

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA

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

Số: /2024/QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2024

Dự thảo

### QUYẾT ĐỊNH

VỀ VIỆC 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 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 ĐỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG  
ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH THANH HÓA

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

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

*Căn cứ Nghị định số ...../2024/NĐ-CP ngày .../.../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 Thanh Hóa tại  
Tờ trình số ...../TTr-STNMT ngày ..... tháng ..... năm 2024,*

### QUYẾT ĐỊNH:

**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 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 đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng  
đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Bãi bỏ các Quyết định: số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 2072/2015/QĐ-UBND ngày 08/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc đính chính khoản 1 Điều 7 Quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh; số 4655/2017/QĐ-UBND ngày 04/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 4463/2014/QĐ-UBND ngày 12/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3 QĐ (để thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Bộ TNMT (để b/c);
- Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Các thành viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THANH HÓA**

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

Thanh Hóa, ngày      tháng      năm 2024

## **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**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số ...../2024/QĐ-UBND ngày .../.../2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định cụ thể điểm n Khoản 1 Điều 137; 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 và một số quy định cụ thể khác về 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 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

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

### **Điều 2. Giải thích từ ngữ**

1. Hạn mức giao đất ở là diện tích đất tối đa giao cho mỗi cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở. Không áp dụng trong trường hợp giao đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hạn mức công nhận đất ở là diện tích đất ở tối đa được công nhận trong thửa đất có vườn, ao mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

3. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp là diện tích đất nông nghiệp tối đa được nhận chuyển quyền sử dụng đất của cá nhân theo quy định của pháp luật.

4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng là diện tích đất tối đa giao cho mỗi cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

**Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị (quy định cụ thể Khoản 2 Điều 196 Luật đất đai 2024)**

1. Tối đa 90 m<sup>2</sup>/cá nhân tại phường thuộc thành phố, thị xã;
2. Tối đa 100 m<sup>2</sup>/cá nhân tại thị trấn thuộc huyện đồng bằng;
3. Tối đa 120 m<sup>2</sup>/cá nhân tại thị trấn thuộc huyện miền núi.

**Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn (quy định cụ thể Khoản 2 Điều 195 Luật đất đai 2024)**

1. Đối với địa bàn xã thuộc thành phố, thị xã: tối đa 120 m<sup>2</sup>/cá nhân;
2. Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện:
  - a) Tối đa 150 m<sup>2</sup>/cá nhân đối với các vị trí có mặt tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện;
  - b) Tối đa 200 m<sup>2</sup>/cá nhân đối với các vị trí còn lại.
3. Đối với địa bàn xã miền núi.
  - a) Tối đa 200 m<sup>2</sup>/cá nhân đối với các vị trí có mặt tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện;
  - b) Tối đa 400 m<sup>2</sup>/cá nhân đối với các vị trí còn lại.

**Điều 5. Các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá (quy định cụ thể Điểm n Khoản 1 Điều 137 Luật đất đai 2024)**

Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa gồm:

- 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 (ngoài các loại giấy tờ quy định tại điểm e khoản 1 Điều 137 Luật đất đai năm 2024);

- Sổ quản lý hộ sử dụng đất thổ cư;
- Bản đồ địa chính, Sổ mục kê;
- Bản đồ đo đạc chi tiết khu dân cư;
- Sổ đăng ký ruộng đất của tư nhân.

**Điều 6. Hạn mức công nhận đất ở 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 (quy định cụ thể Khoản 5 Điều 141 Luật đất đai 2024)**

1. Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng trên giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng, nhưng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 3 và Điều 4 của quy định này.

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng trên giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế đang sử dụng nhưng không quá hạn mức sau:

- a. Địa bàn phường: 125 m<sup>2</sup>/hộ;
- b. Địa bàn thị trấn đồng bằng: 150 m<sup>2</sup>/hộ;
- c. Địa bàn thị trấn miền núi: 200 m<sup>2</sup>/hộ;
- d. Địa bàn xã đồng bằng: 200 m<sup>2</sup>/hộ;
- đ. Địa bàn xã miền núi: 400 m<sup>2</sup>/hộ.

**Điều 7. 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 cụ thể khoản 5 Điều 176 Luật đất đai 2024)**

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

2. Hạn mức giao đất để trồng cây lâu năm cho mỗi cá nhân không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

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

**Điều 8. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân (quy định cụ thể Khoản 3 Điều 177 Luật đất đai 2024)**

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối của mỗi cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp được áp dụng đối với các hình thức nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

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

2. Đất trồng cây lâu năm:

- a) Không quá 150 ha/cá nhân đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;
- b) Không quá 450 ha/cá nhân đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

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

**Điều 9. 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 cụ thể khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai 2024)**

1. 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 được sử dụng không quá 10% diện tích của khu đất sản xuất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nhưng tối đa không quá 500m<sup>2</sup>. Trường hợp sử dụng đất trồng lúa thì thực hiện theo quy định tại Điều 182 Luật Đất đai năm 2024.

2. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

- Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 Điều 9 Luật Đất đai và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai;

- Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính;

- Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

- Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

- Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

- Tuân thủ pháp luật có liên quan.

**Điều 10. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành quy định**

1. 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.

2. Các quy định về 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; 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 Hoá không được quy định tại quy định này, được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2024 của Chính phủ.

3. Việc xác định lại diện tích ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có yêu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất được thực hiện theo khoản 6, khoản 7 Điều 141 Luật đất đai năm 2024.

**Điều 11. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên 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 huyện, thị xã, thành phố có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc rà soát diện tích đất chưa đưa vào sử dụng tại địa phương, chủ động xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để đưa vào sử dụng; quản lý chặt chẽ việc giao đất cho cá nhân đối với đất ở trên địa bàn.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, xử lý những trường hợp không xác nhận hồ sơ đề nghị Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất đề nghị theo quy định.

4. 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 nhà nước thực hiện./.