

Số: 37/2020/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 01 tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh để thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 20/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Thực hiện Văn bản số 3581/VPCP-NN ngày 18/4/2018 của Văn phòng Chính phủ về việc công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; Văn bản số 1355/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 22/3/2018 và Văn bản số 3234/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/6/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về công nhận đất ở cho các trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 4171/STNMT-ĐĐ1 ngày 30/11/2020, Báo cáo thẩm định số 654/BC-STP ngày 27/11/2020 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 12 năm 2020 và Thay thế các Quyết định: Số 72/2014/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 số 57/2016/QĐ-UBND ngày 29/12/2016 của UBND tỉnh; Bãi bỏ Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh.

Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể cấp tỉnh có liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh, Đài PT-TH tỉnh;
- Chánh VP, các Phó VP;
- Trung tâm TT-CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, NC, NL₂.

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

Đặng Ngọc Sơn

QUY ĐỊNH

Một số nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này điều chỉnh các nội dung sau:

1. Hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao và diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa; hạn mức diện tích giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang.

2. Điều kiện, đối tượng, trình tự, thủ tục giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân không thuộc hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

4. Điều kiện, hạn mức và quy định lấy ý kiến tại khu dân cư để công nhận lại diện tích đất ở cho các thửa đất có vườn ao gắn liền với đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 và thực hiện công nhận đất ở cho các trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 theo Văn bản số 3581/VPCP-NN ngày 18/4/2018 của Văn phòng Chính phủ, Văn bản số 1355/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 22/3/2018 và Văn bản số 3234/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 20/6/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân.
2. Các tổ chức được giao đất ở để thực hiện dự án nhà ở tái định cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê và dự án xây dựng nhà ở xã hội.
3. Cơ quan Nhà nước có liên quan.

Chương II
QUY ĐỊNH HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở, ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC GIAO ĐẤT Ở
KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO
ĐẤT Ở KHÔNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 3. Hạn mức diện tích giao đất ở

1. Hạn mức diện tích giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được căn cứ vào quỹ đất thực tế của địa phương và quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch chỉnh trang đô thị, quy hoạch chỉnh trang khu dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hạn mức diện tích giao đất ở cho mỗi vùng tối đa không vượt quá quy định sau:

TT	Khu vực	Hạn mức (m ²)
1	Khu vực đô thị:	
1.1	- Đối với các phường	180
1.2	- Đối với các thị trấn	200
2	Khu vực nông thôn:	
2.1	- Đối với các vị trí bám trục đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ:	250
2.2	- Đối với các vị trí còn lại:	
	+ Thuộc các xã đồng bằng	300
	+ Thuộc các xã miền núi	400

3. Diện tích giao đất ở đối với các dự án phát triển nhà ở và các lô đất ở đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo bản vẽ quy hoạch mặt bằng, phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Quy định về điều kiện, đối tượng được xét giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất ở

1. Quỹ đất giao cho hộ gia đình, cá nhân làm đất ở phải đảm bảo tất cả các điều kiện sau:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp phải thu hồi đất thì đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất và hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định.

c) Có văn bản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoàn thành việc đầu tư xây dựng công trình kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được phê

duyet và đã được UBND cấp huyện chấp thuận việc giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất ở.

Trường hợp quỹ đất ở quy hoạch xen dăm, quy mô nhỏ, không có dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật thì phải đảm bảo điều kiện kết nối của từng lô đất ở vào hệ thống hạ tầng có sẵn như giao thông, cấp điện, thoát nước thải sinh hoạt.

d) Đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt giá đất cụ thể để tính thu tiền sử dụng đất ở.

Trường hợp quỹ đất ở tại nông thôn đã được UBND cấp huyện có chủ trương đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất mà không có người tham gia hoặc trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất là 02 lần nhưng không thành thì giá khởi điểm đấu giá (đang còn trong thời gian có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá; hoặc không quá 06 tháng kể từ ngày phê duyệt giá đất khởi điểm đấu giá đối với trường hợp không có chứng thư thẩm định giá) được sử dụng làm giá giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Đã được cắm mốc từng lô đất theo quy hoạch tại thực địa và trích lục hoặc trích đo bản đồ địa chính từng lô đất giao.

