

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 55/2026/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 05 tháng 6 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại 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; điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất; 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;*

*Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;*

*Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 3652/TTr-SNNMT ngày 14/4/2026, Công văn số 4776/SNNMT-QLĐĐ ngày 08/5/2026 và Công văn số 6170/SNNMT-QLĐĐ ngày 02/6/2026;*

*Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định Quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại 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; điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất; 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.*

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại 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; điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất; 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

**Điều 2.** Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 06 tháng 6 năm 2026.
2. Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, các văn bản, quy định sau đây hết hiệu lực thi hành trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên:

a) Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại 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; điều kiện, kích thước và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

b) Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

c) Điều 3, Điều 4 Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn quy định một số nội dung cụ thể thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và 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 để áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

d) Quyết định số 17/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn Quy định diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các đơn vị liên quan và các tổ chức, người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Thị Loan**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI NGUYÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

## **QUY ĐỊNH**

**Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại 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; điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất; 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 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên**  
*(Kèm theo Quyết định số 55/2026/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)*

## **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định chi tiết giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại 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; điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên theo 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, khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai; 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 theo khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo quy định của Luật Đất đai đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng 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 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai mà được thể hiện chung đất ở với đất khác (như: “thổ cư”, “thổ tập chung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”).

3. Người sử dụng đất được quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

4. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

## **Chương II** **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

### **Mục 1**

## **QUY ĐỊNH GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HẠN MỨC SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 3. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai**

1. Các loại giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện Luật Đất đai năm 1987, cụ thể: Sổ mục kê; biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; bảng tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã lập; tờ trình đề nghị cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, cụ thể:

a) Giấy tờ giao sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân được Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai, xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; Biên bản bàn giao đất để xây dựng nhà ở do phòng, ban chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức bàn giao đất.

b) Giấy tờ liên quan đến hồ sơ đo đạc giải thửa, sơ đồ thửa đất qua các thời kỳ có tên người sử dụng đất được cơ quan, tổ chức đo đạc xác nhận theo quy định tại thời điểm xác nhận; tài liệu đo đạc đã được nghiệm thu, thẩm duyệt có tên người sử dụng đất; giấy tờ mua bán đất, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất viết tay chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, nhưng nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất đã được sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; giấy tờ liên quan đến thửa đất được Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc cơ quan chuyên môn quản lý về đất đai, xây dựng thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận đã xây dựng nhà ở trên đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

**Điều 4. Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai**

1. Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha cho mỗi loại đất.
2. Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm không quá 30ha.
3. Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng rừng phòng hộ, trồng rừng sản xuất là rừng trồng không quá 30ha cho mỗi loại đất.

**Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai**

1. Đối với trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, mà diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở như sau:

a) Đất ở tại các phường

Đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp không quá 750m<sup>2</sup>.

Đối với trường hợp trực tiếp sản xuất nông nghiệp không quá 1.250m<sup>2</sup>.

b) Đất ở tại các xã không quá 1.500m<sup>2</sup>.

2. Đối với trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, mà diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở như sau:

a) Hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình có từ 01 đến 04 thành viên:

Đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường không quá 200m<sup>2</sup>.

Đối với trường hợp trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường không quá 250m<sup>2</sup>.

Tại các xã không quá 300m<sup>2</sup>.

b) Trường hợp hộ gia đình có từ thành viên thứ 05 trở lên thì mỗi thành viên tăng thêm được cộng vào hạn mức công nhận đất ở tại điểm a khoản này như sau:

Đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường: 35 m<sup>2</sup>/01 thành viên.

Đối với trường hợp trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường: 50m<sup>2</sup>/01 thành viên.

Tại các xã: 75m<sup>2</sup>/01 thành viên.

Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a khoản này, thì tổng diện tích công nhận đất ở tối đa cho các trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này không vượt quá hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này.

c) Số lượng thành viên trong hộ gia đình để xác định diện tích đất ở quy định tại khoản 2 Điều này là những người có quan hệ theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai và có hộ khẩu thường trú đang sống chung trên cùng thửa đất tại thời điểm xét công nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả hộ gia đình đã hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật đang sống chung trên cùng thửa đất), trừ trường hợp nhập khẩu sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

**Điều 6. 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 theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai**

1. Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây hằng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

2. Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm không quá 30 ha.

3. Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng rừng phòng hộ, trồng rừng sản xuất là rừng trồng không quá 30 ha cho mỗi loại đất.

**Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai**

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản của mỗi cá nhân, như sau:

1. Đối với đất trồng cây hằng năm và đất nuôi trồng thủy sản: Không quá 30 ha tại các xã, phường.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm: Không quá 150ha tại các xã, phường.

3. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất là rừng trồng: Không quá 450ha tại các xã, phường.

