

Số: 82 /2025/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 05 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/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 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 số 43/2024/QH15;

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 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân cấp, phân định thẩm quyền trong lĩnh vực đất đai khi tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp và sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 9590/TTr-SNNMT ngày 23 tháng 10 năm 2025 về việc thay thế Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết các nội dung sau:

1. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 của hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm n Khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

2. Hạn mức giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp quy định tại Khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

3. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 quy định tại Khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024.

4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 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.

5. 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.

6. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 195 và Khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai năm 2024.

7. Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đối với đất từng loại đất quy định tại Khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai cấp tỉnh, xã.

2. Người sử dụng đất.

3. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 của hộ gia đình, cá nhân

1. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện trước khi thực hiện chính quyền 2 cấp.

3. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh.

4. Thông báo quyền sử dụng đất hợp pháp cho từng hộ gia đình, cá nhân hoặc thông báo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở của Ủy ban nhân dân cấp huyện trước khi thực hiện chính quyền 2 cấp.

5. 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 mà có tên người sử dụng đất nhưng không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bao gồm: Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất.

Điều 4. Hạn mức giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp

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

2. Hạn mức giao đất đối với trường hợp đang sử dụng vào mục đích đất trồng cây lâu năm:

a) Đối với địa bàn các xã: Anh Sơn, Yên Xuân, Nhân Hòa, Anh Sơn Đông, Vĩnh Tường, Thành Bình Thọ, Con Cuông, Môn Sơn, Mậu Thạch, Cam Phục, Châu Khê, Bình Chuẩn, Mường Xén, Hữu Kiệm, Nậm Cắn, Chiêu Lưu, Na Loi, Mường Típ, Na Ngòi, Mỹ Lý, Bắc Lý, Keng Du, Huồi Tụ, Mường Lống, Nghĩa Đàn, Nghĩa Thọ, Nghĩa Lâm, Nghĩa Mai, Nghĩa Hưng, Nghĩa Khánh, Nghĩa Lộc, Quế Phong, Tiên Phong, Tri Lễ, Mường Quàng, Thông Thụ, Quỳnh Châu, Châu Tiến, Hùng Chân, Châu Bình, Quỳnh Hợp, Tam Hợp, Châu Lộc, Châu Hồng, Mường Ham, Mường Chộng, Minh Hợp, Tân Kỳ, Tân Phú, Tân An, Nghĩa Đồng, Giai Xuân, Nghĩa Hành, Tiên Đồng, Cát Ngạn, Tam Đồng, Hạnh Lâm, Sơn Lâm, Hoa Quân, Kim Bảng, Bích Hào, Đại Đồng, Xuân Lâm, Tam Quang, Tam Thái, Trương Dương, Lượng Minh, Yên Na, Yên Hòa, Nga My, Hữu Khuông, Nhân Mai: không quá 30 ha;

b) Đối với địa bàn các phường, xã còn lại: không quá 10 ha.

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

4. Diện tích đất được Nhà nước giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do khai hoang tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này bằng hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất. Diện tích còn lại nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993

1. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993:

a) Tại địa bàn các phường: Trường Vinh, Thành Vinh, Vinh Hưng, Vinh Phú: 150 m².

b) Tại địa bàn các phường, xã: Vinh Lộc, Cửa Lò, Thái Hòa, Tây Hiếu, Đông Hiếu, Tân Mai, Quỳnh Mai, Hoàng Mai: 200 m².

c) Tại địa bàn các xã: Cát Ngạn, Tam Đồng, Hạnh Lâm, Sơn Lâm, Hoa Quân, Kim Bảng, Bích Hào, Đại Đồng, Xuân Lâm, Anh Sơn, Yên Xuân, Nhân Hòa, Anh Sơn Đông, Vĩnh Tường, Thành Bình Thọ, Tân Kỳ, Tân Phú, Tân An, Nghĩa Đồng, Giai Xuân, Nghĩa Hành, Tiên Đồng, Nghĩa Đàn, Nghĩa Thọ, Nghĩa Lâm, Nghĩa Mai, Nghĩa Hưng, Nghĩa Khánh, Nghĩa Lộc: 2

- Các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: 250 m²;
- Các vị trí còn lại: 350 m².

