

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất;
diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm
2015;*

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất
đai;*

*Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của
Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây
dựng;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
235/TTr-STNMT ngày 25 tháng 7 năm 2019.*

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 26 tháng 8 năm 2019 và thay thế Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích được tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *mv*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Cục kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Lưu: VT, CTTĐT, KTN(Th).



Trương Thanh Tùng

QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 22 /2019/QĐ-UBND ngày 5 / 8 /2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

2. Loại đất được phép tách thửa tại Quy định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

3. Các trường hợp không áp dụng việc tách thửa đất theo quy định này:

a) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước.

b) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích do sạt lở tự nhiên; đất hiến, tặng cho Nhà nước để thực hiện dự án, công trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương; đất tặng, cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực trước ngày Quyết định này có hiệu lực; tách thửa theo kết quả hòa giải về tranh chấp đất đai đã được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quyết định công nhận, thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.

2. Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

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

Điều 3. Hạn mức giao đất ở, đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không được vượt quá diện tích cho từng khu vực sau đây:

- a) Đất ở khu vực đô thị: 300m².
- b) Đất ở khu vực nông thôn: 400m².

2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản như sau:

a) Đất để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha đối với mỗi loại đất.

b) Đất để trồng cây lâu năm không quá 30 ha.

c) Đất để trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

d) Trường hợp đã giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, nay được giao thêm đất trồng cây lâu năm hoặc đất rừng sản xuất thì hạn mức giao thêm không quá 25 ha.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình đối với trường hợp đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở

1. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì được xác định như sau:

a) Đối với khu vực nông thôn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn 2.000 m²; bằng 2.000 m² đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích từ 2.000 m² trở lên.

b) Đối với khu vực đô thị: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn 1.500 m²; bằng 1.500 m² đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích từ 1.500 m² trở lên.

2. Hộ gia đình đang sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với khu vực nông thôn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 400 m² đối với hộ gia đình có từ 06 (sáu) nhân khẩu trở xuống; không quá 500 m² đối với hộ gia đình có từ 07 (bảy) nhân khẩu trở lên.

b) Đối với khu vực đô thị: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 300 m² đối với hộ gia đình có từ 6 nhân khẩu trở xuống; không quá 400 m² đối với hộ gia đình có từ 7 nhân khẩu trở lên.

Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này là tổng số nhân khẩu của hộ gia đình cùng sử dụng đất theo quy định tại khoản 29, Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

3. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo Khoản 2 Điều này; Trường hợp sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với khu vực nông thôn: Diện tích không quá 400 m².

b) Đối với khu vực đô thị: Diện tích không quá 300 m².

Điều 5. Quy định diện tích, kích thước tối thiểu sau khi tách thửa

1. Đối với đất ở

Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa (không bao gồm phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình) phải đảm bảo:

a) Khu vực đô thị: Thửa đất tiếp giáp với đường có lộ giới từ 20 m trở lên thì diện tích sau khi tách thửa phải từ 55 m² trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 m; thửa đất tiếp giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m thì diện tích sau khi tách thửa phải từ 50 m² trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4 m.

b) Khu vực nông thôn: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 100 m² trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5m.

c) Tại những điểm dân cư sống tập trung có mật độ dân số, mật độ xây dựng nhà ở cao như khu vực đô thị, khi thực hiện tách thửa thì diện tích được phép tách thửa được áp dụng như đối với đất khu vực đô thị.

d) Đối với thửa đất ở đã xây dựng nhà ở và công trình xây dựng khác trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay có yêu cầu tách thửa nhưng không bảo đảm điều kiện tại Điểm a Khoản 1 Điều này thì được thực hiện tách thửa nhưng phải bảo đảm yêu cầu sau:

Khu vực đô thị: Thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới từ 20 m trở lên phải bảo đảm diện tích tối thiểu sau khi tách thửa từ 45 m² trở lên và kích thước

mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 m; thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m phải bảo đảm diện tích tối thiểu sau khi tách thửa từ 36 m² trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4 m.

Khu vực nông thôn: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 60 m² trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4,5 m.

đ) Đối với khu vực đã có quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu, quy hoạch đô thị, quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân lô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện tách thửa theo quy định quản lý quy hoạch đó.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải bảo đảm có diện tích tối thiểu như sau:

Khu vực đô thị từ 500 m² (năm trăm mét vuông) trở lên;

Khu vực nông thôn từ 1.000 m² (một nghìn mét vuông) trở lên.

b) Trường hợp thửa đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch đất ở được tách thửa theo loại đất ở với điều kiện người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy định trước khi tách thửa.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch nông thôn mới, quy hoạch phân lô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa phải phù hợp với quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Đối với khu vực đất thuộc dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa được căn cứ vào dự án đầu tư đã được phê duyệt hoặc dự án sản xuất kinh doanh được chấp thuận.

c) Đối với khu vực không thuộc quy định tại điểm a, b khoản này mà theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất ở thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa được áp dụng theo diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích khác (đất ở kết hợp với đất trồng cây lâu năm, cây hàng năm,...), việc tách thửa phải đảm bảo diện tích đất ở của thửa đất mới hình thành và diện tích đất ở của thửa đất còn lại bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại điểm a, b Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 5 Quy định này.

2. Đất thuộc phạm vi thực hiện dự án đầu tư đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã chỉ đạo thực hiện việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương theo Quy định này.

Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. / *me*

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



Trương Thanh Tùng