Ký bởi: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
Email: ubnd@khanhhoa.gov.vn
Cơ quan: ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
Ngày ký: 01-11-2024 10:32:50 +07:00

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 28/2024/QĐ-UBND	*Khánh Hòa, ngày 25 tháng 10 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân và các Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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;

Theo đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 355/TTr-STNMT ngày 24 tháng 10 năm 2024 và Văn bản số 5209/STNMT-CCQLĐĐ ngày 25 tháng 10 năm 2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết một số nội dung về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân và các 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, khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất.

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

3. Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Hạn mức giao đất ở tại đô thị:

a) Các phường thuộc thành phố Nha Trang, thành phố Cam Ranh, thị xã Ninh Hòa: 150 m^2;

b) Thị trấn thuộc các huyện Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm: 180 m^2;

c) Thị trấn thuộc các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh: 200 m^2.

2. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn:

a) Các xã đồng bằng: 400 m^2;

b) Các xã miền núi, hải đảo: 1000 m^2.

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 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, giao đất ở tái định cư; các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt.

4. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu nhận hạn mức giao đất ở nhỏ hơn hạn mức giao đất ở tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm hướng dẫn người sử dụng đất cam kết tự nguyện chỉ nhận một (01) lần hạn mức đất ở theo đúng nhu cầu đã đăng ký.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có một trong giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng đất làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư nhưng chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức công nhận đất ở được xác định bằng 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 3 Quyết định này (nhưng không vượt quá diện tích thửa đất).

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở được xác định như sau:

a) Các phường thuộc hai thành phố Nha Trang, Cam Ranh và thị xã Ninh Hòa: 300 m^2.

b) Thị trấn thuộc các huyện Diên Khánh, Vạn Ninh, Cam Lâm: 360 m^2.

c) Thị trấn thuộc các huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh: 400 m^2.

d) Các xã thuộc huyện Khánh Sơn, Khánh Vĩnh và các xã hải đảo: 500 m^2.

đ) Các xã còn lại: 400 m^2.

Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối

1. 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 như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

b) Đất trồng cây lâu năm: không quá 10 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở miền núi.

c) Đất trồng rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng: không quá 30 ha cho mỗi loại đất.

2. Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha.

3. Trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng, không quá 25 ha đối với xã, phường, thị trấn ở miền núi; 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 6. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức đối với từng loại đất theo hạn mức quy định tại Điều 5 Quy định này.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại Điều 5 Quy định này thì diện tích đất vượt hạn mức hộ gia đình, cá nhân phải chuyển sang thuê đất.

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

1. Đối với đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: không quá 10 lần hạn mức giao đất cho mỗi loại đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 176 Luật Đất đai.

2. Đất trồng cây lâu năm: không quá 15 lần hạn mức giao đất theo quy định tại khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai.

3. Đối với đất rừng phòng hộ, đất trồng rừng sản xuất là rừng trồng: không quá 15 lần hạn mức giao đất cho mỗi loại đất theo quy định tại khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai.

Điều 8. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

1. Các giấy tờ nhà đất do cơ quan Nhà nước Pháp hoặc Nhà nước Trung kỳ An nam cấp (Cahier des charges, Plan du terrain, Airete du terrain), giấy cựu khế, giấy tờ chữ Hán, Nôm liên quan về đất được dịch;

2. Giấy chứng nhận khai phá đất công, giấy chứng nhận tạm chiếm công thổ, đơn xin chứng nhận đã khai phá đất công, tờ vi bằng khai phá chiếm dụng đất, giấy có nội dung xin phép khai khẩn đất, đơn xin điều chỉnh tình trạng chiếm dụng hoặc sử dụng đất, tờ khai tình trạng chiếm hữu đất thuộc khối công hoang để làm đất trường gia thiệt thọ, tờ khai cội rễ đất, tờ khai quyền sở hữu nhà đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất có Ấp trưởng, Hội đồng Hương chính, UBHC Khu Phố, Lý trưởng hoặc Đại diện xã hoặc xã trưởng, phường trưởng, quận trưởng (cơ quan thuộc chế độ cũ) xác nhận;

3. Giấy tờ mua bán hoặc văn tự mua bán, chuyển nhượng, sang nhượng, tặng, cho đất đai; giấy sang nhượng đất công khai phá được cơ quan chế độ cũ xác nhận;

4. Giấy phép cho mua, bán nhà xây cất trên đất công do Quận trưởng hay Tỉnh trưởng cấp;

5. Giấy phép tạm chiếm đất công do Tỉnh trưởng hoặc Quận trưởng cấp;

6. Giấy phép xây dựng nhà do Tỉnh trưởng hoặc Quận trưởng cấp; giấy phép hoặc giấy chứng nhận xây dựng nhà do Ty kiến thiết cấp hoặc bản vẽ thiết kế được khán duyệt; giấy phép sửa chữa, tu bổ nhà của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp;