d) Tại địa bàn các xã: Con Cuông, Môn Sơn, Mậu Thạch, Cam Phục, Châu Khê, Bình Chuẩn, Mường Xén, Hữu Kiệm, Nậm Cắn, Chiêu Lưu, Na Loi, Mường Típ, Na Ngoi, Mỹ Lý, Bắc Lý, Keng Đu, Huồi Tụ, Mường Lống, Quế Phong, Tiên Phong, Tri Lễ, Mường Quảng, Thông Thụ, Quỳ Châu, Châu Tiến, Hùng Chân, Châu Bình, Quỳ Hợp, Tam Hợp, Châu Lộc, Châu Hồng, Mường Ham, Mường Chông, Minh Hợp, Tam Quang, Tam Thái, Tương Dương, Lượng Minh, Yên Na, Yên Hòa, Nga My, Hữu Khuông, Nhôn Mai:

- Tại các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: 250 m²;
- Tại các vị trí còn lại: 400 m².

đ) Tại địa bàn các xã còn lại:

- Tại các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: 200 m²;
- Tại các vị trí còn lại: 300 m².

2. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980: bằng năm (05) lần hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

Trường hợp thửa đất được tách ra sau ngày 18/12/1980 từ thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 thì tổng diện tích đất ở của các thửa đất sau khi tách thửa không quá năm (05) lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối

1. Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối: không quá 02 ha.

2. Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm:

a) Đối với các xã: Anh Sơn, Yên Xuân, Nhân Hòa, Anh Sơn Đông, Vĩnh Tường, Thành Bình Thọ, Con Cuông, Môn Sơn, Mậu Thạch, Cam Phục, Châu Khê, Bình Chuẩn, Mường Xén, Hữu Kiệm, Nậm Cắn, Chiêu Lưu, Na Loi, Mường Típ, Na Ngoi, Mỹ Lý, Bắc Lý, Keng Đu, Huồi Tụ, Mường Lống, Nghĩa Đàn, Nghĩa Thọ, Nghĩa Lâm, Nghĩa Mai, Nghĩa Hưng, Nghĩa Khánh, Nghĩa Lộc, Quế Phong, Tiên Phong, Tri Lễ, Mường Quảng, Thông Thụ, Quỳ Châu, Châu Tiến, Hùng Chân, Châu Bình, Quỳ Hợp, Tam Hợp, Châu Lộc, Châu Hồng, Mường Ham, Mường Chông, Minh Hợp, Tân Kỳ, Tân Phú, Tân An, Nghĩa Đồng, Giai Xuân, Nghĩa Hành, Tiên Đồng, Cát Ngạn, Tam Đồng, Hạnh Lâm, Sơn Lâm, Hoa Quân, Kim Bảng, Bích Hào, Đại Đồng, Xuân Lâm, Tam Quang, Tam Thái, Tương Dương, Lượng Minh, Yên Na, Yên Hòa, Nga My, Hữu Khuông, Nhôn Mai: không quá 30 ha;

b) Đối với các phường, xã còn lại: không quá 10 ha.

3. Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng rừng phòng hộ, trồng rừng sản xuất: không quá 30 ha.

Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 8. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn và đô thị

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân.

a) Tại địa bàn các phường: Trường Vinh, Thành Vinh, Vinh Hưng, Vinh Phú, Vinh Lộc, Cửa Lò: không quá 150 m²;

b) Tại địa bàn các phường, xã: Thái Hòa, Tây Hiếu, Đông Hiếu, Tân Mai, Quỳnh Mai, Hoàng Mai: không quá 200 m²;

c) Tại địa bàn các xã: Cát Ngạn, Tam Đồng, Hạnh Lâm, Sơn Lâm, Hoa Quân, Kim Bảng, Bích Hào, Đại Đồng, Xuân Lâm, Anh Sơn, Yên Xuân, Nhân Hòa, Anh Sơn Đông, Vĩnh Tường, Thành Bình Thọ, Tân Kỳ, Tân Phú, Tân An, Nghĩa Đồng, Giai Xuân, Nghĩa Hành, Tiên Đồng, Nghĩa Đàn, Nghĩa Thọ, Nghĩa Lâm, Nghĩa Mai, Nghĩa Hưng, Nghĩa Khánh, Nghĩa Lộc:

