ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 47 /2026/QĐ-UBND	*Cao Bằng, ngày 11 tháng 8 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; điều kiện tách, hợp thửa; điều kiện tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Luật Tín ngưỡng, tôn giáo số 02/2016/QH14;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 3672/TTr-SNNMT ngày 19 tháng 6 năm 2026.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp

được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất tôn giáo; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21 tháng 8 năm 2026 và thay thế Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành Quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân; hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất tôn giáo; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng, hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chính phủ (Báo cáo);
- Vụ Pháp chế - Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam, các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành;
- UBND các xã, phường;
- Cổng TTĐT, Công báo tỉnh, Báo và Phát thanh, truyền hình Cao Bằng;
- VP UBND tỉnh: Các PCVP, CV;
- Lưu: VT, NĐ.

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

Hoàng Văn Thạch

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG	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, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; điều kiện tách, hợp thửa; điều kiện tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

(Ban hành kèm theo Quyết định số 47 /2026/QĐ-UBND ngày 11 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất tôn giáo; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về đất đai; thủ tục về đầu tư trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

2. Người sử dụng đất được quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

3. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi là phần diện tích đất nông nghiệp sử dụng để xây dựng công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản; kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động; trưng bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp.

2. Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến hoạt động của dự án khác.

Chương II
QUY ĐỊNH VỀ HẠN MỨC SỬ DỤNG ĐẤT; TÁCH THỬA, HỢP THỬA ĐẤT

Điều 4. Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai

1. Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản: Không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm: Không quá 30 ha.

3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng: Không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

4. Hạn mức giao đất nông nghiệp tại khoản 1, 2, 3 của Điều này tính vào tổng hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai 2024.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai

Hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 141 Luật Đất đai 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, như sau:

1. Đất ở tại đô thị

Hạn mức công nhận: 400 m^2.

2. Đất ở tại nông thôn

Hạn mức công nhận: 1.000 m^2.

3. Trường hợp hộ gia đình có từ nhân khẩu thứ 5 trở lên thì mỗi nhân khẩu tăng thêm được cộng vào hạn mức công nhận đất ở tại khoản 1, khoản 2 Điều này, như sau:

- Đối với đất ở tại đô thị: 36 m^2/01 nhân khẩu.

- Đối với đất ở tại nông thôn: 50 m^2/01 nhân khẩu.

Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này, thì tổng diện tích công nhận đất ở tại đô thị tối đa không quá 500 m^2 và 1.200 m^2 đối với đất ở tại nông thôn.

4. Số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình để xác định diện tích đất ở quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này là những người có quan hệ theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai và đang sống chung trên cùng thửa đất tại thời điểm xét công nhận quyền sử dụng đất *(bao gồm cả hộ gia đình đã hình thành*

do tách hộ theo quy định của pháp luật đang sống chung trên cùng thửa đất), trừ trường hợp nhập khẩu sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

Điều 6. 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 theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, căn cứ vào quỹ đất chưa sử dụng hiện có trên địa bàn, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, quyết định mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 176 Luật Đất đai, cụ thể:

a) Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, cho cá nhân tối đa không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

b) Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân tối đa không quá 30 ha.

c) Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng tối đa không quá 30 ha.

2. Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 25 ha; trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai.

4. Ưu tiên giao đất chưa sử dụng cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trên địa bàn thiếu đất sản xuất, chưa được giao đất.

Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất nuôi trồng thủy sản của mỗi cá nhân, như sau:

1. Đối với đất trồng cây hằng năm và đất nuôi trồng thủy sản

Không quá 30 ha đối với các xã, phường trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm

Không quá 150 ha đối với các phường trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Không quá 350 ha đối với các xã trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

3. Đối với đất rừng phòng hộ và đất rừng sản xuất là rừng trồng

Không quá 450 ha đối với các xã, phường trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 8. Diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai

Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai, được sử dụng đất để xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải đảm bảo các điều kiện và diện tích như sau:

1. Công trình xây dựng để phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc trường hợp công trình xây dựng tạm, không phải xin phép xây dựng theo quy định pháp luật xây dựng (chỉ áp dụng đối với trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi)

2. Diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

a) Diện tích tối đa 50 m^2 đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô dưới 01 ha.

b) Diện tích tối đa 100 m^2 đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô từ 1ha đến dưới 02 ha.

c) Diện tích tối đa 500 m^2 đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô lớn hơn hoặc bằng 02 ha.

