

Số: /2026/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất ở, giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; 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; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

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

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

Căn cứ 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 số 87/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/NQ-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;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 78/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 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 187/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 87/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 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 và Nghị định số 79/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Chính phủ về kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa và xử lý văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ về 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 tháng 01 năm 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 368/TTr-SNNMT ngày 10 tháng 3 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất ở, giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; 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; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất ở, giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; 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; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa”.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất ở, giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; 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; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 2 Quyết định số 80/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất nông nghiệp do tự khai hoang; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì tiếp tục giải quyết theo quy định của Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2024 và Điều 2 Quyết định số 80/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Quyết định này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Quyết định này.

Điều 4. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, đơn vị cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường
- Thường trực Tỉnh ủy
- Thường trực HĐND tỉnh
- Chủ tịch UBND tỉnh
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh và các tổ chức đoàn thể cấp tỉnh;
- Đảng ủy, HĐND, UBND các xã, phường;
- Công báo tỉnh Thanh Hóa;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hóa;
- Lưu: VT, NNMT_(kt).

(để b/c);

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



Cao Văn Cường

QUY ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất ở, giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức giao đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; 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; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2026/QĐ-UBND)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này 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 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 (Sau đây gọi là Luật Đất đai năm 2024); điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

b) Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai năm 2024.

c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Xã miền núi được xác định theo các văn bản của Ủy ban Dân tộc hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về công nhận các xã, tỉnh là miền núi, vùng cao.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị quy định tại khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai năm 2024

Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị quy định tại khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai năm 2024: 90 m²/cá nhân.

Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai năm 2024

1. Địa bàn xã miền núi: 400 m²/cá nhân.
2. Địa bàn xã còn lại: 200 m²/cá nhân.

Điều 5. Một trong các loại 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 năm 2024

1. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý (ngoài các loại giấy tờ quy định tại điểm e khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024): Sổ mục kê; Sổ mục kê ruộng đất; Bản đồ 299 mà tại vị trí thửa đất của hộ gia đình, cá nhân được đo vẽ chi tiết.

2. Sổ quản lý hộ sử dụng đất thổ cư.
3. Bản đồ địa chính, Sổ mục kê.
4. Bản đồ đo đạc chi tiết khu dân cư.

Điều 6. Hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024

1. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 như sau:

- a) Địa bàn phường thuộc thành phố, thị xã trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 450 m²/hộ gia đình, cá nhân;
- b) Địa bàn thị trấn thuộc huyện miền núi trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 600 m²/hộ gia đình, cá nhân;
- c) Địa bàn thị trấn thuộc các huyện còn lại trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 500 m²/hộ gia đình, cá nhân;
- d) Địa bàn xã thuộc thành phố, thị xã trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 600 m²/hộ gia đình, cá nhân;
- đ) Địa bàn xã miền núi trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 2.000 m²/hộ gia đình, cá nhân;
- e) Địa bàn xã còn lại trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 1.000 m²/hộ gia đình, cá nhân.

2. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 như sau:

- a) Địa bàn phường thuộc thành phố, thị xã trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 125 m²/hộ gia đình, cá nhân;

b) Địa bàn thị trấn thuộc huyện miền núi và thị trấn miền núi thuộc thị xã trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 200 m²/hộ gia đình, cá nhân;

c) Địa bàn thị trấn thuộc các huyện còn lại trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 150 m²/hộ gia đình, cá nhân;

d) Địa bàn xã miền núi trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 400 m²/hộ gia đình, cá nhân;

đ) Địa bàn xã thuộc thành phố, thị xã và xã thuộc các huyện còn lại trước khi thực hiện chính quyền địa phương 02 cấp (trước ngày 01 tháng 7 năm 2025): 200 m²/hộ gia đình, cá nhân.

Điều 7. Hạn mức giao đất 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 năm 2024

1. Hạn mức giao đất đối với trường hợp đang sử dụng vào mục đích đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: 02 ha cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất đối với trường hợp đang sử dụng vào mục đích đất trồng cây lâu năm: 30 ha đối với địa bàn xã miền núi; 10 ha đối với địa bàn phường và các xã còn lại.

3. Hạn mức giao đất đối với trường hợp đang sử dụng vào mục đích đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng: 30 ha đối với mỗi loại đất.

Điều 8. 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 quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024

1. Hạn mức giao đất để trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi cá nhân: 02 ha cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất để trồng cây lâu năm cho mỗi cá nhân: 30 ha đối với địa bàn xã miền núi; 10 ha đối với địa bàn phường và các xã còn lại.

3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng cho mỗi cá nhân: 30 ha đối với mỗi loại đất.

Điều 9. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024

1. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối: 30 ha/cá nhân.

2. Đất trồng cây lâu năm:

a) Đối với địa bàn xã miền núi: 450 ha/cá nhân;

b) Đối với địa bàn phường và các xã còn lại: 150 ha/cá nhân.

3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng: 450 ha/cá nhân.

Điều 10. Diện tích đất để 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 năm 2024

Người sử dụng đất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 Luật Đất đai năm 2024 được sử dụng không quá 5% diện tích đất được sử dụng vào mục đích kết hợp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, diện tích cụ thể theo phương án sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 11. Việc xác định diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024 và chưa xác định cụ thể diện tích đất ở mà được thể hiện chung đất ở với đất khác, Ủy ban nhân dân các xã, phường căn cứ quy định về hạn mức đất ở của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa qua các thời kỳ để xác định diện tích đất ở cho các hộ gia đình, cá nhân.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành quy định

Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức công nhận hoặc hạn mức giao đất ở của địa bàn tại thời điểm hình thành thửa đất theo hạn mức tại Quy định này.

Điều 13. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn và phối hợp với các ngành liên quan kiểm tra, chỉ đạo việc thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các xã, phường có văn bản gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường có trách nhiệm:

- Tổ chức thực hiện việc rà soát, quản lý diện tích đất chưa đưa vào sử dụng tại địa phương theo quy định của pháp luật; kịp thời giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân theo thẩm quyền, đảm bảo quy định.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn; kịp thời ngăn chặn, xử lý các hành vi vi phạm trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn (nếu có); quản lý việc sử dụng đất, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Các cơ quan báo, đài, công báo tỉnh có trách nhiệm tuyên truyền rộng rãi quy định này trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan quản lý nhà nước thực hiện./.