**Điều 8. Diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai**

1. Cá nhân được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai được xây dựng công trình trên đất nông nghiệp đảm bảo các quy định sau:

a) Khu vực đất nông nghiệp được phép xây dựng công trình phải tập trung, liền khoảnh, liền thửa và có diện tích tối thiểu là 1.000 m<sup>2</sup> đối với đất rừng và 500 m<sup>2</sup> đối với đất nông nghiệp khác không phải là đất rừng;

b) Diện tích đất xây dựng công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp không quá 05% của diện tích đất và không quá 500 m<sup>2</sup>.

2. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- a) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;
- b) Đất có mặt nước không được san lấp, làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước;
- c) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;
- d) Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;
- đ) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;
- e) Công trình chỉ được xây dựng 01 tầng, không được xây dựng tầng hầm, không phải là công trình kiên cố, có quy mô, tính chất phù hợp, dễ dàng tháo dỡ. Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

**Điều 9. Hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai**

1. Đất ở tại các phường

Đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Không quá 150m<sup>2</sup>.

Đối với trường hợp trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Không quá 250m<sup>2</sup>.

2. Đất ở tại các xã không quá 300 m<sup>2</sup>.

**Điều 10. Hạn mức giao đất tôn giáo theo quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai**

1. Hạn mức giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc không quá 5.000 m<sup>2</sup>.

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất tôn giáo có nhu cầu giao đất để mở rộng thì tổng diện tích đất không thu tiền sử dụng đất sau khi giao không vượt quá quy định tại khoản 1 Điều này.

## **Mục 2**

### **QUY ĐỊNH VỀ TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT, 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**

*(Theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai và khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ)*

#### **Điều 11. Điều kiện chung để được tách thửa đất, hợp thửa đất**

1. Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 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. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất, không nằm trong ranh giới các công trình, dự án phải thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, không nằm trong ranh giới các công trình, dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Trường hợp thửa đất có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất hoặc thửa đất nằm trong ranh giới các công trình, dự án phải thu hồi đất đã được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua hoặc thửa đất nằm trong ranh giới các công trình, dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mà không hết thửa đất theo quy hoạch thì phần diện tích còn lại của thửa đất đó nằm ngoài ranh giới công trình, dự án được phép tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định.

Không áp dụng điều kiện về diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại Điều 12 Quy định này đối với trường hợp thửa đất có một phần diện tích nằm trong ranh giới dự án và phần diện tích còn lại nằm ngoài ranh giới dự án khi thực hiện dự án thông qua nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất hoặc dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất.

3. Trường hợp tách thửa bao gồm thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp cùng thửa với thửa đất có đất ở hoặc có nguồn gốc cùng thửa với đất ở thì diện tích đất ở phải theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Quyết định này, phần diện tích đất nông nghiệp cùng thửa với thửa đất có đất ở hoặc có nguồn gốc cùng thửa với đất ở không áp dụng theo diện tích tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 12 Quyết định này.

4. Loại đất được phép tách thửa, hợp thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận*).

5. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận lần đầu hoặc đã thực hiện đăng ký biến động đất đai mà khi cấp giấy chứng nhận đã tách thành các thửa riêng biệt hoặc định vị vị trí đất ở, nay người sử dụng đất cung cấp được giấy tờ chứng minh thửa đất có nguồn gốc cùng thửa hoặc được Ủy ban nhân dân cấp xã xác định có nguồn gốc cùng thửa (đất ở và thửa đất khác trong cùng thửa đất) thì được hợp thửa và không phải xác định ranh giới giữa các loại đất.

6. Không hợp thửa đất hình thành từ các dự án phát triển nhà ở, các thửa đất tái định cư với thửa đất nằm ngoài dự án.

## **Điều 12. Điều kiện cụ thể và diện tích tối thiểu được tách thửa đất**

### **1. Đối với đất nông nghiệp**

a) Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 150m<sup>2</sup>/thửa.

b) Đối với đất lâm nghiệp: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 1.000m<sup>2</sup>/thửa.

c) Đối với đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở hoặc có nguồn gốc cùng thửa với đất ở là thửa đất riêng biệt thì diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

### **2. Đối với đất ở**

a) Thửa đất tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng hoặc có ít nhất một cạnh tiếp giáp với lối đi do người sử dụng đất tự thỏa thuận và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 4m, cụ thể:

Tại các phường: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 50m<sup>2</sup> và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 04m.

Tại các xã: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn  $70m^2$  và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 04m;

Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại điểm này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật.

Trường hợp thửa đất bị ngăn cách với đường giao thông bởi hệ thống cống, rãnh thoát nước, mương thủy lợi thì việc tách thửa được thực hiện như đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông.

b) Trường hợp khi tách thửa có phát sinh thêm lối đi theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 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:

Diện tích tối thiểu tách thửa áp dụng theo quy định tại điểm a khoản này.

Người sử dụng đất cung cấp nội dung thỏa thuận, thống nhất về lối đi bằng văn bản được công chứng, chứng thực theo quy định; Thỏa thuận và chịu trách nhiệm đối với nội dung: Lối đi có chiều rộng tối thiểu 3,5m, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có, lối đi phải hình thành trước khi đề nghị thực hiện thủ tục tách thửa.

c) Trường hợp thửa đất hình thành từ các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở thì việc tách thửa đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, trừ trường hợp thửa đất do nhà nước bố trí tái định cư hoặc thửa đất được Nhà nước bồi thường cho hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất theo quy định.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Thửa đất tách thửa phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng (trường hợp khu vực đó đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng). Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn  $150m^2$ , có chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 05m.

