

Số: /2024/QĐ-UBND

Sơn La, ngày tháng năm

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo ngày 18 tháng 01 năm 2016;

Căn cứ 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 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 95/2023/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Tín ngưỡng, Tôn giáo;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ

sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 9 năm 2024.

Quyết định này thay thế Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La ban hành quy định chi tiết nội dung được quy định tại một số điều của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. *uA*

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- TT Tỉnh uỷ (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Các phòng: TH, KT, NC - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT - Thiện 50 bản.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hoàng Quốc Khánh

QUY ĐỊNH

Hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; diện tích để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp; điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Sơn La

(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 220, khoản 4 Điều 213 của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 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.
- Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1 HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở

Điều 3. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 (khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai năm 2024)

Trường hợp đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì hạn mức công nhận đất ở quy định như sau:

- Tại nông thôn
 - Không quá 400 m² đối với các vị trí tại trung tâm cụm xã, trung tâm xã theo quy hoạch được duyệt và các vị trí tiếp giáp đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện;

b) Không quá 450 m² đối với các vị trí còn lại.

2. Tại đô thị

a) Tại phường

Không quá 180 m² đối với các vị trí giáp đường đường quốc lộ, đường tỉnh, các vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện trạng rộng từ 13 m trở lên hoặc đường giao thông theo quy hoạch rộng từ 13 m trở lên; không quá 220 m² đối với các vị trí còn lại.

b) Tại thị trấn

Không quá 200 m² đối với các vị trí giáp đường đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, các vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện trạng rộng từ 13 m trở lên hoặc đường giao thông theo quy hoạch rộng từ 13 m trở lên; không quá 250 m² đối với các vị trí còn lại.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024)

Trường hợp đang sử dụng đất ổn định từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì hạn mức công nhận đất ở quy định như sau:

1. Tại nông thôn

a) Không quá 350 m² đối với các vị trí tại trung tâm cụm xã, trung tâm xã theo quy hoạch được duyệt và các vị trí tiếp giáp đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện;

b) Không quá 400 m² đối với các vị trí còn lại.

2. Tại đô thị

a) Tại phường

Không quá 120 m² đối với các vị trí giáp đường đường quốc lộ, đường tỉnh, các vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện trạng rộng từ 13 m trở lên hoặc đường giao thông theo quy hoạch rộng từ 13 m trở lên; không quá 150 m² đối với các vị trí còn lại.

b) Tại thị trấn

Không quá 150 m² đối với các vị trí giáp đường đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, các vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện trạng rộng từ 13 m trở lên hoặc đường giao thông theo quy hoạch rộng từ 13 m trở lên; không quá 200 m² đối với các vị trí còn lại. *ut*

Mục 2
HẠN MỨC GIAO ĐẤT; HẠN MỨC NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP; DIỆN TÍCH ĐỂ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH PHỤC VỤ TRỰC TIẾP SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP

Điều 5. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn (khoản 2 Điều 195 của Luật Đất đai năm 2024)

1. Không quá 150 m² đối với các vị trí tại trung tâm cụm xã, trung tâm xã theo quy hoạch được duyệt và các vị trí tiếp giáp đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện.

2. Không quá 180 m² đối với các vị trí còn lại.

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không áp dụng đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất ở tái định cư; các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; giao đất ở đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

Điều 6. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị (khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai năm 2024)

1. Tại phường

a) Không quá 100 m² đối với các vị trí giáp đường quốc lộ, đường tỉnh; các vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện trạng rộng từ 13 m trở lên hoặc đường giao thông theo quy hoạch rộng từ 13 m trở lên;

b) Không quá 120 m² đối với các vị trí còn lại.

2. Tại thị trấn

a) Không quá 120 m² đối với các vị trí giáp đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, các vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện trạng rộng từ 13 m trở lên hoặc đường giao thông theo quy hoạch rộng từ 13 m trở lên;

b) Không quá 150 m² đối với các vị trí còn lại.

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không áp dụng đối với trường hợp giao đất ở cho cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất ở tái định cư; các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; giao đất ở đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý.

