

Số: /TTr-SNNMT-CCQLĐĐ Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

## TỜ TRÌNH

**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**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 87/2025/QH15; 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 số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 187/2025/NĐ-CP; Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Văn bản số 5367/UBND-XDND ngày 17/4/2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xây dựng “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” theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình UBND tỉnh Khánh Hòa 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 theo trình tự, thủ tục rút gọn, gồm các nội dung cụ thể như sau:

### I. Sự cần thiết ban hành quyết định

## 1. Cơ sở pháp lý

- Luật số 87/2025/QH15 (sửa đổi, bổ sung Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật);

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 đã được sửa đổi một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15 và Luật số 58/2024/QH15;

- Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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;

- Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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.

## 2. Cơ sở thực tiễn

Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ có hiệu lực thi hành kể ngày 01/8/2024, trong đó có những Điều, khoản, điểm giao cho UBND cấp tỉnh quy định chi tiết một số nội dung tại địa phương, cụ thể:

- Tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai về Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất:

*“n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.”*

- Tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai về Giải quyết đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014:

*“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 về Xác định diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất:

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;”

- Tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai về Hạn mức giao đất nông nghiệp:

“5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định 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 cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

- Tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai về Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân:

“3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, 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 về Đất nông nghiệp do cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng:

“3. 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 này; được sử dụng một diện tích đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 của Luật này.”

- Tại khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai về Đất ở tại nông thôn:

“2. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn.”

- Tại khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai về Đất ở tại đô thị:

“2. Căn cứ vào quỹ đất và tình hình thực tế của địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị.”

- Tại khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai về Đất tôn giáo:

“4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo và khả năng quỹ đất của địa phương để quy định hạn mức và quyết định diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh.”

- Tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác:

*“2. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào tình hình thực tế của địa phương để quy định tiêu chí, điều kiện cụ thể việc chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác để bảo đảm sử dụng đất tiết kiệm, hiệu quả đáp ứng với yêu cầu bảo đảm an ninh lương thực và bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh đối với trường hợp không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này.”*

Thực hiện theo quy định tại Điều trên, UBND tỉnh Khánh Hòa và UBND tỉnh Ninh Thuận (trước sáp nhập) đã ban hành các văn bản quy định chi tiết của Luật Đất đai và Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ theo thẩm quyền, cụ thể:

- Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 25/10/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân và các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 31/10/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa Quy định về một số nội dung liên quan đến lĩnh vực đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 91/2024/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất nông nghiệp và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 92/2024/QĐ-UBND ngày 18/11/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận Quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 106/2024/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Ninh Thuận ban hành Quy định điều kiện, tiêu chí 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 trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 41/2025/QĐ-UBND ngày 21/4/2025 của UBND tỉnh Ninh Thuận quy định diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

- Quyết định số 53/2025/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND tỉnh Ninh Thuận quy định hạn mức đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ theo quy định tại điểm b, d khoản 20 Điều 1 Luật số 87/2025/QH15 (sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 54 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật), hiện nay địa bàn tỉnh Khánh Hòa (sau sáp nhập) vẫn đang áp dụng các Quyết định trên **theo địa bàn hành chính cũ** (tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Ninh Thuận).

Đồng thời, tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ có nội dung như sau:

**“Điều 20. Quy định về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận**

...

2. 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 của Luật Đất đai và 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” thì giải quyết như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ, quá trình quản lý, sử dụng đất và điều kiện thực tế ở địa phương để quy định 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 để áp dụng quy định tại khoản này;”

Như vậy, trên cơ sở thực tiễn là việc cùng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (mới) nhưng hiện nay vẫn áp dụng các chính sách đất đai theo địa bàn tỉnh cũ; đồng thời Chính phủ đã ban hành quy định giao UBND cấp tỉnh ban hành quy định chi tiết nội dung của văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận.

Do đó, Sở Nông nghiệp và Môi trường xét thấy việc ban hành “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” là cần thiết, phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai hiện hành và tình hình thực tiễn của địa phương.

## **II. Mục đích ban hành, quan điểm xây dựng dự thảo văn bản**

### **1. Mục đích ban hành văn bản**

Việc ban hành Quyết định nhằm cụ thể hóa các nội dung được Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ giao UBND cấp tỉnh quy định chi tiết để tổ chức thực hiện thống nhất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Đồng thời, việc ban hành Quyết định nhằm thay thế các quy định hiện đang được áp dụng theo địa bàn hành chính cũ của tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Ninh Thuận trước khi sáp nhập; bảo đảm xây dựng một cơ chế quản lý đất đai thống nhất, đồng bộ trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa (mới), tạo thuận lợi cho cơ quan nhà nước trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, việc xây dựng Quyết định còn nhằm kế thừa các quy định còn phù hợp của tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Ninh Thuận trước đây, đồng thời rà soát, điều chỉnh các nội dung về hạn mức đất đai và các tiêu chí áp dụng cho phù hợp với điều kiện tự nhiên, tình hình phát triển kinh tế - xã hội, mức độ đô thị hóa, tập quán sử dụng đất và yêu cầu quản lý nhà nước trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa sau sáp nhập; bảo đảm tính ổn định của chính sách đất đai, quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, hạn chế phát sinh vướng mắc, chênh lệch trong quá trình áp dụng pháp luật giữa các khu vực trên địa bàn tỉnh.

