

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: **7312** /STNMT-QLĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 7 năm 2024

Về góp ý dự thảo “Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”

Kính gửi:

- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố;
- Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố;
- Sở Tư pháp; Sở Tài chính; Sở Xây dựng;
- Sở Quy hoạch - Kiến trúc;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Cục Thuế Thành phố;
- UBND quận, huyện và thành phố Thủ Đức.

Ngày 12 tháng 7 năm 2024, Ủy ban nhân dân Thành phố có Công văn số 3964/UBND-ĐT về đề nghị xây dựng quyết định và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo “Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”. Theo đó, phân công Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì soạn thảo “Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh”.

Theo quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), trình tự xây dựng, ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh: Sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chấp thuận và phân công cơ quan chủ trì soạn thảo quyết định (khoản 1 Điều 128) thì cơ quan chủ trì soạn thảo xây dựng dự thảo và tờ trình dự thảo quyết định (khoản 2 Điều 128); cơ quan chủ trì soạn thảo tổ chức lấy ý kiến đối tượng chịu sự tác động trực tiếp của văn bản và các cơ quan, tổ chức có liên quan theo quy định tại Điều 120 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật (Điều 129). Sau đó, Sở Tư pháp có trách nhiệm thẩm định dự thảo quyết định trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (Điều 130).

Thực hiện quy định nêu trên và chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo “Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh” (sau đây gọi là dự thảo Quyết định) theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024.

Sở Tài nguyên và Môi trường Dự thảo Tờ trình Ủy ban nhân dân Thành phố Quyết định ban hành Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông



7/24

ng nghiệp của cá nhân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh, Dự thảo Quyết định ban hành Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Để kịp thời trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường có một số ý kiến như trên và gửi kèm dự thảo Quyết định, dự thảo Quy định, dự thảo Tờ trình đề nghị Quý cơ quan, đơn vị giúp có ý kiến đối với nội dung dự thảo Quyết định, dự thảo Quy định, dự thảo Tờ trình gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 10 tháng 8 năm 2024 để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố./.

(Đính kèm dự thảo Quyết định, dự thảo Quy định, dự thảo Tờ trình)

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - BGD Sở (để chỉ đạo);
  - PC, TTS, VPĐK;
  - Lưu: VP, QLĐ.
- DT: Quang

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Toàn Thắng**



ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Số: /UBND-ĐT  
V/v xây dựng Quyết định quy định cụ thể  
hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất  
nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn  
Thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Sở Tư pháp; Sở Xây dựng;
- Sở Quy hoạch – Kiến trúc;
- Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức.

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ...../TTr-STNMT-QLĐ ngày ..... tháng ..... năm 2024 về xây dựng Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo như sau:

1. Chấp thuận đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường về xây dựng Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì soạn thảo Quyết định; chịu trách nhiệm phối hợp với Sở Tư pháp, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch – Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức và các cơ quan liên quan xây dựng Quyết định quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; trình Ủy ban nhân dân Thành phố theo quy định pháp luật trước ngày 30 tháng 10 năm 2024./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, PCVP/ĐT;
- Phòng: ĐT, DA;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

ĐỰ THẢO

## TỜ TRÌNH

### Dự thảo Quyết định ban hành Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Thực hiện quy định của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2025/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 63/2020/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2020, Sở Tài nguyên và Môi trường kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố Dự thảo “Quyết định ban hành Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh” (sau đây gọi là Dự thảo Quy định) như sau:

#### I. SỰ CẦN THIẾT BAN HÀNH VĂN BẢN

Khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, căn cứ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.”

Việc ban hành quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh là cần thiết theo quy định pháp luật đất đai.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Tờ trình số 5273/TTr-STNMT-QLĐ ngày 04 tháng 6 năm 2024 kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, soạn thảo, trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành “Quyết định ban hành Quy định hạn mức chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.” và đã được Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận tại Công văn số 3964/UBND-ĐT ngày 12 tháng 7 năm 2024.

#### II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO QUY ĐỊNH

##### 1. Mục đích

- Nhằm đảm bảo việc thực hiện nguyên tắc sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2024.

- Nhằm đảm bảo việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất là cá nhân có sử dụng đất nông nghiệp theo quy định pháp luật đất đai.

- Tạo sự thống nhất, đồng bộ trong công tác quản lý nhà nước khi giải quyết nhu cầu nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

## **2. Quan điểm xây dựng Dự thảo Quy định**

- Tạo điều kiện cho cá nhân có đất nông nghiệp và cá nhân có nhu cầu nhận chuyển quyền đất nông nghiệp được sử dụng đất, được thực hiện các quyền của người sử dụng đất; phát huy giá trị đất đai; ứng dụng khoa học công nghệ sản xuất tiên tiến, hiện đại trong sản xuất nông nghiệp mang lại lợi ích giá trị kinh tế cao, chất lượng sản phẩm nông nghiệp cao phục vụ cho đời sống, đáp ứng cho nghiên cứu và xuất khẩu nông sản.