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

a) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính.

b) Đất có mặt nước không được san lấp, làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước.

c) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

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

đ) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề.

e) Công trình chỉ được xây dựng 01 tầng, không được xây dựng tầng hầm, không phải là công trình kiên cố, có quy mô, tính chất phù hợp, bằng vật liệu dễ tháo dỡ, không sử dụng vào mục đích để ở; thuận tiện với đường giao thông.

Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được < 100 m. *(Căn cứ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng)*. Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

4. Quy định tại khoản 1 Điều này, chỉ áp dụng đối với trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi.

5. Đối với diện tích, công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Cao Bằng áp dụng theo Quyết định số 19/2025/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng ban hành Quy định về diện tích, vị trí, mục đích sử dụng của công trình xây dựng phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 9. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Đất đai

1. Hạn mức giao đất ở đối với thửa đất có từ 01 đến 04 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại nông thôn: Hạn mức giao đất tối đa không quá 150 m^2 *(một trăm năm mươi mét vuông)*.

2. Trường hợp thửa đất có từ 05 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất, hạn mức giao đất không quá 250 m^2 *(hai trăm năm mươi mét vuông)*.

3. Không áp dụng hạn mức giao đất ở tại nông thôn quy định tại khoản 1 Điều này đối với các trường hợp: nhà nước giao đất để thực hiện các dự án phát triển nhà ở thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất; nhà nước bồi thường bằng việc giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất; đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Đối với các khu dân cư được xây dựng tại nông thôn theo quy hoạch chi tiết chia lô đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt thì diện tích giao đất ở cho cá nhân thực hiện theo quy hoạch chi tiết.

Điều 10. Hạn mức giao đất ở tại đô thị theo quy định tại khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai

1. Hạn mức giao đất ở đối với thửa đất có từ 01 đến 04 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị: Hạn mức giao đất tối đa không quá 120 m^2 *(một trăm hai mươi mét vuông)*.

2. Trường hợp thửa đất có từ 05 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất, hạn mức giao đất không quá 150 m^2 *(một trăm năm mươi mét vuông)*.

3. Không áp dụng hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với các trường hợp nhà nước giao đất để thực hiện các dự án phát triển nhà ở thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất; nhà nước bồi

thường bằng việc giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất; đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Hạn mức giao đất tôn giáo theo quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai

1. Hạn mức giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc không vượt quá 5.000 m^2.

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất tôn giáo có nhu cầu giao đất để mở rộng thì tổng diện tích đất không thu tiền sử dụng đất sau khi giao không vượt quá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Sở Dân tộc và Tôn giáo có ý kiến bằng văn bản về tính hợp pháp của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để xem xét giao đất theo quy định.

Điều 12. Điều kiện chung để được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 (trừ điểm d), khoản 2, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất; có thông báo thu hồi đất nhưng đã hết hiệu lực theo quy định; chưa có quyết định thu hồi đất; trường hợp thông báo thu hồi một phần thửa đất thì được phép tách thửa phần diện tích ngoài thông báo thu hồi.

3. Trường hợp tách thửa bao gồm thửa đất có đất ở và đất khác cùng thửa với thửa đất có đất ở, thì diện tích đất ở phải theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 13 Quy định này *(trừ trường hợp tách thửa để hợp thửa với thửa đất đã tách để chuyển mục đích sử dụng đất)*; Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất *(theo ranh giới quy hoạch đất ở)* thì phần diện tích đất tách ra để chuyển sang đất ở phải theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 13. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp còn lại *(không quy hoạch đất ở)*, thì không áp dụng theo hạn mức tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này.

4. Loại đất được phép tách thửa, hợp thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

5. Thửa đất không thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

6. Tách thửa đất đa mục đích *(đất ở và đất khác)* diện tích phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Quy định này.

7. Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất để thực hiện Quyết định do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

b) Thửa đất phải tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất do đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại một phần của thửa đất, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông hoặc cho tặng để làm nhà tình nghĩa.

d) Thửa đất không đủ diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 13 quy định này được tách thửa để thực hiện quyền tặng cho, thừa kế, chuyển nhượng quyền sử dụng đất để gộp thửa theo quy định của pháp luật;

đ) Một phần diện tích thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình.

