026), Công Thương (văn bản số 2559/SCT-PC ngày 01/6/2026).

+ 04/07 UBND các xã, phường: Ninh Sơn (văn bản số 1788/UBND-KT ngày 09/6/2026); Diên Khánh (văn bản số 1998/UBND-KT ngày 02/6/2026); Cà Ná (văn bản số 1294/UBND-KT ngày 04/6/2026); Suối Hiệp (văn bản số 1131/UBND ngày 03/6/2026).

Sau khi xem xét nội dung góp ý của các đơn vị nêu trên; Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp các nội dung tiếp thu/không tiếp thu tại Bảng tổng hợp ý kiến góp ý như sau:

Nhóm Điều khoản	Chủ thể góp ý	Nội dung góp ý	Nội dung tiếp thu, giải trình
I. Về dự thảo Tờ trình			
	Sở Công Thương	Tại Phần VI dự thảo Tờ trình: Nội dung kết luận “ <i>Trên đây là Tờ trình về dự thảo Quyết định quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa...</i> ” chưa bảo đảm tính thống nhất với tên gọi và phạm vi điều chỉnh của dự thảo Quyết định trình kèm. Đề nghị rà soát, biên tập lại cho chính xác	Thông nhất tiếp thu rà soát, chỉnh sửa
II. Về dự thảo Quyết định			
Điều 4	UBND xã Ninh Sơn	- Tại khoản 2: Về hạn mức giao đất ở đối với xã nhóm 1: Điều chỉnh tăng hạn mức từ 300m ² lên 400m ² .	Dự thảo Quyết định được xây dựng trên cơ sở kế thừa các hạn mức đất ở theo quy định hiện hành của tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Ninh Thuận trước khi sáp nhập đơn vị hành chính. Hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở đối với từng nhóm xã được xem xét, xác định trên cơ sở phù hợp với điều kiện về quỹ đất, định hướng phát triển đô thị và nông thôn của từng khu vực. Mức hạn mức đề xuất tại dự thảo đã bảo đảm đáp ứng nhu cầu sử dụng đất ở của người dân tại khu vực nông thôn, đồng
Điều 5	UBND xã Ninh Sơn	- Tại khoản 2: Về hạn mức công nhận đất ở đối với xã nhóm 1: Điều chỉnh tăng hạn mức từ 400m ² lên 500m ²	

			<p>thời phù hợp với yêu cầu quản lý đất đai, sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả theo tinh thần Luật Đất đai năm 2024. Việc điều chỉnh tăng hạn mức như đề nghị cần được đánh giá tổng thể đối với toàn bộ các địa phương cùng nhóm để bảo đảm tính công bằng, thống nhất; do đó cơ quan soạn thảo giữ nguyên nội dung dự thảo.</p>
Điều 8	UBND xã Cà Ná	<p>Tại khoản 2, khoản 3: Đề nghị xem xét không quá 10 lần hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai 2024.</p>	<p>Tại khoản 2 và khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân do UBND cấp tỉnh quy định nhưng không vượt quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với từng loại đất. Việc dự thảo Quyết định quy định mức cao hơn 10 lần nhưng vẫn trong giới hạn tối đa Luật cho phép nhằm tạo điều kiện tích tụ, tập trung đất đai phục vụ sản xuất nông nghiệp quy mô lớn, ứng dụng công nghệ cao, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và phù hợp với chủ trương phát triển nông nghiệp hiện đại.</p> <p>Bên cạnh đó, thực tiễn trên địa bàn tỉnh còn nhiều khu vực có điều kiện sản xuất tập trung, nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất của người dân tương đối lớn. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường giữ nguyên nội dung dự thảo để tạo điều kiện phát triển sản xuất nông nghiệp, đồng thời vẫn bảo đảm tuân thủ giới hạn do Luật Đất đai năm 2024 quy định.</p>
Điều 10	Sở Công Thương	<p>Việc giới hạn diện tích công trình tối đa từ 30m² đến 50m² là chưa thực sự phù hợp với yêu cầu thực tiễn đối với các công trình được sử dụng tích hợp đa công năng (sơ chế, bảo quản nông sản; kho chứa vật tư, máy móc; kết hợp không gian trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp). Đặc biệt trong bối cảnh tỉnh đang khuyến khích phát triển các điểm giới thiệu, tiêu thụ sản phẩm OCOP gắn với du lịch nông nghiệp, nông thôn. Đề nghị cơ quan chủ trì soạn thảo phối hợp với các đơn vị liên quan rà soát, đánh giá nhu cầu thực tiễn để nghiên cứu, xem xét điều chỉnh tăng hạn mức diện tích công trình quy định tại Điều này; qua đó bảo</p>	<p>Việc dự thảo quy định đồng thời tỷ lệ diện tích và diện tích tối đa nhằm bảo đảm kiểm soát việc xây dựng công trình trên đất nông nghiệp, hạn chế tình trạng lợi dụng chính sách sử dụng đất kết hợp đa mục đích để hình thành các công trình có quy mô lớn, làm thay đổi mục đích sử dụng đất trên thực tế.</p> <p>Mức diện tích 30 m² và 50 m² bảo đảm đáp ứng nhu cầu xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp sản xuất như kho chứa vật tư, nơi bảo quản nông sản, nhà trực sản xuất hoặc công trình phụ trợ cần thiết. Đối với các nhu cầu đầu tư có quy mô lớn hơn, pháp luật đất đai đã có các cơ chế chuyển mục đích sử dụng đất hoặc đầu tư dự án phù hợp. Vì vậy, Sở</p>