2. Trình tự thực hiện việc quy hoạch, đầu tư hạ tầng và xét giao đất ở

a) Hàng năm, UBND cấp xã căn cứ số lượng trường hợp thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất ở không qua đấu giá có nhu cầu xin giao đất trên địa bàn và khả năng quỹ đất của địa phương để đăng ký với UBND cấp huyện khu vực quy hoạch đất ở để giao đất không qua đấu giá trong quá trình lập kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

b) Trên cơ sở kế hoạch sử dụng đất hàng năm được phê duyệt, UBND cấp huyện trực tiếp thực hiện hoặc báo cáo UBND tỉnh giao cho đơn vị có chức năng phát triển quỹ đất lập Dự án đầu tư, trình duyệt quy hoạch chi tiết và thực hiện dự án đầu tư hạ tầng theo quy định của Luật Đầu tư công.

c) Cắm mốc quy hoạch chi tiết từng lô đất tại thực địa (sau khi hoàn thành đầu tư hạ tầng); đo đạc, cập nhật, chỉnh lý bản đồ địa chính các thửa đất phù hợp bản vẽ quy hoạch chi tiết phân lô được cấp thẩm quyền phê duyệt.

d) UBND cấp huyện xây dựng, thẩm định, phê duyệt giá đất cụ thể (trường hợp được UBND tỉnh ủy quyền); trường hợp không được ủy quyền thì thực hiện các bước xây dựng giá đất cụ thể theo đúng trình tự, thủ tục trình UBND tỉnh phê duyệt giá đất cụ thể theo quy định để làm cơ sở tính thu tiền sử dụng đất khi giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) UBND cấp xã thông báo cho người dân có nhu cầu làm Đơn xin giao đất ở kèm hồ sơ và tiếp nhận đơn từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã nhận đơn chuyển đến để UBND cấp xã tổng hợp, đề xuất xét giao đất;

e) UBND cấp xã thành lập Hội đồng xét giao đất ở của địa phương mình, tổ chức xét giao đất theo đúng đối tượng và quỹ đất của địa phương có trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

g) UBND cấp xã tiếp nhận đơn, phân loại, tổng hợp, đề xuất UBND cấp huyện xét giao đất ở cho các đối tượng có nhu cầu.

3. Các trường hợp được giao đất làm nhà ở không qua đấu giá đất (không áp dụng cho đối tượng giao đất tái định cư và giao đất cho hộ thứ 02, thứ 03 trở lên trong hộ gia đình bị thu hồi hết đất ở khi Nhà nước thu hồi đất và thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư) thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 110 và Khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 bao gồm:

a) Sử dụng đất để thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo; hộ gia đình, cá nhân là dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, vùng biên giới, hải đảo; sử dụng đất để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở; đất ở cho người phải di dời khi Nhà nước thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

b) Giao đất ở cho cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền.

c) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

d) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

đ) Các trường hợp khác theo quyết định của cấp có thẩm quyền.

4. Trình tự xét giao đất ở tại cấp xã

a) Thành phần Hội đồng xét giao đất ở cấp xã gồm: Chủ tịch UBND cấp xã là Chủ tịch Hội đồng; Công chức Địa chính - xây dựng - đô thị và môi trường (đối với phường, thị trấn) hoặc công chức Địa chính - nông nghiệp - xây dựng và môi trường (đối với xã) (thường trực); Công chức Tư pháp- Hộ tịch; Công chức Tài chính - Kế toán; Công an cấp xã; mời Thường trực Đảng ủy, Thường trực Hội đồng nhân dân, Chủ tịch Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, Ban Cán sự thôn, tổ dân phố và thêm một số thành phần có liên quan khác (do Chủ tịch UBND cấp xã quyết định).

b) Căn cứ nhu cầu xin giao đất ở của hộ gia đình, cá nhân, Hội đồng xem xét từng trường hợp cụ thể theo quy định của pháp luật, sắp xếp theo thứ tự ưu tiên (nếu có), tổng hợp toàn bộ danh sách các đối tượng có nhu cầu; căn cứ khả năng đáp ứng quỹ đất của các địa phương, lập danh sách (theo thứ tự ưu tiên) đề nghị UBND cấp huyện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất ở. Đợt họp xét sau phải đưa vào xem xét tất cả các trường hợp đủ điều kiện nhưng chưa được xét giao đất ở các lần họp xét trước đó.

c) Kết quả họp xét phải được công khai tại trụ sở UBND cấp xã (trong thời hạn 15 ngày) và thông báo đến từng người có đơn; trường hợp chưa được xét đợt này phải thông báo cho người có đơn về lý do chưa được hoặc không được xét.

d) Sau thời gian công khai, phải tiếp nhận và xử lý các ý kiến phản hồi (nếu có); lập danh sách các trường hợp đủ điều kiện giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất.

