

Số: /2024/QĐ-UBND

Sóc Trăng, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 2

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 01 tháng 8 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất ở, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; công nhận diện tích đất ở; diện tích

tôi thiểu được tách thửa và xử lý một số trường hợp trong công tác cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ban ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn, tỉnh Sóc Trăng và các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- VP Chính phủ;
- Bộ TN&MT;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư Pháp);
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- TAND, VKSND, CTHADS tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- Báo ST, Đài PTTH tỉnh ST;
- Phòng TN-MT các huyện, TX, TP;
- Cổng TTĐT tỉnh, Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KT, NC, BTCD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xác định lại diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 176, khoản 5 khoản 6 Điều 141, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213 và khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất và các đối tượng khác liên quan đến việc sử dụng đất.
2. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai; tổ chức đăng ký đất đai và các đơn vị khác có liên quan.

**Chương II
HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
VÀ HẠN MỨC NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 3. Hạn mức giao đất ở (Khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196)

1. Hạn mức giao đất ở
 - a) Đất ở tại đô thị: Không quá 200 m²/hộ gia đình, cá nhân.
 - b) Đất ở tại nông thôn: Không quá 300 m²/hộ gia đình, cá nhân.
2. Không áp dụng hạn mức giao đất ở, đối với các trường hợp:
 - a) Nhà nước giao đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở.

- b) Đấu giá quyền sử dụng đất ở.
- c) Nhà nước cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ các loại đất khác sang đất ở.
- d) Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở (khoản 5 Điều 141)

Hạn mức công nhận áp dụng để xác định diện tích đất ở theo khoản 1 và 2 Điều 141 Luật Đất đai.

1. Hạn mức công nhận đất ở tại đô thị: Không quá 200 m²/hộ gia đình, cá nhân.
2. Hạn mức công nhận đất ở tại nông thôn: Không quá 300 m²/hộ gia đình, cá nhân.

Điều 5. Hạn mức giao đất tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (khoản 4 Điều 213)

1. Diện tích đất sử dụng cho hoạt động tôn giáo giao cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc xác định theo quy mô công trình, tính chất, nhu cầu sử dụng đất nhưng không quá 5.000 m².

2. Trường hợp công trình, dự án của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn quy định tại khoản 1 Điều này thì Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định diện tích đất giao cho từng công trình, dự án cụ thể.

Điều 6. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 176)

1. Hạn mức giao đất cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: Không quá 03 ha.

2. Hạn mức giao đất cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất: Không quá 10 ha.

3. Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha; Trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 ha; Trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha.

Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân (khoản 3 Điều 177)

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 theo khoản 1,2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai.

Chương III
ĐIỀU KIỆN TÁCH THỪA ĐẤT, HỢP THỪA ĐẤT,
DIỆN TÍCH TỐI THIỂU TÁCH THỪA ĐẤT

Điều 8. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất (khoản 4 Điều 220)

1. Điều kiện tách thửa đất

a) Phần diện tích tách thửa đất không thuộc trong diện tích đất đã có thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.

b) Việc tách thửa đất phi nông nghiệp phải đảm bảo có cạnh tiếp giáp lối đi tối thiểu một mét trong cùng thửa đất, được kết nối với giao thông công cộng, trừ trường hợp thửa đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được công nhận.

c) Đối với thửa đất phi nông nghiệp kết hợp với nông nghiệp thì áp dụng hạn mức tối thiểu tách thửa đối với loại đất phi nông nghiệp được quy định tại Điều 9 Quy định này.

d) Thửa đất thuộc dự án nhà ở, khu dân cư, tái định cư và khu đô thị mới thì thực hiện tách thửa theo quy hoạch được duyệt, trên cơ sở văn bản thẩm định đủ điều kiện tách thửa của cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định.

đ) Trường hợp chuyển mục đích một phần thửa đất mà diện tích xin chuyển mục đích và diện tích còn lại phải đảm bảo hạn mức tách thửa theo quy định tại Điều 9 Quy định này thì thực hiện tách thửa đất và cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất mới. Trường hợp diện tích đất không đảm bảo hạn mức tách thửa đất thì ghi nhận vị trí loại đất được chuyển mục đích sử dụng đất lên sơ đồ thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.

2. Điều kiện hợp thửa đất

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm các thửa đất liền kề, có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở.

b) Trường hợp thửa đất được tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại Điều 9 Quy định này thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề.

c) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

d) Đối với trường hợp thửa đất trước đây chưa được công nhận do nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng được hợp với thửa đất liền kề phía sau thì không áp dụng điều kiện quy định tại điểm a, b, c, khoản này.

