

QUYẾT ĐỊNH

Quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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 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 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 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 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 tháng 7 năm 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 tại Tờ trình số 6634/TTr-STNMT ngày 19 tháng 9 năm 2024 về việc đề nghị ban hành Quyết định quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất; hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết các nội dung sau:

1. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 của hộ gia đình, cá nhân quy định tại điểm n Khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024.

2. Hạn mức giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang quy định tại Khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024.

3. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 quy định tại Khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024.

4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối quy định tại Khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024.

5. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại Khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai năm 2024.

6. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 195 và Khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai năm 2024.

7. Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đối với đất từng loại đất quy định tại Khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường cấp tỉnh, cấp huyện; công chức địa chính cấp xã.

2. Người sử dụng đất.

3. Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến công tác quản lý nhà nước về đất đai.

Điều 3. Các giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 của hộ gia đình, cá nhân

1. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.


2. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Giấy tờ giao đất, cấp đất của Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý xây dựng cấp tỉnh.

4. Thông báo quyền sử dụng đất hợp pháp cho từng hộ gia đình, cá nhân hoặc thông báo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

5. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất nhưng không có xác nhận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm: Sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất.

Điều 4. Hạn mức giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang

1. Hạn mức giao đất đối với trường hợp đang sử dụng vào mục đích đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: không quá 02 ha. 

2. Hạn mức giao đất đối với trường hợp đang sử dụng vào mục đích đất trồng cây lâu năm:

a) Đối với các huyện Kỳ Sơn, Tương Dương, Con Cuông, Quế Phong, Quỳnh Hợp, Quỳnh Châu, Anh Sơn, Tân Kỳ, Nghĩa Đàn và Thanh Chương: không quá 30 ha;

b) Đối với thành phố Vinh, các thị xã và các huyện còn lại: không quá 10 ha.

3. Hạn mức giao đất đối với trường hợp đang sử dụng vào mục đích đất trồng rừng phòng hộ và đất trồng rừng sản xuất: không quá 30 ha.

4. Diện tích đất được Nhà nước giao đất để công nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do khai hoang tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này bằng hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024 trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất. Diện tích còn lại nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở sử dụng đất trước ngày 18/12/1980 và từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993

1. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993:

a) Tại thành phố Vinh: 150 m².

b) Tại các thị xã: 200 m².

c) Tại các huyện Thanh Chương, Anh Sơn, Tân Kỳ và Nghĩa Đàn:

- Tại thị trấn: 250 m².

- Tại các xã:

+ Các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: 250 m²;

+ Các vị trí còn lại: 350 m².

d) Tại các huyện Con Cuông, Tương Dương, Kỳ Sơn, Quế Phong, Quỳnh Châu và Quỳnh Hợp:

- Tại thị trấn: 250 m².

- Tại các xã:

+ Các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: 250 m²;

+ Các vị trí còn lại: 400 m².

đ) Tại các huyện còn lại:

- Tại thị trấn: 200 m².

- Tại các xã:

+ Các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: 200 m²;

+ Các vị trí còn lại: 300 m².

2. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18/12/1980: bằng năm (05) lần hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 1 Điều này.

Trường hợp thửa đất được tách ra sau ngày 18/12/1980 từ thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 thì tổng diện tích đất ở của các thửa đất sau khi tách thửa không quá năm (05) lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 6. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối

1. Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối: không quá 2 ha.

2. Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm:

a) Đối với các huyện Kỳ Sơn, Tương Dương, Con Cuông, Quế Phong, Quỳnh Hợp, Quỳnh Châu, Anh Sơn, Tân Kỳ, Nghĩa Đàn và Thanh Chương: không quá 30 ha;

b) Đối với thành phố Vinh, các thị xã và các huyện còn lại: không quá 10 ha.

3. Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng rừng phòng hộ, trồng rừng sản xuất: không quá 30 ha.

Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 8. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn và đô thị

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân.

a) Tại thành phố Vinh: không quá 150 m²;

b) Tại các thị xã: không quá 200 m²;

c) Tại các huyện Thanh Chương, Anh Sơn, Tân Kỳ và Nghĩa Đàn:

- Tại thị trấn: không quá 250 m².

- Tại các xã:

+ Các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: không quá 250 m²;

+ Các vị trí còn lại: không quá 350 m².

d) Tại các huyện Con Cuông, Tương Dương, Kỳ Sơn, Quế Phong, Quỳnh Châu và Quỳnh Hợp:

- Tại thị trấn: không quá 250 m².

- Tại các xã:

+ Các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: không quá 250 m²;

+ Các vị trí còn lại: không quá 400 m².

đ) Tại các huyện còn lại:

- Tại thị trấn: không quá 200 m².

- Tại các xã:

+ Các thửa đất bám đường Quốc lộ, tỉnh lộ: không quá 200 m²;

+ Các vị trí còn lại: không quá 300 m².

2. Hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 1 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, các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 9. Nguyên tắc, điều kiện tách thửa, hợp thửa

Ngoài việc phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 thì phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Đối với thửa đất ở hoặc thửa đất ở có đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở.

a) Việc tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo có lối đi và các điều kiện khác theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024. Lối đi có kích thước chiều rộng phải lớn hơn hoặc bằng 4,0 m;

b) Đối với thửa đất ở đã được nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa, hợp thửa đất chỉ được phép thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh theo quy định của pháp luật về xây dựng và phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Quyết định này;

c) Diện tích tách thửa, hợp thửa không thuộc khu vực Nhà nước đã có thông báo thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Diện tích, kích thước tối thiểu sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Quyết định này.