đ) Sau khi tiếp nhận hồ sơ từ UBND cấp xã chuyển đến, UBND cấp huyện giao Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan (do UBND cấp huyện quyết định) thẩm định đối tượng, điều kiện, mức độ ưu tiên của các đối tượng có nhu cầu và hồ sơ giao đất ở không đấu giá quyền sử dụng đất; trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện hoặc có một số đơn xin giao đất ở không đủ điều kiện xét duyệt thì phải thông báo công khai về cho UBND cấp xã và hộ gia đình, cá nhân liên quan biết.

e) Sau khi được cấp huyện thẩm định các đối tượng đủ điều kiện được giao đất, UBND cấp xã tổ chức cho người đủ điều kiện bốc thăm lô đất dự kiến giao. Quá trình bốc thăm có thể phân nhóm đối tượng giao và khu vực đất giao phù hợp nhu cầu và khả năng kinh phí của người dân; trường hợp giao đất xen dăm tại các thôn, tổ dân phố cho con em trong thôn, tổ dân phố đó thì có thể bốc thăm theo địa bàn thôn, tổ dân phố. Sau khi có kết quả bốc thăm, UBND cấp xã hoàn thiện hồ sơ giao đất trình UBND cấp huyện quyết định giao đất cho từng đối tượng.

Điều 5. Hồ sơ giao đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất ở

1. Hồ sơ giao đất ở không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 20/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định hiện hành của UBND tỉnh quy định về Bộ thủ tục hành chính thực hiện tại cấp huyện.

2. Hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường và các quy định khác của pháp luật.

Chương III

HẠN MỨC CÔNG NHẬN DIỆN TÍCH ĐẤT Ở ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT CÓ VƯỜN AO GẮN LIỀN VỚI ĐẤT Ở

Điều 6. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất ở có vườn ao

1. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ, cụ thể:

a) Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này có ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được công nhận thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013.

b) Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều này không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) nếu thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được công nhận bằng 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy định này nhưng không vượt quá diện tích thửa đất. Trường hợp diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng nhỏ hơn năm (05) lần hạn mức giao đất ở nêu trên thì diện tích đất ở được công nhận không vượt quá diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng.

c) Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều này không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) nếu thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 thì hạn mức công nhận diện tích đất ở cho mỗi hộ gia đình quy định như sau:

TT	Khu vực	Phân theo số lượng khẩu của mỗi hộ	
		Từ 04 khẩu trở xuống (m ²)	Trên 04 khẩu (m ²)
1	Khu vực đô thị	250	300
2	Khu vực nông thôn		
2.1	Đối với các xã đồng bằng:		
	- Các vị trí bám đường giao thông Quốc lộ, Tỉnh lộ	250	300
	- Các vị trí còn lại	350	450
2.2	Đối với các xã miền núi:		
	- Các vị trí bám đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ	350	450
	- Các vị trí còn lại	550	600

2. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà người đang sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ:

a) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã hình thành, sử dụng trước ngày 18/12/1980 (kể cả trường hợp thay đổi về chủ sử dụng đất do chuyển đổi, tặng cho, thừa kế) đã hình thành thửa đất trên bản đồ 299 hoặc được đo gộp một thửa đất nhưng có nhiều người sử dụng đất, trên sổ mục kê lập theo bản đồ 299 được xác định là đất ở (hoặc thổ cư) hoặc bản đồ 299 ký hiệu chữ T hoặc trường hợp có Sổ

đăng ký đất đai hoặc Đơn đăng ký đất đai chưa đảm bảo tính pháp lý theo quy định nhưng được những người sử dụng đất cùng thời điểm tại khu dân cư thống nhất xác nhận thửa đất có nguồn gốc sử dụng làm đất ở trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được công nhận bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy định này nhưng diện tích được công nhận không vượt quá diện tích hiện trạng đang sử dụng hợp pháp của thửa đất (UBND cấp xã xem xét, xác nhận trừ phần diện tích coi nói, lấn chiếm sau thời điểm xác lập các loại hồ sơ, giấy tờ nêu trên). Trường hợp diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng nhỏ hơn năm (05) lần diện tích thửa đất ghi trên các loại hồ sơ, giấy tờ nêu trên thì diện tích đất ở được công nhận tối đa không vượt quá diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng.