Điều 7. Hạn mức giao đất nông nghiệp để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang (khoản 4 Điều 139 của Luật Đất đai năm 2024)

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp như sau: *wt*

- a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản: không quá 02 ha;
- b) Đối với đất trồng cây lâu năm: không quá 20 ha tại địa bàn phường, thị trấn; không quá 30 ha tại địa bàn các xã;
- c) Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng; đất rừng phòng hộ: không quá 20 ha tại địa bàn phường, thị trấn và không quá 30 ha tại địa bàn các xã đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 8. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (khoản 5 Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024)

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt như sau:

- a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản: không quá 02 ha;
- b) Đối với đất trồng cây lâu năm: không quá 20 ha tại địa bàn phường, thị trấn; không quá 30 ha tại địa bàn các xã;
- c) Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng; đất rừng phòng hộ: không quá 20 ha tại địa bàn phường, thị trấn và không quá 30 ha tại địa bàn các xã đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 9. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp (khoản 3 Điều 177 của Luật Đất đai năm 2024)

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất như sau:

1. Đất trồng cây hàng năm không quá 20 ha.
2. Đất nuôi trồng thủy sản không quá 20 ha.
3. Đất trồng cây lâu năm không quá 100 ha.
4. Đất rừng phòng hộ không quá 100 ha.
5. Đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 100 ha.

Điều 10. Việc sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp (khoản 3 Điều 178 của Luật Đất đai năm 2024)

Người sử dụng đất nông nghiệp được sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải bảo đảm điều kiện và diện tích như sau: *mt*

1. Điều kiện

a) Công trình xây dựng để phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp là công trình bao gồm: lán, trại để phục vụ cho người lao động; đất xây dựng công trình để bảo quản nông sản, chứa thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ, tường rào và các công trình phụ trợ khác không phải cấp phép nhưng phải đăng ký với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất cho phép bằng văn bản;

b) Không làm thay đổi loại đất theo phân loại đất quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật Đất đai năm 2024 và đã được xác định tại các loại giấy tờ quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai năm 2024;

c) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất như trước khi xây dựng công trình;

d) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh;

đ) Không làm ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường;

e) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề;

g) Công trình xây dựng bằng vật liệu lắp ghép đơn giản, dễ tháo dỡ; không sử dụng vào mục đích ở sinh hoạt như của hộ gia đình, cá nhân; mục đích thương mại, dịch vụ;

h) Tuân thủ quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Diện tích để xây dựng công trình

a) Tổng diện tích sử dụng tối đa là 50 m² đối với thửa đất nông nghiệp có quy mô từ 2.000 m² đến dưới 10.000 m²;

b) Tổng diện tích sử dụng tối đa là 100 m² đối với thửa đất nông nghiệp có quy mô từ 10.000 m² trở lên.

3. Đối với công trình tường rào được xây dựng theo ranh giới của thửa đất không tính vào diện tích công trình quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp người sử dụng đất có nhiều thửa đất nông nghiệp liền kề nhau thì ranh giới để xác định quy mô diện tích quy định tại khoản 2 Điều này là ranh giới khoanh bao của các thửa đất đó.

5. Các công trình quy định tại điểm a khoản 1 Điều này không bao gồm các công trình xây dựng trên đất nông nghiệp khác quy định tại khoản 7 Điều 4 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai.

6. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên đất trồng lúa thực hiện theo Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa. wt

Điều 11. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh (khoản 4 Điều 213 của Luật Đất đai năm 2024)

1. Hạn mức giao đất để xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh không quá 5.000 m².

2. Đối với các cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì hạn mức giao đất được xác định theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc tổng mặt bằng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, không bao gồm phần diện tích sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ.

Mục 3

ĐIỀU KIỆN, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU TÁCH THỪA ĐẤT, HỢP THỪA ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

Điều 12. Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất (khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024)

Ngoài quy định phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện về tách thửa, hợp thửa đất tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 thì việc tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Sơn La phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Các thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích, kích thước tối thiểu (đã trừ phần diện tích thuộc quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật) bảo đảm theo quy định tại các Điều 13, 14, 15 và 16 Quy định này.

2. Thửa đất đủ điều kiện tách thửa theo Quy định này có một phần diện tích đất thuộc quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật thì phần diện tích đất đó được tách ra cùng với thửa đất.

3. Việc tách thửa, hợp thửa đất phải bảo đảm phù hợp theo quy chế quản lý kiến trúc của các đô thị và các điểm dân cư nông thôn; đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa, hợp thửa đất phải phù hợp theo quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Các trường hợp không được tách thửa đất

a) Khu vực đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trừ trường hợp quy hoạch này được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thì việc tách thửa đất phải bảo đảm đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh.