8. Trường hợp thửa đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đã tách diện tích đất ở và diện tích đất khác thành 2 thửa a, b hoặc thành 2 thửa riêng biệt hoặc định vị vị trí đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác định được nguồn gốc của thửa đất đó là thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa thì được hợp thửa và không phải xác định ranh giới giữa các loại đất.

9. Không tách, hợp thửa đất hình thành từ các dự án phát triển nhà ở, các thửa đất tái định cư với thửa đất nằm ngoài dự án; không tách, hợp thửa khu đất quy hoạch phân lô.

Điều 13. Điều kiện cụ thể và diện tích tối thiểu được tách thửa đất

1. Đối với đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 100 m^2/thửa.

b) Đối với đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 1.000 m^2/thửa.

c) Đối với đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở thì diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách được áp dụng theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với đất ở

a) Thửa đất tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có hoặc lối đi do người sử dụng đất tự thỏa thuận và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m, cụ thể:

Tại các Phường: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 36 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

Tại các xã: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 60 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại điểm này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật.

Các trường hợp có công trình như rãnh thoát nước; phần diện tích đất do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý tiếp giáp với thửa đất và đường giao thông được phép tách thửa như trường hợp tiếp giáp với đường giao thông.

b) Trường hợp thửa đất hình thành từ các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở thì việc tách thửa phải đúng với thiết kế cơ sở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, trừ trường hợp thửa đất do nhà nước bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

Chương III
ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ ĐỂ TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 14. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

1. Khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất *(sau đây gọi là đất công)*, nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập.

2. Các điều kiện để tách khu đất công thành dự án độc lập:

a) Diện tích đất công phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất công.

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch *(không bao gồm đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án)*, độ rộng đường tối thiểu là 05m.

c) Khu đất công tách thành dự án độc lập không bao gồm các loại đất: "Đất sử dụng vào mục đích công cộng; Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, ao, hồ, đầm, phá" mà tại dự án đầu tư vẫn được đề xuất theo mục đích sử dụng ban đầu.

3. Tiêu chí để tách khu đất công thành dự án độc lập: Khu đất công có thể khoanh lại thành một thửa đất riêng biệt có hình chữ nhật hoặc hình vuông với diện tích cạnh nhỏ nhất tối thiểu là 20m và đáp ứng điều kiện tại khoản 2 Điều này.

4. Các khu đất công có đủ điều kiện và tiêu chí quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thì phải đáp ứng quy định về quy mô, tỷ lệ để xem xét tách thành dự án độc lập, cụ thể:

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 5.000 m^2: Diện tích đất công không nhỏ hơn 1.000 m^2 và phải chiếm hơn 50% diện tích.

b) Đối với các dự án có quy mô từ 5.000 m^2 đến dưới 10.000 m^2: Diện tích đất công không nhỏ hơn 2.000 m^2.

c) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000 m^2 trở lên: Diện tích đất công phải chiếm trên 20% diện tích dự án đang đề xuất.

d) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất công quy định tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng.

đ) Diện tích đất công quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5. Trường hợp tách khu đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 15. Thời điểm xem xét, áp dụng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với việc tách thành dự án độc lập để thực hiện dự án

1. Thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; khi xem xét phê duyệt danh mục dự án đầu

tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu.

2. Áp dụng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với việc tách thành dự án độc lập để thực hiện dự án.

- Các dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư hiện hành.

- Các dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 Luật Đất đai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp

1. Quy định này không áp dụng đối với các hồ sơ đã giải quyết thủ tục theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng.

2. Các hồ sơ đã tiếp nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa có kết quả giải quyết của cấp có thẩm quyền, thì cơ quan giải quyết hồ sơ xem xét thời gian thủ tục hành chính quy định thực hiện giải quyết hồ sơ theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và Quy định này.

Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Tài chính tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất công của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm.

d) Tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị liên quan trong quá trình thẩm định, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan đến điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ tách thành dự án độc lập khi tham mưu thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, thông tin dự án đầu tư đối với các dự án có đề xuất sử dụng phần diện tích đất thuộc trường hợp quy định tại Điều 14 Quy định này.

b) Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, thực hiện Quy định này, thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp thực hiện không đúng Quy định; kiểm tra rà soát quỹ đất công trên địa bàn.

Điều 18. Điều khoản thi hành

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thuộc thẩm quyền thực hiện nghiêm túc quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời bằng văn bản về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng xem xét, giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp theo quy định của pháp luật./.