

Số: 32 /2014/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày 26 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2086/TTr-STNMT ngày 03 tháng 11 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa đối với tổ chức hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 16/2011/QĐ-UBND ngày 21 tháng 4 năm 2011 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành quy định về hạn mức giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình và cá nhân; diện tích đất được phép tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Gia Nghĩa và Thủ trưởng đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Văn phòng Chính phủ;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Tổng cục Quản lý Đất đai;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Chi cục Văn thư - Lưu trữ tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KHTH, NN (A).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



[Signature]
Đỗ Diễn

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất được phép tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 32 /2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Nông)

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất được xác định trong Quy định này làm căn cứ để:

1. Giao đất, công nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
2. Tách thửa, hợp thửa khi thực hiện quyền của người sử dụng đất;
3. Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất ở.

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

1. Các trường hợp phân lô chi tiết theo dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
2. 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 UBND 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 4. Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất

1. Hạn mức giao đất làm nhà ở



Hạn mức giao đất làm nhà ở: đất làm nhà ở giao cho mỗi hộ gia đình và 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 chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp quy định 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 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.

3. Hạn mức đất ở được công nhận đối với trường hợp đất có vườn ao.

a) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và 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 thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp 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 mà trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì được xác định như sau:

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 bằng hoặc lớn hơn 2.000 m².

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 bằng hoặc lớn hơn 1.500 m².

b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

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 6 nhân khẩu trở xuống; không quá 500 m² đối với hộ gia đình có từ 7 nhân khẩu trở lên;

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 các hộ cùng sử dụng chung thửa đất.

c) Đối với 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 thực hiện theo Điểm b, Khoản 3 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:

Đối với khu vực nông thôn: Diện tích không quá 400 m²;

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

Điều 5. Quy định về diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa

1. Đất ở

a) Khu vực đô thị:

Đối với lô đất tiếp giáp với đường có lộ giới từ 20 m trở lên: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa từ 55 m² trở lên đối với những nơi địa hình dốc trên 15%, không thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở và từ 45 m² trở lên đối với nơi có địa hình dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở. Ngoài ra, việc tách thửa còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

Chiều rộng thửa đất từ 5 m trở lên.

Chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 5 m trở lên.

Đối với lô đất tiếp giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa từ 46 m² trở lên đối với những nơi địa hình dốc trên 15%, không thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở và từ 36 m² trở lên đối với nơi có địa hình dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở. Ngoài ra, việc tách thửa còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

Chiều rộng thửa đất từ 4 m trở lên.

Chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 4 m trở lên.

b) Khu vực nông thôn: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa từ 90 m² trở lên. Ngoài ra, việc tách thửa còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

Chiều rộng thửa đất từ 5 m trở lên.

Chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 5 m trở lên.

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) Các trường hợp đã xây dựng nhà ở và công trình xây dựng khác trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay phân diện tích còn lại 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:

Đối với thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới từ 20 m trở lên phải bảo đảm 03 yếu tố: Diện tích tách thửa từ 45 m² (đối với nơi đất có độ dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng) và từ 55 m² trở lên (đối với nơi đất có độ dốc trên 15%, khó khăn cho việc xây dựng), chiều rộng thửa đất từ 4 m trở lên, chiều sâu thửa đất từ 5 m trở lên.

Đối với thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m phải bảo đảm 03 yếu tố: Diện tích tách thửa từ 36 m² trở lên (đối với nơi đất có độ dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng) và từ 46 m² trở lên (đối với nơi đất có độ dốc trên 15%, khó khăn cho việc xây dựng), chiều rộng thửa đất từ 3,5 m trở lên, chiều sâu thửa đất từ 4 m trở lên.

2. Đất sản xuất nông nghiệp:

a) Khu vực đô thị: Diện tích đất được phép tách thửa có diện tích từ 300m² trở lên.

b) Khu vực nông thôn: Diện tích đất được phép tách thửa có diện tích từ 500m² trở lên.

3. Trường hợp, việc tách thửa đất từ thửa đất có mục đích sử dụng là đất sản xuất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích đất ở thì phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Quy định này. Ngoài ra mục đích sử dụng của thửa đất sau khi được tách thửa phải phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất hoặc Quy hoạch xây dựng đô thị (quy hoạch chi tiết) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp này, cho phép được làm thủ tục tách thửa đồng thời với việc làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

4. Không cho phép tách thửa đối với trường hợp tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 5 của Quy định này.

5. Một số trường hợp đặc biệt, diện tích tách thửa không bảo đảm theo quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều này thì Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Gia Nghĩa xem xét, quyết định cho phép tách thửa nhưng phải bảo đảm điều kiện tại Điểm d, Khoản 1, Điều này và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND tỉnh.

Riêng đối với trường hợp: việc tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định để hợp vào với một thửa khác có cùng một mục đích sử dụng, mà thửa đất sau khi được hợp thửa có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo quy định, thì cho phép được làm thủ tục tách thửa đồng thời với việc làm thủ tục hợp thửa.

Điều 6. Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa

Thửa đất đang sử dụng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Khoản 1, 2, Điều 5 của Quy định này, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 7. Tổ chức thực hiện.

1. Chủ tịch UBND các huyện, thị xã chỉ đạo thực hiện việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương mình theo quy định này.

2. Hàng tháng, hàng Quý Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Gia Nghĩa có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh về diện tích, số lượng các hộ gia đình và cá nhân được giao đất ở; số lượng, diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương mình gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc các cơ quan đơn vị, tổ chức cá nhân kịp thời báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, giải quyết. / *Diễn*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Diễn
Lê Diễn

LawSoft * Tel: +84-8-3930 3279 * www.ThuVienPhapLuat.vn