

Số: /2021/QĐ-UBND

Lạng Sơn, ngày tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 356/TTr-STNMT ngày 30 tháng 9 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất ở; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2021.

Quyết định này thay thế:

1. Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở tại đô thị, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại đô thị trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

2. Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 09 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn;

3. Quyết định số 37/2018/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quy định ban hành kèm theo các Quyết định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn;

4. Quyết định số 54/2018/QĐ-UBND ngày 18 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ; đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn 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;
- Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- UBMTTQ tỉnh, các tổ chức đoàn thể tỉnh;
- Công báo tỉnh, Cổng thông tin điện tử tỉnh, Đài PT-TH tỉnh, Báo Lạng Sơn;
- PVP UBND tỉnh, các Phòng THNC, KGVX, Trung tâm TH – CB;
- Lưu: VT, KT (NNT)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Hồ Tiến Thiệu

QUY ĐỊNH

**Hạn mức giao đất ở; điều kiện tách thửa đất, điều kiện
hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với
từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn**

*(Kèm theo Quyết định số 28 /2021/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định hạn mức giao đất ở.
2. Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, gồm các loại đất sau:
 - a) Đất ở;
 - b) Đất thương mại, dịch vụ;
 - c) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;
 - d) Đất sản xuất nông nghiệp;
 - đ) Đất nuôi trồng thủy sản;
 - e) Đất nông nghiệp khác;
 - g) Đất rừng sản xuất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi chung là cấp huyện); Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cấp xã), Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố.
2. Người sử dụng đất có nhu cầu xin giao đất; xin tách thửa đất hoặc hợp thửa đất để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai.
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Những trường hợp không áp dụng tách thửa, hợp thửa đất

1. Khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục bảo tồn theo quy định của pháp luật.

2. Đất thuộc khu vực 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, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết hoặc có thông báo của cơ quan có thẩm quyền; thửa đất hoặc thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp ngăn chặn bảo đảm thi hành án theo quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

4. Đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa đến tính mạng con người, đã và đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét thông báo kết luận.

5. Thửa đất xin tách thửa để phân chia tài sản, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất có công trình kiến trúc gắn liền với đất mà sau khi tách thửa nhưng công trình kiến trúc đó không chia tách được để sử dụng riêng biệt.

6. Các thửa đất có vi phạm pháp luật về đất đai nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa xử lý theo quy định.

7. Đất hiến tặng cho nhà nước để xây dựng các công trình công cộng, trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp, tổ chức chính trị xã hội; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết.

8. Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết thực hiện dự án đầu tư phát triển kinh tế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 4. Hạn mức giao đất ở

1. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn:

- a) Hạn mức giao đất ở tại nông thôn không quá 400 m²;
- b) Trường hợp hộ gia đình có từ 6 nhân khẩu trở lên cùng sinh sống thì hạn mức giao đất ở tại nông thôn không quá 500 m².

2. Hạn mức giao đất ở tại đô thị:

- a) Hạn mức giao đất ở tại các thị trấn không quá 120 m²;
- b) Hạn mức giao đất ở tại các phường, khu vực quy hoạch phát triển đô thị thuộc thành phố Lạng Sơn không quá 100 m².

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

1. Điều kiện chung thửa đất được tách thửa, hợp thửa:

- a) Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

theo quy định của pháp luật về đất đai (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và trong thời hạn sử dụng đất;

b) Thửa đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Điều kiện thực hiện tách thửa đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Việc tách thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013;

b) Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh ranh giới giữa các thửa đất phải bảo đảm diện tích và kích thước cạnh theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này. Việc giải quyết cho tách thửa phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới;

c) Quy định về tách thửa hình thành đường giao thông:

Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa, hợp thửa theo quy định tại Điều 6 Quy định này phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc phải xây dựng đường giao thông theo quy định (không bao gồm trường hợp tách thửa để hợp vào thửa đất liền kề đã tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu và tách thửa đối với đất nông nghiệp, lâm nghiệp ngoài khu dân cư). Trường hợp khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định của pháp luật về xây dựng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật bảo đảm phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận cho phép thực hiện.

3. Điều kiện tách thửa đất đối với tổ chức: thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc thực hiện tách thửa phải theo dự án đầu tư và phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy hoạch phân khu và bản vẽ tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

4. Điều kiện được hợp thửa đất khi diện tích của thửa đất sau hợp thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này.