		đảm tính khả thi khi triển khai áp dụng pháp luật, góp phần thúc đẩy kinh tế nông nghiệp địa phương phát triển.	Nông nghiệp và Môi trường giữ nguyên nội dung dự thảo.
	UBND xã Suối Hiệp	<p>Tại Điều 10 của dự thảo Quyết định: Quy định tỷ lệ diện tích công trình xây dựng chiếm tối đa 5% tổng diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nhưng không vượt quá 30m² đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô dưới 02ha, không vượt quá 50m² đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô từ 02ha trở lên.</p> <p>Việc quy định diện tích công trình xây dựng dưới 30m² (đối với diện tích đất dưới 02ha), dưới 50m² (đối với diện tích đất từ 02ha) như trên sẽ không phù hợp đối với các thửa đất có diện tích lớn, không khuyến khích được người sử dụng đất đầu tư sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định của Luật Đất đai, nhất là trong trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng kết hợp vào mục đích thương mại, dịch vụ.</p> <p>UBND xã Suối Hiệp đề xuất chỉ quy định mức tỷ lệ diện tích xây dựng (tối đa 5%), không quy định cụ thể diện tích xây dựng.</p>	Nội dung giải trình tương tự như giải trình ý kiến của Sở Công Thương
	Sở Tài Chính	<p>Tại khoản 1 Điều 10 Dự thảo Quyết định “1. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai thì được sử dụng một diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:</p> <p>a) Tỷ lệ diện tích công trình xây dựng chiếm tối đa 5% tổng diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nhưng không vượt quá 30m² (ba mươi mét vuông) đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô dưới 02ha.</p> <p>b) Tỷ lệ diện tích công trình xây dựng chiếm tối đa 5% tổng diện tích đất chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi nhưng không vượt quá 50m² (năm mươi mét vuông) đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô từ 02ha trở lên.”</p> <p>Đề nghị viết lại như sau: “1. Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo</p>	<p>Dự thảo Quyết định lựa chọn phương án quy định theo tỷ lệ diện tích đất kết hợp với mức diện tích tối đa nhằm bảo đảm phù hợp với tính chất sử dụng đất nông nghiệp kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 Luật Đất đai năm 2024. Quy định này bảo đảm tính linh hoạt, tương thích đối với nhiều loại hình sản xuất nông nghiệp và quy mô sử dụng đất khác nhau.</p> <p>Trường hợp quy định theo các ngưỡng diện tích cố định như đề xuất sẽ làm phát sinh nhiều khoảng diện tích có sự chênh lệch lớn về diện tích xây dựng công trình, đồng thời, việc quy định thêm nhiều ngưỡng diện tích sẽ làm tăng tính phức tạp của quy định, trong khi phương án dự thảo hiện nay bảo đảm để áp dụng và thuận lợi cho công tác quản lý nhà nước. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường giữ nguyên nội dung dự thảo.</p>