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

Việc xây dựng dự thảo Quyết định bảo đảm phù hợp với chính sách pháp luật của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai; tuân thủ các quy định của Luật Đất đai năm 2024, các nghị định hướng dẫn thi hành và các văn bản pháp luật có liên quan.

Dự thảo Quyết định được xây dựng trên cơ sở kế thừa các quy định hiện hành của UBND tỉnh Khánh Hòa và UBND tỉnh Ninh Thuận trước khi sáp nhập; đồng thời thực hiện rà soát, điều chỉnh, hợp nhất các quy định để bảo đảm thống nhất áp dụng trên phạm vi toàn tỉnh Khánh Hòa sau sáp nhập.

Đối với các quy định về hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở và các hạn mức đất nông nghiệp, dự thảo Quyết định được xây dựng theo hướng hài hòa, ổn định chính sách giữa hai địa phương trước sáp nhập; đồng thời có xem xét điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế, mức độ phát triển đô thị, điều kiện sản xuất, tập quán sử dụng đất và nhu cầu sử dụng đất của người dân trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa mới, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, hạn chế phát sinh bất cập, khiếu nại trong quá trình tổ chức thực hiện.

Dự thảo Quyết định cũng bảo đảm tính khả thi, đồng bộ với hệ thống phân loại đô thị, phân nhóm xã nông thôn mới và cơ sở dữ liệu đất đai hiện có; tạo cơ sở pháp lý thuận lợi cho việc quản lý nhà nước về đất đai, giải quyết hồ sơ đất đai và cập nhật, chỉnh lý dữ liệu địa chính trên địa bàn tỉnh.

## **III. Quá trình xây dựng dự thảo văn bản**

Ngày 17/4/2026 Chủ tịch UBND tỉnh ban hành văn bản số 5367/UBND-XDND đồng ý chủ trương và giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, xây dựng 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 theo trình tự, thủ tục rút gọn.

Trên cơ sở chấp thuận của UBND tỉnh tại văn bản trên; Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, xây dựng dự thảo Tờ trình và 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 và có Văn bản số .../SNNMT-CCQLĐĐ ngày .../6/2026 gửi các Sở, ban, ngành và địa phương để lấy ý kiến góp ý bằng văn bản.

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-qpp/lay-y-kien-gop-y-du-thao-vbqpp/>) để lấy kiến tổ chức, cá nhân theo quy định.

Sau thời gian lấy ý kiến, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã nhận được .... văn bản góp ý của các cơ quan, đơn vị và thực hiện việc chỉnh sửa, bổ sung nội dung dự thảo.

Ngày /6/2026, Sở Nông nghiệp và Môi trường có văn bản ..... gửi Sở Tư pháp xem xét, thẩm định dự thảo Tờ trình và Quyết định.

Trên cơ sở nghiên cứu, tiếp thu ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại văn bản số ....., Sở Nông nghiệp và Môi trường đã rà soát, chỉnh sửa để hoàn chỉnh dự thảo trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

#### **IV. Bố cục và nội dung cơ bản của dự thảo quyết định**

##### **1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng**

###### **1.1. Phạm vi điều chỉnh**

Dự thảo Quyết định quy định cụ thể các nội dung tại điểm n khoản 1 Điều 137; khoản 4 Điều 139; khoản 5 Điều 141; khoản 5 Điều 176; khoản 3 Điều 177;

khoản 3 Điều 178; khoản 2 Điều 195; khoản 2 Điều 196; khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024; điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026.

## **1.2. Đối tượng áp dụng**

- Người sử dụng đất;
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai;
- Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

## **2. Bộ cục của dự thảo văn bản**

Bộ cục của Quyết định gồm có: Chương, Điều, khoản, điểm theo quy định tại Điều 63 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 số 64/2025/QH15; theo đó, dự thảo Quyết định gồm 3 Chương, 16 Điều, cụ thể:

### **CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG**

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
- Điều 2. Đối tượng áp dụng
- Điều 3. Giải thích từ ngữ

### **CHƯƠNG II. QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

- Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn và đô thị quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai
- Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai.
- Điều 6. Hạn mức giao đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai.
- Điều 7. 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, làm muối quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai.
- Điều 8. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai.
- Điều 9. Hạn mức và diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai.

- Điều 10. Diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai.

- Điều 11. 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 quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

- Điều 12. 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 đã cấp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

- Điều 13. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai.