- Tại các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: không quá 250 m²;

- Tại các vị trí còn lại: không quá 350 m².

d) Tại địa bàn các xã: Con Công, Môn Sơn, Mậu Thạch, Cam Phục, Châu Khê, Bình Chuẩn, Mường Xén, Hữu Kiệm, Nậm Cắn, Chiêu Lưu, Na Loi, Mường Típ, Na Ngòi, Mỹ Lý, Bắc Lý, Keng Đu, Huồi Tụ, Mường Lống, Quế Phong, Tiên Phong, Tri Lễ, Mường Quàng, Thông Thụ, Quỳ Châu, Châu Tiến, Hùng Chân, Châu Bình, Quỳ Hợp, Tam Hợp, Châu Lộc, Châu Hồng, Mường Ham, Mường Chộng, Minh Hợp, Tam Quang, Tam Thái, Tương Dương, Lượng Minh, Yên Na, Yên Hòa, Nga My, Hữu Khuông, Nhôn Mai:

- Tại các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: không quá 250 m²;

- Tại các vị trí còn lại: không quá 400 m².

đ) Tại địa bàn các xã còn lại:

- Tại các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: không quá 200 m²;

- Tại các vị trí còn lại: không quá 300 m².

2. Hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 1 Điều này không áp dụng đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở, các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 9. Nguyên tắc, điều kiện tách thửa, hợp thửa

Ngoài việc phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 thì phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Đối với thửa đất ở hoặc thửa đất ở có đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở.

a) Việc tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo có lối đi và các điều kiện khác theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024. Lối đi có kích thước chiều rộng phải lớn hơn hoặc bằng 4,0 m.

b) Đối với thửa đất ở đã được nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa, hợp thửa đất chỉ được phép thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh hoặc chấp thuận điều chỉnh quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng và phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Quyết định này;

c) Diện tích, kích thước tối thiểu sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Quyết định này;

2. Đối với đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở.

a) Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Quyết định này;

b) Đối với đất nông nghiệp và nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: Áp dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

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

a) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Trường hợp có chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng: Chỉ được thực hiện sau khi Chủ đầu tư hoàn thành việc xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư để hình thành các dự án mới và phê duyệt điều chỉnh hoặc chấp thuận quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Trường hợp sử dụng đất có quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng không có chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: Chỉ được thực hiện sau khi Chủ đầu tư hoàn thành việc xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng, được các cơ quan chuyên môn cho ý kiến và Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách/hợp thửa đất để hình thành các dự án mới, phê duyệt điều chỉnh hoặc chấp thuận quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Trường hợp còn lại: Chỉ được thực hiện sau khi các cơ quan chuyên môn cho ý kiến và Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách/hợp thửa đất để hình thành các dự án mới và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng.

b) Các thửa đất sau khi tách thửa (gồm: thửa đất còn lại và các thửa đất mới hình thành) và hợp thửa phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 10 Quyết định này.

4. Không áp dụng quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa tại Khoản 1, 2, 3 Điều này đối với các trường hợp sau:

a) Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất theo quy định tại các Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai năm 2024;

b) Tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;

c) Tách thửa đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;

d) Tách thửa, hợp thửa đối với các trường hợp Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong Khu công nghiệp, Cụm Công nghiệp.

Điều 10. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất được hình thành sau khi tách, hợp thửa

1. Đối với đất ở, thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất ở.

Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất được hình thành sau khi tách, hợp thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Tại địa bàn các phường, xã: Trường Vinh, Thành Vinh, Vinh Hưng, Vinh Phú, Vinh Lộc, Cửa Lò, Thái Hòa, Tây Hiếu, Đông Hiếu, Tân Mai, Quỳnh Mai, Hoàng Mai, Hải Lộc, Trung Lộc, Hải Châu, An Châu, Diễn Châu, Quỳnh Anh, Quỳnh Phú:

- Diện tích đất ở tối thiểu: 50 m²;
- Chiều dài cạnh bám đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi tối thiểu: 04 m;
- Chiều sâu thửa đất tối thiểu: 04 m.

b) Tại các địa bàn còn lại:

- Diện tích đất ở tối thiểu: 80 m²;
- Chiều dài cạnh bám đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi tối thiểu: 04 m;
- Chiều sâu thửa đất tối thiểu: 04 m.

c) Trường hợp thửa đất sau khi hợp thửa thuộc địa bàn 2 xã có diện tích đất ở tối thiểu khác nhau thì diện tích tối thiểu của thửa đất được hình thành sau khi hợp thửa bằng diện tích đất ở tối thiểu của xã có diện tích thấp hơn (50 m²).