- Khoanh vùng xác định được số lượng, chất lượng lực lượng lao động từ khu vực đô thị hóa đến khu vực sản xuất nông nghiệp.

## **III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO**

### **1. Phát huy tính kế thừa**

Liên quan đến nội dung quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân đã được quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013, cụ thể Điều 44. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân quy định:

*“Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối của mỗi hộ gia đình, 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 hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối:*

*a) Không quá 30 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;*

*b) Không quá 20 héc ta cho mỗi loại đất đối với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương còn lại.*

*2. Đất trồng cây lâu năm:*

*a) Không quá 100 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;*

b) Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Đất rừng sản xuất là rừng trồng:

a) Không quá 150 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở đồng bằng;

b) Không quá 300 héc ta đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì tổng diện tích được nhận chuyển quyền trong hạn mức đối với mỗi loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) bằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cao nhất.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp bao gồm nhiều loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đó được xác định theo từng loại đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều này.

6. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều này mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2007 thì phần diện tích đất vượt hạn mức được tiếp tục sử dụng như đối với trường hợp đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền.

7. Hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 5 của Điều này mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2007 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hộ gia đình, cá nhân được tiếp tục sử dụng đất và chỉ phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước đối với phần diện tích vượt hạn mức nhận chuyển quyền”.

Do đó, Dự thảo Quy định tiếp tục kế thừa các nội dung quy định tại khoản 4, khoản 5, khoản 6 và khoản 7 Điều 44 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nêu trên.

## **2. Về hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp cá nhân**

Khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “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 các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật này.”

Khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 quy định:

“1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được quy định như sau:

a) Không quá 03 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thuộc khu vực Đông Nam Bộ và khu vực đồng bằng sông Cửu Long;

b) Không quá 02 ha cho mỗi loại đất đối với tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khác.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho 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 cho cá nhân không quá 30 ha đối với mỗi loại đất:

a) Đất rừng phòng hộ;

b) Đất rừng sản xuất là rừng trồng.”

Theo quy định nêu trên thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân được hiểu như sau:

- Hạn mức tối thiểu là hạn mức giao đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối) cho cá nhân trực tiếp sản xuất theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024.

- Hạn mức tối đa là không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp (đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối) cho cá nhân trực tiếp sản xuất theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

+ Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối không quá 45 ha đối với tất cả các xã, phường, thị trấn.

+ Đất trồng cây lâu năm không quá 150 ha đối với tất cả các xã, phường, thị trấn.

+ Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 450 ha đối với tất cả các xã, phường, thị trấn.

Theo Báo cáo số 105/BC-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về kết quả thống kê đất đai năm 2023 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, trong đó:

- Đất trồng cây hàng năm (32.442,2ha), đất nuôi trồng thủy sản (9,400,2ha), đất làm muối (2.246,9ha).

- Đất trồng cây lâu năm (31.522,9ha).

- Đất rừng phòng hộ (34.857,7ha), đất rừng sản xuất là rừng trồng (751,7ha).

Trên cơ sở thống kê diện tích đất đai năm 2023 của Thành phố Hồ Chí Minh và thực tiễn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh không giao đất rừng phòng hộ cho cá nhân. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường cần trao đổi, lấy ý kiến về hạn

mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân cụ thể phù hợp với tình hình thực tế của Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **IV. BỐ CỤC VÀ NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO QUY ĐỊNH**

##### **1. Bố cục**

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân bao gồm:

- Quyết định có 3 điều
- Quy định có 6 điều, trong đó:
  - + Điều 1. Phạm vi điều chỉnh
  - + Điều 2. Đối tượng áp dụng
  - + Điều 3. Nguyên tắc, điều kiện nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân
  - + Điều 4. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân
  - + Điều 5. Xử lý đối với các trường hợp nhận chuyển quyền vượt hạn mức đất nông nghiệp
  - + Điều 6. Tổ chức thực hiện

##### **2. Nội dung cơ bản của Dự thảo Quy định**

Quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương

#### **V. NHỮNG VẤN ĐỀ XIN Ý KIẾN**

##### **1. Hình thức chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp**

Khoản 12 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất*”.

Tuy nhiên, tại Khoản 1 Điều 44 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ trong đó có quy định “*hình thức xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do đó, khoản 3 Điều 3 Dự thảo Quy định kế thừa nội dung này và cần lấy ý kiến.

##### **2. Đất rừng phòng hộ**

Sau khi Luật Đất đai và Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai có hiệu lực thi hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường sẽ ban hành một số Thông tư hướng dẫn, trong đó có Thông tư quy định về thống kê, kiểm kê đất



đai và lập bản đồ hiện trạng sử dụng đất quy định và hướng dẫn cụ thể về xác định loại đất nông nghiệp khác.

Do khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 có quy định hạn mức giao đất rừng phòng hộ cho cá nhân nên tại Điều 4 Dự thảo Quy định có bổ sung loại đất này nhưng cần lấy ý kiến vì thực tế trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh không giao đất rừng phòng hộ cho cá nhân.