**Điều 13. 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 tháng 7 năm 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 (như: “thổ cư”, “thổ tập chung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”)**

1. Xác định diện tích đất ở đối với thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình có từ 01 - 04 thành viên, như sau:

Không quá 300m<sup>2</sup> đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường thuộc thành phố Thái Nguyên.

Không quá 400m<sup>2</sup> đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường còn lại (trừ các phường thuộc thành phố Thái Nguyên) và các thị trấn thuộc các huyện.

Không quá 500m<sup>2</sup> đối với trường hợp trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường, thị trấn.

Không quá 600m<sup>2</sup> đối với trường hợp tại các xã trung du.

Không quá 1.000m<sup>2</sup> đối với trường hợp tại các xã miền núi, vùng cao.

2. Trường hợp hộ gia đình có từ thành viên thứ 05 trở lên thì ngoài diện tích đất ở được xác định tại khoản 1 Điều này, hộ gia đình được cộng thêm diện tích đất ở từ thành viên thứ 5 vào diện tích đất ở, theo quy định như sau:

Đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường thuộc thành phố Thái Nguyên: 35m<sup>2</sup>/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 300m<sup>2</sup>.

Đối với trường hợp không trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường còn lại (trừ các phường thuộc thành phố Thái Nguyên) và các thị trấn thuộc các huyện: 40 m<sup>2</sup>/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 400m<sup>2</sup>.

Đối với trường hợp trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường, thị trấn: 50 m<sup>2</sup>/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 500m<sup>2</sup>.

Đối với các xã trung du: 75m<sup>2</sup>/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 600m<sup>2</sup>.

Đối với các xã miền núi, vùng cao: 100 m<sup>2</sup>/01 thành viên, nhưng tổng diện tích đất ở cộng thêm cho các thành viên không được quá 1.000m<sup>2</sup>.

3. Địa bàn các xã, phường, thị trấn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này xác định theo đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn tại thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Tổng diện tích đất ở khi xác định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không vượt quá diện tích thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

5. Số lượng thành viên trong hộ gia đình để xác định diện tích đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này là những người có quan hệ theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai và có hộ khẩu thường trú đang sống chung trên cùng thửa đất tại thời điểm xác định diện tích đất ở (bao gồm cả hộ gia đình đã hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật đang sống chung trên cùng thửa đất), trừ trường hợp nhập khẩu sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

6. Trường hợp người sử dụng đất đã chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất ở của thửa đất hoặc Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích đất ở của thửa đất thì khi xác định diện tích đất ở theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải trừ đi phần diện tích đất ở đã chuyển quyền sử dụng đất hoặc đã thu hồi. Trường hợp phần diện tích đất ở sau khi xác định theo quy định tại Điều này nhỏ hơn hạn mức giao đất ở tại Điều 9 Quy định này mà trên đất đang có nhà ở, công trình phục vụ cho đời sống hiện hữu thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích nhà ở, công trình phục vụ cho đời sống hiện hữu nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 9 Quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 15 tháng 10 năm 1993. Trường hợp diện tích nhà ở, công trình phục vụ cho đời sống hiện hữu lớn hơn hạn mức giao đất ở tại Điều 9 Quy định này mà người sử dụng đất có nhu cầu xác định là đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

7. Các trường hợp không phải xác định diện tích đất ở nhưng phải xác định lại loại đất (“thổ cư”, “thổ tập chung”, “làm nhà ở”, “đất ở + vườn”, “T”, “TV”, “TQ”, “TTT”) theo đúng quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai hoặc theo đề nghị của người sử dụng đất, như sau:

Diện tích thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhỏ hơn hoặc bằng diện tích đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó đã được điều chỉnh hoặc được cấp đổi theo đúng hạn mức đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất không phải đất ở sang đất ở đã thu tiền sử dụng đất.

8. Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều này đã được xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận hoặc trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mới từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau nhưng trên Giấy chứng nhận chưa xác định cụ thể diện tích đất ở thì thực hiện xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều này.

### **Chương III** **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 14. Quy định chuyển tiếp**

Hồ sơ giao đất, đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, đăng ký biến động đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, cho phép xây dựng công trình trên đất nông nghiệp để sử dụng đất kết hợp đa mục đích thì tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định tại Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với các loại 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, điều kiện, kích thước và diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên; Quyết định số 14/2024/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2024 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn; Quyết định số 23/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn quy định một số nội dung cụ thể thực hiện Luật Đất đai năm 2024 và 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 để áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn; Quyết định số 17/2025/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Kạn Quy định diện tích đất được sử dụng để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bắc Kạn.

**Điều 15. Trách nhiệm thực hiện**

Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp theo quy định của pháp luật./.