Điều 6. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở; đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Khu vực đô thị (*phường, thị trấn*):

Thửa đất ở mới hình thành (không bao gồm diện tích đất hành lang bảo vệ các công trình công cộng) sau khi tách thửa phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là 40 m²;
- Kích thước chiều rộng mặt tiền thửa đất tối thiểu là 3 m;
- Kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4 m.

2. Khu vực nông thôn (xã):

a) Khu vực trung tâm cụm xã, trung tâm xã, khu vực giáp ranh với đô thị theo quy hoạch được duyệt, thửa đất giáp đường giao thông có mặt cắt đường từ 13m trở lên (tính từ chỉ giới đường giao thông hoặc chỉ giới quy hoạch đường giao thông), thửa đất ở mới hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là 40 m²;
- Kích thước chiều rộng mặt tiền thửa đất tối thiểu là 4 m;
- Kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 5 m.

b) Các khu vực còn lại: thửa đất ở mới hình thành sau khi tách thửa, phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là 60 m²;
- Kích thước chiều rộng mặt tiền thửa đất tối thiểu là 5 m;
- Kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 6m.

3. Tách thửa đất ở đối với một số trường hợp cụ thể:

a) Trường hợp thửa đất ở sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, chỉ được phép tách thửa để hợp với thửa đất ở liền kề; thửa đất mới được hình thành phải bảo đảm diện tích, kích thước các cạnh quy định tại khoản 1, 2 Điều này;

b) Trường hợp thửa đất không phải là đất ở, nhưng phù hợp với kế hoạch sử dụng là đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; thửa đất sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, chỉ được phép tách thửa đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất để hợp với thửa đất ở liền kề; thửa đất mới được hình thành sau khi hợp thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước các cạnh quy định tại khoản 1, 2 Điều này;

c) Trường hợp tách thửa có một phần diện tích đất đã có thông báo thu hồi đất thì chỉ được xem xét tách thửa khi phần diện tích còn lại sau tách thửa đã trừ diện tích thu hồi phải bảo đảm diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

d) Trường hợp thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất: nếu thửa đất phân chia tài sản cho những người thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất mà có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì không làm thủ tục chia tách thửa đất mà chỉ cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho một người được đứng tên thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất hoặc cấp đồng sử dụng cho tất cả người thừa kế theo thỏa thuận của những người thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất để đảm bảo diện tích, kích thước thửa đất cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu;

đ) Trường hợp phân chia tài sản theo quyết định của cơ quan Tòa án, nếu thửa đất có nhiều người sử dụng, khi phân chia tài sản mà có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì không làm thủ tục chia tách thửa đất mà thực hiện phân chia tài sản theo hình thức định giá tài sản để phân chia theo quyết định của Tòa án.

Điều 7. Diện tích thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp tại khu vực đô thị và nông thôn

1. Đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác: diện tích của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 180 m².

2. Đất rừng sản xuất: Diện tích của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 1.000 m².

3. Trường hợp thửa đất nông nghiệp nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ, thực tế người sử dụng đất không còn sử dụng để canh tác sản xuất nông nghiệp thì không áp dụng quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp tại khoản 1, Khoản 2 Điều này mà cho phép tách thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền với thửa đất ở, thửa đất thương mại, dịch vụ hoặc thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đồng thời ghi hạn chế về quyền sử dụng của thửa đất.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Có trách nhiệm kiểm tra, theo dõi, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này;

b) Giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện hoặc báo cáo đề xuất với Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Các sở, ban, ngành có liên quan trên cơ sở chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm phối hợp tổ chức thực hiện Quy định này.

3. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Chỉ đạo thực hiện việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ xin giao đất; hồ sơ xin tách thửa đất, hợp thửa đất của hộ gia đình, cá nhân theo diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quy định này;

b) Chỉ đạo việc thanh tra, kiểm tra và xử lý kịp thời theo thẩm quyền các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai trong quá trình thực hiện Quy định này;

c) Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh và trước pháp luật về tổ chức thực hiện quy định tại địa phương.

4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã: thường xuyên kiểm tra, theo dõi, xử lý hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp tự ý tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng quy định.

5. Trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan: người sử dụng đất có nhu cầu xin giao đất; nhu cầu xin tách thửa đất, hợp thửa đất có trách nhiệm thực hiện đúng, đầy đủ các nội dung quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Quy định này.

Điều 9. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp hồ sơ xin giao đất; hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan Nhà nước tiếp nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành chưa được giải quyết thì áp dụng Quy định này để giải quyết.

Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.