Trường hợp không có hồ sơ, bản đồ 299 hoặc đã có nhưng đã bị mất hoặc hồ sơ 299 ghi không thống nhất về loại đất (đất %, đất thổ canh, đất kinh tế phụ gia đình,...), diện tích các loại đất thể hiện trong hồ sơ và bản đồ không phù hợp nhau thì việc xác định lại diện tích đất ở được thực hiện sau khi có kết quả xác minh, tổng hợp đề xuất của UBND cấp xã (xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất như quy định tại Điều 7 Quy định này), Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Thanh tra và các phòng, đơn vị liên quan do UBND cấp huyện quyết định, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cùng cấp kiểm tra, xác minh về thời điểm hình thành thửa đất (trước ngày 18/12/1980), về hồ sơ 299 được lập không đúng với quy định của pháp luật tại thời điểm phải yêu cầu hủy bỏ, diện tích đất ở được công nhận lại bằng mức theo quy định tại Điều này.

b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã hình thành, sử dụng ổn định từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này. Trường hợp diện tích thửa đất ở nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này thì diện tích đất ở được công nhận tối đa không vượt quá diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng.

c) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã hình thành, sử dụng ổn định kể từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất ở được công nhận theo hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được quy định tại Khoản 2 Điều 3 Quy định này.

3. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao mà người sử dụng đất đã được cấp hoặc cấp đổi giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 nhưng chưa được xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ và Khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ hoặc trường hợp đã được xác định lại đất ở trước ngày 01/7/2014 hoặc được cấp đổi giấy chứng nhận sau ngày 01/7/2014 mà việc xác định diện tích đất ở chưa đúng hạn mức quy định tại thời điểm công nhận lại thì được xác định lại đất ở theo quy định tại Khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Hạn mức đất ở được xác định lại theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

4. Không áp dụng công nhận đất ở đối với diện tích đất nhà nước đã thu hồi, bồi thường giải phóng mặt bằng đã quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật hoặc đất đã được hiến, tặng, cho, chuyển quyền sử dụng đất vào mục đích khác không phải đất ở.

5. Trường hợp thửa đất được tách ra sau ngày 18/12/1980 từ thửa đất thuộc quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì được công nhận lại diện tích đất ở, tổng diện tích đất ở được công nhận lại của thửa đất gốc và thửa đất tách ra từ thửa đất gốc theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai năm 2013. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng sang đất ở thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

7. Thực hiện việc công nhận, công nhận lại diện tích đất ở khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) thì thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Quy định về xác nhận nguồn gốc đất đai

1. Trách nhiệm thực hiện của UBND cấp xã:

Các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 6 Quy định này thì phải lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất trước khi Chủ tịch UBND cấp xã ký xác nhận hồ sơ. Thành phần tổ chức lấy ý kiến gồm: Đại diện Lãnh đạo UBND cấp xã, Công chức Địa chính - xây dựng - đô thị và môi trường (đối với phường, thị trấn) hoặc công chức Địa chính - nông nghiệp - xây dựng và môi trường (đối với xã), đại diện các đoàn thể ở khu dân cư; thành phần lấy ý kiến là những người có cùng thời điểm sử dụng đất, hiện đang ở cùng thôn, tổ dân phố; trường hợp trong khu dân cư không có người sử dụng đất cùng thời điểm thì lấy ý kiến thành viên UBND cấp xã cùng thời kỳ giao cấp đất hoặc thành viên UBND cấp xã biết thông tin của thửa đất đó.

2. Cách thức thực hiện trước khi UBND cấp xã xác nhận nguồn gốc đất đai. Khi lấy ý kiến phải công khai đầy đủ thông tin thửa đất do người sử dụng đất kê khai cho các thành viên tham gia tại cuộc họp, làm rõ căn cứ để đồng ý hoặc không đồng ý về nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất; những ý kiến không đồng ý thì UBND cấp xã phải xác minh rõ lý do không đồng ý; qua xác minh UBND cấp xã xem xét quyết định. Kết quả lấy ý kiến từng thửa đất được tổng hợp tại biên bản họp lấy ý kiến các hộ, được thông báo trên hệ thống truyền thanh cấp xã, niêm yết tại Trụ sở UBND cấp xã và khu vực công cộng sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư có các thửa đất được lấy ý kiến (trong thời hạn 15 ngày) và trình Hội đồng tư vấn đất đai cấp xã (nếu có thành lập Hội đồng tư vấn) họp xem xét nguồn gốc và thời điểm sử dụng thửa đất vào mục đích đất ở. Các đối tượng được lấy ý kiến phải cam kết về việc chịu trách nhiệm trước pháp luật về ý kiến của mình.