7. Lược đồ (hay họa đồ) hoặc bản sao lục lược đồ (hay họa đồ) đất do Ty Điền địa chế độ cũ cấp;

8. Hợp đồng thuê mướn đất công, sổ ký thác đặc biệt; Khế ước tá điền kiểu mẫu được Hội đồng Hương chính làng xác nhận; Khế ước để tạm chiếm một phần đất ở tại Nha Trang được Chủ tịch Ủy ban Đặc trách quản lý Hỏa xa Việt Nam chấp thuận;

9. Quyết định cấp quyền sở hữu nhà đất của Tòa hành chính tỉnh;

10. Lược đồ đất có chính quyền xã, phường chứng thực;

11. Biên bản và bản đồ cắm ranh phân chiết do Trắc địa sư lập đã được Tổng nha Điền địa hoặc Ty Điền địa kiểm tra chấp nhận hoặc có xác nhận của chính quyền địa phương;

12. Chứng thư kiến điền do Ty Điền địa cấp;

13. Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa, chứng thư đoạn mãi đã thị thực, đăng tịch, sang tên tại văn phòng Chưởng khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ;

14. Đơn xin thuê đất của Nhà nước được cơ quan thuộc chế độ cũ xác nhận;

15. Giấy của Ty Điền địa chứng nhận đất do chế độ cũ cấp;

16. Chứng chỉ trạng thái bất động sản, chứng chỉ đăng ký bất động sản, chứng chỉ tài sản;

17. Nghị định của cơ quan thẩm quyền về sở hữu đất;

18. Có tên trong Sổ địa bộ của Tòa án tỉnh hoặc bản trích lục địa bộ do Ty Điền địa cấp;

19. Giấy tờ về việc khẩn hoang (khai hoang) có xác nhận của Hội đồng hương chính;

20. Giấy bán thanh ba có nêu rõ mục đích để ở, cư trú có xác nhận của chính quyền cấp xã;

21. Giấy bán gia viên có xác nhận của chính quyền cấp xã;

22. Giấy chứng nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở và đăng ký nhà đất;

23. Quyết định giao đất, cấp đất, chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở của cơ quan có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm quyết định;

24. Quyết định bán nhà ở và chuyển quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh;

25. Quyết định cho sở hữu nhà và quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh, kèm theo bản vẽ hiện trạng nhà và đất, biên bản bàn giao nhà, đất do cơ quan nhà đất xác lập;

26. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (bao gồm cả Sổ chứng nhận sở hữu do các huyện, thị cấp trước đây);

27. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, gồm các loại:

a) Giấy tờ mua bán đất trước khi có Quyết định số 201/CP ngày 01 tháng 7 năm 1980 của Hội đồng Chính phủ về việc thống nhất quản lý ruộng đất và tăng cường công tác quản lý ruộng đất trong cả nước, được chính quyền cấp xã xác nhận đất đó có nguồn gốc hợp pháp;

b) Văn tự bán nhà có đóng dấu thu thuế trước bạ và Sở Xây dựng đóng dấu chứng nhận đã đăng ký chuyển quyền sở hữu;

c) Giấy đăng ký trước bạ;

d) Giấy mua bán, sang nhượng đất, nhà ở được cơ quan công chứng hoặc chính quyền xã, phường xác nhận tại thời điểm mua bán chuyển nhượng trước 15 tháng 10 năm 1993 (không quy định bắt buộc theo mẫu nào).

28. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định (Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập);

29. Đơn xin mua bán thành quả lao động cây lâu năm gắn liền với đất, có xác nhận của chính quyền địa phương;

30. Giấy tờ mua bán, sang nhượng nhà, đất có xác nhận của Ban nhân dân khóm hoặc thôn và có xác nhận của chính quyền cấp xã;

31. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định (Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập);

32. Giấy chứng nhận quyền sử dụng rừng và đất rừng do UBND cấp huyện cấp.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về Ban hành quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà.

2. Xử lý chuyển tiếp

Hồ sơ đề nghị giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đã nộp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì thực hiện theo Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân

tỉnh Khánh Hòa về Ban hành quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà và quy định khác của pháp luật có liên quan. 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 10. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; 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 và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 9;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các đoàn thể chính trị, xã hội tỉnh;
- Đài phát thành, truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo Khánh Hòa;
- Sở Tư pháp;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu: VT. 53

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Nguyễn Tấn Tuân