Điều 9. Diện tích tối thiểu được tách thửa đất (khoản 4 Điều 220)

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp

a) Đất ở: Diện tích tối thiểu được tách thửa là 40 m² (đã trừ diện tích trong hành lang bảo vệ công trình công cộng).

b) Đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Diện tích tối thiểu được tách thửa là 60 m² (đã trừ diện tích trong hành lang bảo vệ công trình công cộng).

c) Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp kết hợp với đất khác có nguồn gốc từ chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích tối thiểu tách thửa đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là 80m² (đã trừ diện tích trong hành lang bảo vệ công trình công cộng).

2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đất nông nghiệp

a) Đất trồng lúa: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 1.000 m².

b) Đất trồng cây hằng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản và đất trồng cây lâu năm, đất làm muối, đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác: Diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 500 m². Riêng đối với đất trồng cây lâu năm ở khu vực phường, thị trấn tiếp giáp đường giao thông công cộng đã được đầu tư xây dựng diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 200 m² (đã trừ diện tích trong hành lang bảo vệ công trình công cộng).

3. Các trường hợp không áp dụng hạn mức tối thiểu tách thửa đất

a) Tách thửa đất do thực hiện quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; tách thửa đất do thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách, hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số kể cả hình thức hỗ trợ kinh phí để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b) Nhận thừa kế quyền sử dụng đất hoặc nhận thừa kế quyền sử dụng đất đồng thời phân chia tài sản của hộ trong cùng thửa đất phù hợp với quy định pháp luật;

c) Trường hợp thửa đất được hình thành do việc xây dựng đường giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khác được phép của cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện.

d) Thửa đất đã có giấy tờ chuyển quyền trước ngày 09/5/2008 (ngày có hiệu lực thi hành Quyết định số 13/2008/QĐ-UBND ngày 28/4/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở lần đầu; công nhận diện tích đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đất; hỗ trợ bằng tiền đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất vườn, ao gắn liền đất ở trong khu dân cư khi Nhà

nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng).

Chương IV

GIẤY TỜ KHÁC VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 1993 VÀ CÁC TRƯỜNG HỢP XÁC ĐỊNH LẠI DIỆN TÍCH ĐẤT Ở TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH

Điều 10. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (điểm n khoản 1 Điều 137)

1. Giấy xác nhận quyền sử dụng đất do Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp tỉnh Sóc Trăng cấp.
2. Giấy xác nhận tạm thời quyền sử dụng đất do Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp tỉnh Sóc Trăng cấp.
3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp.
4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tạm thời) do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp.
5. Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp xã cấp.

Điều 11. Các trường hợp xác định lại diện tích đất ở trên địa bàn tỉnh (khoản 6 Điều 141 Luật không QĐ UBND tỉnh ban hành)

1. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có diện tích đất ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương (trên Giấy chứng nhận thể hiện loại đất T, 2T, 3T, T + đất khác hoặc trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp có từ 02 (hai) thửa đất trở lên thể hiện đất ở; trường hợp đã thực hiện cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận nhưng xác định diện tích đất ở chưa phù hợp với quy định, khi người sử dụng đất có yêu cầu xác định lại diện tích đất ở thì thuộc trường hợp phải xác định lại diện tích đất ở theo khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai.

2. Trường hợp người sử dụng đất không đồng ý với loại đất được xác định lại theo khoản 1 Điều này thì thực hiện theo quy định tại Điều 152 Luật Đất đai.

3. Một số trường hợp không thực hiện xác định lại diện tích đất ở được quy định tại khoản 1 Điều này.

a) Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có diện tích đất ở theo khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở khi thực hiện cấp đổi, cấp lại thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức công nhận tại Điều 4 Quy định này.

b) Đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật; người sử dụng đất đã nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; trường hợp người sử dụng đất đã được công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất thuộc khu vực nông thôn theo quy

định nhưng do Nhà nước điều chỉnh địa giới hành chính.

Chương V **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Đối với các hồ sơ đủ điều kiện đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết trả kết quả thì được thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp các sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 17 Điều 37 Nghị định 101/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 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.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, phát sinh và cần có sự điều chỉnh, bổ sung Quy định này, cơ quan, đơn vị phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định./.