### **CHƯƠNG III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Điều 14. Tổ chức thực hiện

- Điều 15. Hiệu lực thi hành

- Điều 16. Trách nhiệm thi hành

### **3. Nội dung cơ bản của dự thảo văn bản**

**3.1. Nội dung của 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.

**3.2. Nội dung của dự thảo Quyết định:**

### **CHƯƠNG I: QUY ĐỊNH CHUNG**

- Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định cụ thể các nội dung tại điểm n khoản 1 Điều 137; khoản 4 Điều 139; khoản 5 Điều 141; khoản 5 Điều 176; khoản 3 Điều 177; khoản 3 Điều 178; khoản 2 Điều 195; khoản 2 Điều 196; khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024; điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026.

- Điều 2. Đối tượng áp dụng

Áp dụng đối với người sử dụng đất, các cơ quan quản lý nhà nước giải quyết thủ tục đất đai và các đối tượng khác có liên quan.

- Điều 3. Giải thích từ ngữ

Quy định việc giải thích từ ngữ, trong đó xác định nguyên tắc phân loại đô thị và phân nhóm xã làm cơ sở áp dụng các hạn mức đất đai theo quy định của Quyết định..

## **CHƯƠNG II: QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

- Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn và đô thị quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai

Quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn; đồng thời quy định các trường hợp không áp dụng hạn mức giao đất ở và trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu nhận diện tích nhỏ hơn hạn mức quy định.

- Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai

Quy định hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ hợp pháp nhưng chưa xác định rõ diện tích đất ở; phân chia theo thời điểm hình thành thửa đất và theo khu vực đô thị, nông thôn.

- Điều 6. Hạn mức giao đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai

Quy định hạn mức giao đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang đối với từng loại đất nông nghiệp

- Điều 7. 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, làm muối quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai.

Quy định hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và làm muối; đồng thời quy định tổng hạn mức đối với trường hợp được giao nhiều loại đất.

- Điều 8. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai.

Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân đối với từng loại đất nông nghiệp theo quy định của Luật Đất đai.

- Điều 9. Hạn mức và diện tích đất giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai.

Quy định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở tổ chức tôn giáo; đồng thời quy định việc xem xét công nhận hoặc giao đất vượt hạn mức trong một số trường hợp cụ thể.

- Điều 10. Diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai.

Quy định diện tích đất được phép xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi sử dụng đất nông nghiệp kết hợp đa mục đích; quy định quy mô, kết cấu và mục đích sử dụng của công trình.

- Điều 11. 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 quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dưới 02 ha đối với đất trồng lúa và các loại đất rừng sang mục đích khác, bao gồm yêu cầu về đầu tư, môi trường và trách nhiệm trồng rừng thay thế theo quy định.

- Điều 12. 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 đã cấp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Quy định việc xác định diện tích đất ở đối với các trường hợp giấy chứng nhận đã cấp trước đây nhưng chưa xác định cụ thể diện tích đất ở, trên cơ sở áp dụng hạn mức đất ở của các địa phương qua từng thời kỳ.

- Điều 13. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai.

Quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 được xem xét làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

### **CHƯƠNG III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Điều 14. Tổ chức thực hiện

Quy định trách nhiệm tổ chức thực hiện của Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan, đơn vị có liên quan trong việc triển khai thực hiện Quyết định.

- Điều 15. Hiệu lực thi hành

Quy định hiệu lực thi hành, việc bãi bỏ các quyết định trước đây của tỉnh Khánh Hòa và tỉnh Ninh Thuận có nội dung liên quan; đồng thời quy định nguyên tắc xử lý chuyển tiếp đối với các hồ sơ đã tiếp nhận trước ngày Quyết định có hiệu lực.

- Điều 16. Trách nhiệm thi hành

Quy định trách nhiệm thi hành của các cơ quan, đơn vị, địa phương và tổ chức, cá nhân có liên quan trong quá trình thực hiện Quyết định.

### **V. Những nội dung bổ sung mới so với dự thảo văn bản gửi thẩm định**

Không có

## **VI. Dự kiến nguồn lực, điều kiện bảo đảm cho việc thi hành văn bản và thời gian trình thông qua/ban hành**

- Dự kiến nguồn lực: các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai từ cấp tỉnh đến cấp xã; Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai; UBND cấp xã; Các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Việc triển khai thực hiện Quyết định không phát sinh thủ tục hành chính mới và không làm tăng biên chế.

- Thời gian trình ban hành: Dự kiến trình UBND tỉnh ký ban hành trong tháng 06 năm 2026.

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, kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

*(Đính kèm 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; và các tài liệu khác liên quan)*

### **Nơi nhận (VBĐT):**

- Như trên;
- Sở Tư pháp;
- Giám đốc Sở (để b/cáo);
- Văn phòng Sở (theo dõi);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ, HTrang.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Ngọc Tuyền**