Chương IV
QUY ĐỊNH VỀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU
CỦA THỪA ĐẤT SAU KHI TÁCH THỪA

Điều 8. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa được quy định như sau:

TT	Khu vực	Hạn mức (m ²)
1	Khu vực đô thị; xã Thạch Kim(huyện Lộc Hà) và xã Cẩm Nhượng(huyện Cẩm Xuyên)	40
2	Khu vực nông thôn:	
2.1	Các vị trí bám đường giao thông Quốc lộ, Tỉnh lộ	60
2.2	Các vị trí còn lại	75

2. Đối với đất ở thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều này đảm bảo có lối đi ra đường công cộng và có kích thước cạnh (sau khi trừ đi chỉ giới xây dựng nếu có) như sau:

- a) Đối với khu vực đô thị có kích thước cạnh tối thiểu là 04m.
- b) Đối với khu vực nông thôn có kích thước cạnh tối thiểu là 05m.

Điều 9. Các quy định cụ thể đối với tách thửa đất ở

1. Diện tích tách thửa đất tại khoản 1 Điều 8 Quy định này không tính phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng.

2. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc đề nghị được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Đối với các khu quy hoạch đô thị, các khu dân cư nông thôn có quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận có quy chế quản lý riêng thì việc tách thửa áp dụng theo quy chế quản lý đó.

4. Thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện hoặc đã có quyết định thu hồi đất thì không được tách thửa.

5. Không áp dụng hạn mức diện tích tách thửa tại Khoản 1 Điều 8 Quy định này đối với các trường hợp:

- a) Tách thửa đất ở để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai; bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật;

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

d) Tách thửa đất ở để hợp thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất có diện tích sau khi hợp thửa lớn hơn hạn mức quy định tại Khoản 1 Điều 8 Quy định này.

Chương V

HẠN MỨC GIAO ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG ĐỂ SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH NÔNG NGHIỆP; HẠN MỨC CÔNG NHẬN DIỆN TÍCH ĐẤT NÔNG NGHIỆP DO TỰ KHAI HOANG

Điều 10. Hạn mức giao đất chưa sử dụng (đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước) theo quy định tại Khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013

Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng được quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương được quy định như sau:

TT	Mục đích sử dụng	Hạn mức	
		Hộ gia đình đã được giao đất sản xuất (ha)	Hộ gia đình chưa được giao đất sản xuất (ha)
1	Trồng cây hàng năm	01	02
2	Nuôi trồng thủy sản	01	02
3	Làm muối	01	02
4	Trồng cây lâu năm	05	10
5	Trồng rừng	10	20

Điều 11. Hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang theo quy định tại Khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo hạn mức như sau:

1. Hộ gia đình đã được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất.

2. Hộ gia đình chưa được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4 Điều 129, Luật Đất đai năm 2013.

3. Phần diện tích người sử dụng đất đang sử dụng vượt hạn mức quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định.

Chương VI TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Trách nhiệm của các sở, ngành, địa phương

1. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định này; chủ trì, phối hợp các sở, ngành có liên quan tham mưu cho UBND tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện tại các địa phương.

2. Các sở, ngành cấp tỉnh có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy định này.

3. UBND các huyện, thành phố, thị xã chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách pháp luật có liên quan và các quy định cụ thể tại quy định này; chỉ đạo các phòng chuyên môn và UBND cấp xã triển khai thực hiện Quy định này trên địa bàn kịp thời và đúng quy định.

4. UBND xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến những nội dung của quy định này đến tận người sử dụng đất và tổ chức thực hiện trên địa bàn kịp thời và đúng quy định và chịu trách nhiệm về các nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định.

Điều 13. Điều khoản thi hành

1. Việc áp dụng khu vực đồng bằng, miền núi theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm thực hiện.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có thay đổi chính sách liên quan của Nhà nước hoặc có vướng mắc, khó khăn, yêu cầu các địa phương, đơn vị báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình UBND tỉnh xem xét, bổ sung, sửa đổi cho phù hợp./.

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

Đặng Ngọc Sơn