		<p>quy định tại Điều 218 của Luật Đất đai thì được sử dụng một diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp như sau:</p> <p>a) Diện tích khu đất từ 500 m² đến 5.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không vượt quá 25 m².</p> <p>b) Diện tích khu đất trên 5.000 m² đến 10.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không vượt quá 50 m².</p> <p>c) Diện tích khu đất trên 10.000 m² đến 20.000 m² được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không vượt quá 100 m².</p> <p>d) Diện tích khu đất trên 20.000 m² trở lên, được sử dụng diện tích đất để xây dựng công trình không vượt quá 200 m².”</p> <p>Lý do: Dễ hiểu, vì người sử dụng đất có tổng diện tích đất ghi trên Giấy chứng nhận thì họ biết được diện tích đất để xây dựng công trình là bao nhiêu. Ngoài ra, ghi chi tiết thêm các khoảng diện tích đất để đảm bảo phù hợp nhu cầu sử dụng đất xây dựng công trình phục vụ đối với đất có diện tích lớn</p>	
	UBND xã Diên Khánh	<p>Tại Khoản 2 quy định về “kết cấu công trình bán kiên cố”, trong Dự thảo chỉ quy định về tường, cột, mái mà chưa quy định về nền, móng của công trình. Đề minh bạch trong việc thực hiện, kính đề nghị quy định cụ thể về nền, móng của công trình bán kiên cố.</p>	<p>Khái niệm và đặc điểm của công trình bán kiên cố hiện đã được quy định, hướng dẫn trong hệ thống pháp luật về xây dựng và phân cấp công trình. Dự thảo Quyết định chỉ quy định những nội dung thuộc phạm vi được Luật Đất đai giao UBND cấp tỉnh quy định, không đi sâu vào các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng của công trình.</p> <p>Việc bổ sung chi tiết các yêu cầu về nền, móng trong Quyết định này có thể dẫn đến trùng lặp hoặc không thống nhất với quy định chuyên ngành về xây dựng hiện hành. Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường giữ nguyên nội dung dự thảo và thực hiện theo các quy định chuyên ngành có liên quan.</p>
Điều 12	Sở Khoa học và Công nghệ	<p>Tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP quy định thẩm quyền việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp là UBND cấp tỉnh, dự thảo Quyết định quy định thẩm quyền là UBND các</p>	<p>- Tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định UBND tỉnh căn cứ quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, quá trình quản lý, sử dụng đất và điều kiện của địa phương để quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định</p>

		<p>xã, phường; đề nghị rà soát lại thẩm quyền việc xác định đất ở, quy định các trường hợp khác theo quy định tại Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.</p> <p>- Đề nghị sửa nội dung “chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác” tại Điều 12 dự thảo Quyết định thành “chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác, ví dụ như “thổ cư”, “thổ tập trung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT” cho phù hợp với khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.</p>	<p>các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp.</p> <p>Vì vậy, tại dự thảo Quyết định của UBND tỉnh đã quy định cho UBND căn cứ quy định về hạn mức đất ở của các địa phương qua các thời kỳ để xác định diện tích đất ở. Việc UBND tỉnh quy định chi tiết nội dung tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ là đúng thẩm quyền.</p> <p>- Đối với đề nghị bổ sung các ví dụ cụ thể về cách thể hiện loại đất trên giấy tờ, Sở Nông nghiệp và Môi trường không tiếp thu. Các ký hiệu, thuật ngữ thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất qua các thời kỳ rất đa dạng, không thống nhất giữa các địa phương và từng giai đoạn lịch sử. Việc liệt kê một số trường hợp cụ thể có thể dẫn đến cách hiểu rằng chỉ các trường hợp được liệt kê mới thuộc phạm vi áp dụng, trong khi trên thực tế còn nhiều cách thể hiện khác. Nội dung dự thảo hiện nay được xây dựng theo hướng khái quát để bảo đảm bao quát đầy đủ các trường hợp phát sinh trong thực tiễn và phù hợp với quy định của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.</p>
Điều 15	Sở Công Thương	<p>Tại khoản 3 (quy định về Xử lý chuyển tiếp): Việc dẫn chiếu áp dụng “<i>tiếp tục giải quyết theo quy định của các quyết định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định này</i>” là chưa chính xác (do danh mục các Quyết định bị bãi bỏ được quy định tại khoản 2 Điều 15 dự thảo). Đề nghị chỉnh lý thành: “... <i>tại khoản 2 Điều 15 Quyết định này</i>”.</p>	<p>Thông nhất tiếp thu rà soát, chỉnh sửa</p>
	UBND xã Diên Khánh	<p>Tại Khoản 3 Điều 15 quy định: “...thì tiếp tục giải quyết theo quy định của <i>các quyết định tại khoản 2 Điều 5</i> Quyết định này ...”. Tuy nhiên, khi đọc nội dung tại “khoản 2 Điều 5 Quyết định này” thì không có thông tin về “<i>các quyết định tại khoản 2 Điều 5</i>”. Do đó, đề nghị kiểm tra lại nội dung này của Dự thảo</p>	<p>Thông nhất tiếp thu rà soát, chỉnh sửa</p>