

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận 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 18 tháng 01 năm 2024; 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 08 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 36/2020/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành 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 tối 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, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các Sở, ban ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, xã, phường, thị trấn, tỉnh Sóc Trăng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *Jhm*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT. TU, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT. UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- TAND, VKSND, CTHADS tỉnh;
- Cục Thuế tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- HTĐT: sotp@soctrang.gov.vn;
- Trang TTĐT VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT. *L (2b)*

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



Vương Quốc Nam



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

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

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND
ngày 28 tháng 10 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 và khoản 6 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213 và khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Các nội dung không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Người sử dụng đất và các đối tượng khác liên quan đến việc sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.
- 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 trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở, CÔNG NHẬN ĐẤT Ở VÀ HẠN MỨC NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn

- Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị: Không quá 200 m²/cá nhân.
- Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn: Không quá 300 m²/cá nhân.
- Không áp dụng hạn mức giao đất ở đối với các trường hợp:
 - Nhà nước giao đất để thực hiện dự án phát triển nhà ở.
 - 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

Hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 141 Luật Đất đai 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, như sau:

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

Điều 5. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc

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 hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này thì căn cứ tình hình thực tế hoạt động của cơ sở tôn giáo đó, quỹ đất của địa phương, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định diện tích đất giao cho từng trường hợp 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 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt

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

3. Hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai là hạn mức quy định tại khoản 1 và 2 Điều này.

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 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 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

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai và đảm bảo các điều kiện sau:

1. Tách thửa đất

a) Phần diện tích tách thửa đất không thuộc trong diện tích đất đã có Thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền còn hiệu lực theo quy định tại khoản 5 Điều 85 Luật Đất đai.

b) Việc tách thửa đất phi nông nghiệp phải đảm bảo có cạnh tiếp giáp lối đi tối thiểu 01 (một) mét trong cùng thửa đất, được kết nối với giao thông công cộng.

Riêng đối với thửa đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được công nhận quyền sử dụng đất không tiếp giáp lối đi, tuyến giao thông nhưng tiếp giáp kênh thủy lợi, sông, rạch, bờ kênh thì cho phép tách thửa đất.

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 bất động sản và khu tái định cư thì thực hiện tách thửa theo quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

đ) Trường hợp chuyển mục đích một phần thửa đất mà diện tích xin chuyển mục đích và diện tích còn lại 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất mới.

2. 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 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.

Vi dụ: “Thửa đất ở + đất khác” được hợp thửa với “thửa đất ở + đất khác” hoặc “thửa đất ở” được hợp thửa với “thửa đất ở + đất khác” (đất khác là một loại đất bất kỳ).

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.

3. Trường hợp không áp dụng điều kiện hợp thửa đất

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 khoản 2 Điều này.

Điều 9. Diện tích tối thiểu được tách thửa đất

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 80 m² (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, đất lâm nghiệp: 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 gia đình 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 như các trường hợp được quy định tại Điều 42 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP, nhưng được lập trước ngày 09/5/2008 (ngày có hiệu lực thi hành Quyết định số 13/2008/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 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 XỬ LÝ CÁC TRƯỜNG HỢP
THỪA ĐẤT CÓ ĐẤT Ở ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH SÓC TRĂNG

Điều 10. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

1. Giấy xác nhận quyền sử dụng đất do Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp Sóc Trăng cấp.
2. Giấy xác nhận tạm thời quyền sử dụng đất do Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở Nông nghiệp 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. Xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng

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 (mỗi thửa ghi nhận loại đất T, 2T, 3T hoặc T + đất khác); 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 quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai.

Trường hợp không đáp ứng theo quy định tại khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai thì diện tích đất ở được công nhận theo hạn mức quy định tại Điều 4 Quy định này cho từng thửa đất.

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 điểm d khoản 2 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

ĐIỀU KHOẢN CHUYỂN TIẾP, TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Điều khoản chuyển tiếp

1. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, công nhận quyền sử dụng đất tôn giáo trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục sử dụng đất theo diện tích đã được giao, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. 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.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các Sở, ban ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, các ngành, các cấp, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.