2. Đối với đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở

a) Đất trồng cây hàng năm (*gồm: đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác*): diện tích tối thiểu là 500 m²;

b) Đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản: diện tích tối thiểu là 1.000 m²;

c) Đất rừng sản xuất (*không phải là rừng tự nhiên*): diện tích tối thiểu là 5.000 m²;

d) Đối với thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư khi tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch khi tách ra cùng với thửa đất chuyển mục đích thì không áp dụng hạn mức tại điểm d khoản này. Thửa đất sau khi tách để chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo quy định tại Khoản 1 Điều này, phần diện tích đất nông nghiệp không phù hợp quy hoạch là đất có nguồn gốc không gắn liền với thửa đất ở.

đ) Đối với thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là 200,0 m²; kích thước thửa đất sau khi tách phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này.

e) Đối với đất nông nghiệp và nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này;

g) Các thửa đất sau khi tách thửa (*gồm: thửa đất còn lại và các thửa đất mới hình thành*) và hợp thửa phải đáp ứng quy định tại điểm a, b, c, d, đ và e khoản này.

h) Đối với trường hợp Nhà nước thu hồi theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai mà phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại điểm này nếu người sử dụng đất đồng ý thu hồi thì người có thẩm quyền thu hồi, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định:

- Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: 100 m²;
- Đất làm muối, đất nông nghiệp khác: 100 m²;
- Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất: 500 m².

Các trường hợp khác, giao UBND cấp xã báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) xem xét, quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

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

a) Có vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện hữu, chiều dài cạnh bám đường giao thông hiện hữu tối thiểu là 30 m;

b) Diện tích tối thiểu là: 1.000 m² đối với địa bàn các phường, xã Trường Vinh, Thành Vinh, Vinh Hưng, Vinh Phú, Vinh Lộc, Cửa Lò, Thái Hòa, Tây Hiếu, Đông Hiếu, Tân Mai, Quỳnh Mai, Hoàng Mai; 2.000 m² đối với địa bàn còn lại;

c) Các thửa đất sau khi tách thửa (*gồm: thửa đất còn lại và các thửa đất mới hình thành*) và hợp thửa phải đáp ứng quy định tại điểm a và b khoản này.

Điều 11. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở: Xây dựng, Tài chính; Thuế tỉnh Nghệ An; Ủy ban nhân dân cấp xã và các cơ quan liên quan tổ chức triển khai, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận tách/hợp thửa đất để hình thành các dự án mới được quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 9; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến đối với điểm h Khoản 2 Điều 10 của Quyết định này.

3. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo thẩm quyền được quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 9; phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường cho ý kiến đối với điểm h Khoản 2 Điều 10 của Quyết định này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp xã, các cơ quan và tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời báo cáo, phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét xử lý.

Điều 12. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16/11/2025, thay thế Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của UBND tỉnh quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Trưởng Thuế tỉnh Nghệ An; Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X; Chủ tịch UBND các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

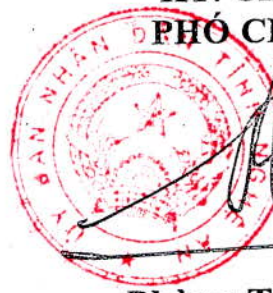
Điều 13. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận 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 xử lý theo quy định thì người sử dụng đất được lựa chọn thực hiện theo quy định tại Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 30/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc thực hiện thủ tục theo Quyết định này./

Nơi nhận:

- Như Điều 12;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp; (để báo cáo)
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh (để giám sát);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Mặt trận và các Hội, đoàn thể;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh; Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, NN (TP, B. Thắng).

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



Phùng Thành Vinh