2. Đối với đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở.

a) Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Quyết định này;

b) Đối với đất nông nghiệp và nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: Áp dụng theo quy định tại Khoản 3 Điều này.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

a) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với trường hợp đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Trường hợp có chủ trương đầu tư và quy hoạch chi tiết xây dựng: Chỉ được thực hiện sau khi Chủ đầu tư hoàn thành việc xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh

chủ trương đầu tư để hình thành các dự án mới và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Trường hợp có quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng không có chủ trương đầu tư hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: Chỉ được thực hiện sau khi Chủ đầu tư hoàn thành việc xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch chi tiết xây dựng, được các cơ quan chuyên môn cho ý kiến và Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách/hợp thửa đất để hình thành các dự án mới, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Trường hợp còn lại: Chỉ được thực hiện sau khi các cơ quan chuyên môn cho ý kiến và Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận tách/hợp thửa đất để hình thành các dự án mới và phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng.

b) Diện tích tách thửa, hợp thửa không thuộc khu vực nhà nước đã có thông báo thu hồi đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Các thửa đất sau khi tách thửa (*gồm: thửa đất còn lại và các thửa đất mới hình thành*) và hợp thửa phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 10 Quyết định này.

4. Không áp dụng quy định điều kiện, diện tích tách thửa, hợp thửa tại Khoản 1, 2, 3 Điều này đối với các trường hợp sau:

a) Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất theo quy định tại các Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai năm 2024;

b) Tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp;

c) Tách thửa đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;

d) Tách thửa, hợp thửa đối với các trường hợp Nhà nước cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong Khu công nghiệp, Cụm Công nghiệp.

Điều 10. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất được hình thành sau khi tách, hợp thửa

1. Đối với đất ở, thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất ở.

Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất được hình thành sau khi tách, hợp thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Tại địa bàn các phường, xã thuộc thành phố Vinh và các thị xã; thị trấn các huyện; các xã khu vực biên giới biển thuộc huyện:

- Diện tích đất ở tối thiểu: 50 m²;

- Chiều dài cạnh bám đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi tối thiểu: 04 m;
- Chiều sâu thửa đất tối thiểu: 04 m.

b) Tại các địa bàn còn lại:

- Diện tích đất ở tối thiểu: 80 m²;
- Chiều dài cạnh bám đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi tối thiểu: 04 m;
- Chiều sâu thửa đất tối thiểu: 04 m.

Diện tích tối thiểu quy định tại điểm a và b Khoản 1 Điều này không tính phần diện tích thuộc chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng đã được nhà nước công bố quy hoạch, cắm mốc tại thực địa hoặc phần diện tích đất phải thu hồi, chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để thực hiện công trình theo tuyến (*giao thông, thủy lợi, đường điện*).

2. Đối với đất nông nghiệp không cùng thửa đất ở.

a) Đất trồng cây hàng năm (*gồm: đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác*): diện tích tối thiểu là 500 m²;

b) Đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản: diện tích tối thiểu là 1.000 m²;

c) Đất rừng sản xuất (*không phải là rừng tự nhiên*): diện tích tối thiểu là 5.000 m²;

d) Đối với đất nông nghiệp và nông nghiệp khác được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư: thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này;

đ) Các thửa đất sau khi tách thửa (*gồm: thửa đất còn lại và các thửa đất mới hình thành*) và hợp thửa phải đáp ứng quy định tại điểm a, b, c và d khoản này.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

a) Có vị trí tiếp giáp đường giao thông hiện hữu, chiều dài cạnh bám đường giao thông hiện hữu tối thiểu là 30 m;

b) Diện tích tối thiểu là: 1.000 m² đối với địa bàn thành phố Vinh và các thị xã; 2.000 m² đối với địa bàn còn lại;

c) Các thửa đất sau khi tách thửa (*gồm: thửa đất còn lại và các thửa đất mới hình thành*) và hợp thửa phải đáp ứng quy định tại điểm a và b khoản này.

Điều 11. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục Thuế tỉnh; Ủy ban nhân dân cấp huyện và các cơ quan liên quan tổ chức triển khai, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan tham mưu UBND tỉnh chấp thuận tách/hợp thửa đất để hình thành các dự án mới được quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 9 Quyết định này.



3. Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo thẩm quyền được quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 9 Quyết định này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các cơ quan và tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời báo cáo, phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét xử lý.

Điều 12. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/10/2024.

2. Các Quyết định của UBND tỉnh số 28/2021/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 ban hành quy định về việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An; số 37/2015/QĐ-UBND ngày 10/7/2015 quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn Nghệ An và số 17/2024/QĐ-UBND ngày 26/6/2024 về việc ban hành quy định hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Nghệ An hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 13;
- Văn phòng Chính phủ,
- Bộ Tài nguyên và Môi trường,
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp,
- Thường trực Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh, (đề b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh,
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- TT Công báo; Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, PNN UBND tỉnh.

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



Nguyễn Văn Đệ