Trường hợp thửa đất đã được công nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch hiện trạng thì được tách thửa theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đối với khu vực có phân lô; đối với khu vực không có phân lô theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thì thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này.

b) Thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. *not*

Điều 13. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở (khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024)

Các thửa đất ở tại đô thị và nông thôn sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích và kích thước tối thiểu như sau:

1. Tại đô thị

Diện tích đất ở sau khi tách thửa tối thiểu là 35 m² đồng thời trong ranh giới thửa đất phải bảo đảm dựng được hình chữ nhật có cạnh chiều rộng tối thiểu là 3,5 m.

2. Tại nông thôn

a) Đối với các vị trí tại trung tâm cụm xã, trung tâm xã theo quy hoạch được duyệt và các vị trí tiếp giáp đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện: Diện tích đất ở sau khi tách thửa tối thiểu là 50 m² đồng thời trong ranh giới thửa đất phải bảo đảm dựng được hình chữ nhật có cạnh chiều rộng tối thiểu là 4 m;

b) Các khu vực còn lại: Diện tích đất ở sau khi tách thửa tối thiểu là 60 m² đồng thời trong ranh giới thửa đất phải bảo đảm dựng được hình chữ nhật có cạnh chiều rộng tối thiểu là 4 m.

Điều 14. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất có đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở (khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024)

1. Trường hợp người sử dụng đất xin tách đất ở gắn liền với đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở thì diện tích, kích thước đất ở phải bảo đảm quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 13 Quy định này và diện tích, kích thước đất nông nghiệp gắn liền với đất ở không áp dụng Quy định này; diện tích, kích thước thửa đất nông nghiệp còn lại phải bảo đảm quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 13 Quy định này.

2. Trường hợp người sử dụng đất xin tách đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở thì phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và diện tích, kích thước thửa đất ở được tách ra và thửa đất nông nghiệp còn lại phải bảo đảm quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 13 Quy định này.

Điều 15. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp (khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai)

STT	Danh mục	Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa		
		Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác (m ²)	Đất trồng cây lâu năm (m ²)	Đất rừng sản xuất là rừng trồng (m ²)
1	Tại phường, thị trấn	500	1.000	5.000
2	Tại xã	1.000	2.000	10.000

14/07

Điều 16. Diện tích và kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024)

1. Đối với các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và thuộc trường hợp nhà nước giao đất có thu tiền, cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt chỉ được thực hiện tách thửa sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa như sau:

a) Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ là 200 m², đồng thời trong ranh giới thửa đất phải bảo đảm dựng được hình chữ nhật có cạnh chiều rộng tối thiểu là 4 m;

b) Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp là 500 m², đồng thời trong ranh giới thửa đất phải bảo đảm dựng được hình chữ nhật có cạnh chiều rộng tối thiểu là 4 m.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 17. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Trường hợp thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất nếu thừa đất khi phân chia tài sản cho những người nhận thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất mà có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại các Điều 13, 14, 15, 16 Quy định này thì không làm thủ tục chia tách thửa đất mà thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 2 Điều 135 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Khi tách thửa đất để tặng cho quyền sử dụng đất cho nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng các công trình công cộng thì không áp dụng Quy định này.

3. Không áp dụng diện tích, kích thước tối thiểu tách thửa đất theo Quy định này để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 18. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quy định này tại địa phương;

b) Kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất của người sử dụng đất, trường hợp người sử dụng đất thực hiện không đúng Quy định này thì kịp thời ngăn

chặn và xử lý theo thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024;

c) Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quy định này tại địa phương;

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo Quy định này;

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện công tác quản lý đất đai theo Quy định này;

d) Chỉ đạo kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Quy định này của các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cán bộ, công chức, viên chức thuộc thẩm quyền quản lý và giám sát việc quản lý, sử dụng đất của người sử dụng đất, trường hợp người sử dụng đất thực hiện không đúng Quy định này thì kịp thời ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 241 của Luật Đất đai năm 2024;

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức triển khai; phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ và giải quyết khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quy định này (nếu có);

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định tại Quy định này; tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện;

c) Tổng hợp và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh về tình hình triển khai thực hiện các nội dung tại Quy định này định kỳ vào ngày 30 tháng 6 và ngày 31 tháng 12 hằng năm;

4. Các sở, ban, ngành có liên quan

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra, và triển khai thực hiện Quy định này;

b) Phối hợp chặt chẽ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này;

5. Người sử dụng đất

Có trách nhiệm chấp hành nghiêm các quy định của pháp luật hiện hành và các nội dung của Quy định này. Mọi trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định wst

của pháp luật. Phản ánh kịp thời đến các cơ quan có thẩm quyền những vướng mắc, bất cập trong quá trình thực hiện.

Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết./.