### 3. Hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp

Trên cơ sở thống kê diện tích đất đai năm 2023 của Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Tài nguyên và Môi trường cần trao đổi, lấy ý kiến về hạn mức nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân cụ thể phù hợp với tình hình thực tế của Thành phố Hồ Chí Minh thay vì quy định hạn mức tối đa như khoản 1 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố Dự thảo Quyết định, dự thảo Quy định cụ thể hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh./.

*(Đính kèm dự thảo Quyết định, dự thảo Quy định)*

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Sở Tư pháp;
  - Ban Giám đốc Sở (để chỉ đạo);
  - Các phòng: VPS, PC, TTS, VPĐK;
  - Tổ soạn thảo theo QĐ số 458/QĐ-STNMT-VP;
  - Lưu: VP, QLĐ.
- DT: Quang

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Toàn Thắng**

Số: ...../2024/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

**DỰ THẢO**

## QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất  
nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 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 số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số  
...../TTr-STNMT-QLĐ ngày ..... tháng ..... năm 2024,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức nhận  
chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân để sử dụng vào mục đích  
nông nghiệp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau mười (10) ngày, kể từ ngày ký.

**Điều 3.** Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thủ trưởng các Sở,  
ban, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố  
Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và tổ chức, cá nhân có  
liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- TTUB, CT, các PCT;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB, các PCVP;
- Các Phòng ĐT, DA, TH;
- Lưu VT.

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



**DỰ THẢO**

## QUY ĐỊNH

### Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

(Ban hành kèm theo Quyết định số ...../2024/QĐ-UBND

ngày ..... tháng ..... năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh)

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

a) Cá nhân có nhu cầu nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp.

b) Các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân.

**Điều 3.** Nguyên tắc, điều kiện nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

1. Việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phải đảm bảo các điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 45 Luật Đất đai.

2. Việc thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp phải đảm bảo điều kiện được quy định tại Điều 47 Luật Đất đai.

3. Cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp phải sử dụng đúng mục đích đất nông nghiệp và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất.

Chuyển quyền sử dụng đất thông qua hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

**Phương án lấy ý kiến bổ sung:** Hình thức xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (kể thừa quy định Điều 44 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ).

#### Điều 4. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, 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 đất nông nghiệp được quy định như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối không quá 45 ha đối với tất cả các xã, phường, thị trấn.

2. Đất trồng cây lâu năm không quá 150 ha đối với tất cả các xã, phường, thị trấn.

3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 450 ha đối với tất cả các xã, phường, thị trấn.

**Phương án lấy ý kiến bổ sung:** Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân cụ thể, đất rừng phòng hộ

4. Trường hợp cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp trên địa bàn nhiều tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thì tổng diện tích được nhận chuyển quyền trong hạn mức đối với mỗi loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) bằng hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất tại tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất cao nhất.

5. Trường hợp cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp bao gồm nhiều loại đất (đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản và đất làm muối) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân đó được xác định theo từng loại đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

**Điều 5.** Xử lý đối với các trường hợp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp

1. Cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại Điều 4 của Quy định này mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2007 thì phần diện tích đất vượt hạn mức được tiếp tục sử dụng như đối với trường hợp đất nông nghiệp trong hạn mức nhận chuyển quyền.

2. Cá nhân đã sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền quy định tại Điều 4 của Quy định này mà đã đăng ký chuyển quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2007 đến trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì cá nhân được tiếp tục sử dụng đất và phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước đối với phần diện tích vượt hạn mức nhận chuyển quyền.

3. Việc xử lý diện tích đất do cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức được thực hiện như sau:

a) Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không có đăng ký thường trú thì có trách nhiệm thông báo cho Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi cá nhân đăng ký thường trú về diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất tại địa phương;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi cá nhân đăng ký thường trú có trách nhiệm tính tổng diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất để xác định diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất và báo cáo Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức quyết định;

c) Đối với diện tích đất nông nghiệp nhận chuyển quyền sử dụng đất mà vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất thì phải chuyển sang thuê đất;

d) Đối với diện tích đất nông nghiệp của cá nhân do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế mà vượt hạn mức sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và đã chuyển sang thuê đất nhưng không vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp tại Điều 4 của Quy định này thì không phải chuyển sang thuê đất kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2024; thời hạn sử dụng đất là thời hạn còn lại của thời hạn giao đất;

đ) Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi đăng ký thường trú của cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức có trách nhiệm thông báo cho cá nhân đó biết diện tích đất nông nghiệp phải chuyển sang thuê đất; cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức có quyền được lựa chọn thửa đất để chuyển sang thuê.

#### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Văn phòng Đăng ký đất đai các cấp có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ tiếp nhận các trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức, đề nghị chủ sử dụng đất hoàn thiện, điều chỉnh theo Quy định này trước khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

2. Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức; Thủ trưởng các ngành có liên quan tổ chức triển khai, đôn đốc và kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, thành phố Thủ Đức báo cáo, phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ**