ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 22 /2021/QĐ-UBND	*Đắk Nông, ngày 20 tháng 12 năm 2021*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất 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; 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; 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 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 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD 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 326/TTr-STNMT ngày 05 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2021 và thay thế Quyết định số 22/2019/QĐ-UBND ngày 05 tháng 8 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông 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 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Gia Nghĩa và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Cục kiểm tra văn bản-Bộ Tư pháp;
- Đài PT&TH tỉnh, Báo Đắk Nông;
- Công báo tỉnh;
- Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTTH, KTN(LVT).

6

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

Lê Trọng Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

(Kèm theo Quyết định số 22 /2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2021 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; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

2. Việc công nhận quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp nêu tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và 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.

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

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích do sạt lở tự nhiên.

b) Tách thửa đất trong trường hợp người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước.

c) Tách thửa đất khi chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Các trường hợp tách thửa đất khi chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa.

đ) Tách thửa để thực hiện theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật.

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

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 tại đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn): 300 m^2.

b) Đất ở tại nông thôn (thuộc địa bàn các xã): 400 m^2.

c) Không áp dụng hạn mức giao đất ở tại Điểm a, b khoản này đối với các trường hợp: Nhà nước giao đất khi thực hiện dự án phát triển nhà ở; đấu giá quyền sử dụng đất ở; Nhà nước bồi thường bằng việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất.

2. Hạn mức giao đất trống, 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 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản như sau:

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

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

c) Đất 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 đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao theo quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 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 và khoản 16 Điều 2 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, nhưng trong các loại giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

1. Đối với khu vực nông thôn (thuộc địa bàn các xã): Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 400 m^2 đối với hộ gia đình có từ 06 (sáu) nhân khẩu trở xuống; không quá 500 m^2 đối với hộ gia đình có từ 07 (bảy) nhân khẩu trở lên.

2. Đối với khu vực đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn): Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 300 m^2 đối với hộ gia đình có từ 6 (sáu) nhân khẩu trở xuống; không quá 400 m^2 đối với hộ gia đình có từ 7 (bảy) nhân khẩu trở lên.

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

4. Hộ gia đình, cá nhân được công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

Điều 5. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa

1. Thửa đất đã có 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).

2. Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định này phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Tiếp giáp với đường giao thông hiện có và đường giao thông này có thể hiện trên Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông mới hình thành sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì đường giao thông này phải phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đường giao thông này do Nhà nước và nhân dân cùng làm.

3. Trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất để hợp với thửa đất liền kề có cùng loại đất thì các thửa đất còn lại sau khi chia tách phải có diện tích, kích thước lớn hơn hoặc bằng diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 6 Quy định này.

4. Trường hợp hợp thửa của một phần thửa đất (hoặc thửa đất) với thửa đất liền kề có cùng loại đất đã có Giấy chứng nhận (nhưng chưa đảm bảo diện tích, kích thước quy định tại Điều 6 Quy định này) thì được thực hiện hợp thửa, kể cả trường hợp thửa đất mới sau khi hợp thửa có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 6 Quy định này.

Điều 6. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa

1. Đối với thửa 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 an toàn các công trình công cộng) phải đảm bảo:

a) Đối với đất ở tại đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn): Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ từ 19 mét trở lên thì diện tích sau khi tách thửa phải từ 55 m^2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 mét; thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 mét (hoặc chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) thì diện tích sau khi tách thửa phải từ 50 m^2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4 mét.

b) Đối với đất ở tại nông thôn (thuộc địa bàn các xã): Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 100 m^2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 mét.

c) Trường hợp thửa đất đã xây dựng nhà ở thì thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Đối với đất ở tại đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn): Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ từ 19 mét trở lên phải bảo đảm diện tích tối thiểu sau khi tách thửa từ 45 m^2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 mét; thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 mét (hoặc chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) phải bảo đảm diện tích tối thiểu sau khi tách thửa từ 36 m^2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4 mét.

- Đối với đất ở tại nông thôn (thuộc địa bàn các xã): Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 60 m^2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4,5 mét.

2. Đối với thửa đất nông nghiệp

a) Trường hợp thửa đất thuộc quy hoạch là đất sản xuất nông nghiệp thì các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu như sau:

- Đối với khu vực đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn): 500 m^2;

- Đối với khu vực nông thôn (thuộc địa bàn các xã): 1.000 m^2.

b) Trường hợp thửa đất thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp (hoặc vừa thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp, vừa thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp) mà tách thửa đồng thời chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì thửa đất xin chuyển mục đích và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải có diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này; trường hợp phần diện tích đất sản xuất nông nghiệp còn lại không thuộc quy hoạch đất ở thì được tồn tại thửa mới theo diện tích thực tế. Phần diện tích đất sản xuất nông nghiệp thuộc quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn các công trình công cộng (nếu có) được phép tách thửa cùng với thửa đất chuyển mục đích sử dụng sang đất ở.

Trường hợp tách thửa không đồng thời với chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

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

a) Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này.

b) Trường hợp đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì việc tách thửa được thực hiện theo chủ trương đầu tư hoặc phương án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận.

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, đất ở kết hợp với đất trồng cây hàng năm...) thì khi tách thửa phần đất ở của thửa đất mới hình thành và phần đất ở của thửa đất còn lại phải đảm bảo bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này, phần diện tích đất nông nghiệp được tách theo đất ở không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này.

5. Đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích, kích thước tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo theo đúng diện tích, kích thước mà quy hoạch đã xác định. Sau 03 năm kể từ ngày quy hoạch chi tiết được duyệt mà Nhà nước không có quyết định thu hồi đất hoặc không điều chỉnh, hủy bỏ quy hoạch hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ quy hoạch nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất được thực hiện tách thửa theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 nhưng chưa quy định cụ thể diện tích, kích thước thửa đất hoặc nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 nhưng thuộc khu vực quy hoạch chỉnh trang đô thị thì các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này.

Điều 7. Các trường hợp không được tách thửa, hợp thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Quy định này.

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

3. Thửa đất đang có tranh chấp và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất, tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền kê biên để bảo đảm thi hành án; thửa đất thuộc trường hợp đang được cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm pháp luật đất đai.

Điều 8. Xử lý chuyển tiếp

Các trường hợp đã nộp hồ sơ thực hiện tách thửa, hợp thửa theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành (được xác định theo thời gian nhận hồ sơ tại Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả) mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện có trách nhiệm tiếp tục xử lý việc cấp giấy, chỉnh lý biến động theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm tiếp nhận đầy đủ hồ sơ.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp các Sở, ngành liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

b) Hướng dẫn thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp Giấy chứng nhận cấp không đúng hiện trạng tại thời điểm cấp.

c) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này để hướng dẫn xử lý hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện xây dựng, ban hành văn bản quản lý đồ án quy hoạch chi tiết đã được duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật đối với các trường hợp tự tách thửa, hợp thửa đất không được phép của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất.

5. 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 hoặc tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.