

Số: 42/2021/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 17 tháng 11 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

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

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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 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 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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về 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 quy định về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

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;

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 chi tiết 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 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30 tháng 11 năm 2021.
2. Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La về việc quy định hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở, giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đất; định mức đất sử dụng trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Sơn La hết hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 11 năm 2021.

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./

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- TT Tỉnh ủy (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;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT - Hiệu 25 bản.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Quốc Khánh

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**

*(Kèm theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân khi cơ quan có thẩm quyền giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân (Điều 143 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013).

2. Quy định hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn, ao được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận); xác định lại diện tích đất ở với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao trong cùng một thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nay có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở (khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013).

3. Quy định hạn mức công nhận đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang (khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

4. Quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan có thẩm quyền giao để sử dụng vào sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013).

5. Quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất (khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013; khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

6. Quy định về hạn mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa (Điều 162 Luật Đất đai năm 2013).

7. Quy định chi tiết việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp trên địa bàn tỉnh để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề (khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP).

8. Quy định cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp cấp đổi, cấp lại, thực hiện các quyền của người sử dụng đất (khoản 23 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

9. Quy định việc thu hồi đất đối với trường hợp không đưa đất vào sử dụng, chậm đưa đất vào sử dụng đối với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất với doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng tại các khu, cụm công nghiệp (khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan thực thi pháp luật đất đai trên địa bàn tỉnh Sơn La.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sơn La.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Các từ, cụm từ sau đây sử dụng trong Quy định này được hiểu như sau:

a) Đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở trong khu dân cư nhưng không được công nhận là đất ở là phần diện tích đất nằm trong cùng thửa đất có nhà ở, trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và phần diện tích này được xác định là đất vườn, ao (không được công nhận là đất ở) theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư là đất thuộc nhóm đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư đã được xác định ranh giới theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, hoặc đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư hiện hữu nhưng đã quy hoạch vào mục đích khác hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư mới (chưa có nhà ở hiện hữu) đồng thời là diện tích được xác định là đất nông nghiệp theo quy định của pháp luật đất đai.

c) Hạn mức giao đất ở là mức diện tích đất tối thiểu hoặc tối đa được quy định để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở.

d) Hạn mức công nhận diện tích đất ở là mức diện tích tối đa được quy định khi Nhà nước công nhận diện tích đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng là đất ở.

đ) Chiều rộng của thửa đất: Là chiều dài cạnh tiếp giáp hoặc song song đường giao thông chính.

e) Chiều sâu của thửa đất: Là khoảng cách của đường thẳng vuông góc với cạnh tiếp giáp với mặt đường giao thông chính đi vào phía trong thửa đất.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục I

HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở, HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở, HẠN MỨC GIAO ĐẤT TRỒNG, ĐỒI NÚI TRỌC, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC CHƯA SỬ DỤNG

Điều 4. Hạn mức giao đất ở tại khu vực đô thị (khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai)

1. Các vị trí giáp đường giao thông theo quy hoạch rộng từ 13 m trở lên tính từ chỉ giới giao thông hoặc chỉ giới quy hoạch giao thông (đường đỏ) hoặc chỉ giới xây dựng vào phía trong thửa đất

Diện tích đất giao từ 50 m² đến 150 m²/hộ gia đình, cá nhân đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

2. Các vị trí còn lại

Diện tích đất giao từ 60 m² đến 200 m²/hộ gia đình, cá nhân đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05m.

3. Đối với khu dân cư mới đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích đã quy hoạch nhưng không quá 200 m²/hộ (trừ trường hợp giao đất tái định cư tại nơi có quy hoạch chi tiết thì hạn mức giao đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt).

Điều 5. Hạn mức giao đất ở tại khu vực nông thôn (khoản 2 Điều 143 Luật Đất đai)

1. Đối với khu vực quy hoạch thị trấn, trung tâm cụm xã, trung tâm xã theo quy hoạch được duyệt

a) Diện tích đất giao từ 60 m² đến 200 m²/hộ gia đình, cá nhân đối với các vị trí giáp đường trục chính tính từ chỉ giới giao thông hoặc chỉ giới quy hoạch giao thông (đường đỏ) đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

b) Diện tích đất giao từ 60 m² đến 250 m²/hộ gia đình, cá nhân cho các vị trí còn lại, đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

2. Khu vực còn lại

a) Vị trí tiếp giáp đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ: Diện tích đất giao từ 60 m² đến 300 m²/hộ gia đình, cá nhân đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

b) Các khu vực khác còn lại diện tích đất giao từ 60 m² đến 400 m²/hộ gia đình, cá nhân đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

3. Đối với khu dân cư mới đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích đất ở được giao theo diện tích đã quy hoạch nhưng không quá 400 m²/hộ gia đình, cá nhân (trừ trường hợp giao đất tái định cư tại nơi có quy hoạch chi tiết thì hạn mức giao đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt).

Điều 6. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn, ao được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (điểm a khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013)

1. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở, thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Khu vực đô thị

Bằng một phẩy năm (1,5) lần với hộ dưới năm (05) khẩu; bằng hai (02) lần với hộ có từ năm (05) khẩu trở lên so với hạn mức tối đa giao đất ở quy định tại Điều 4 Quy định này.

b) Khu vực nông thôn

Bằng một phẩy năm (1,5) lần với hộ dưới năm (05) khẩu; bằng hai (02) lần với hộ có từ năm (05) khẩu trở lên so với hạn mức tối đa giao đất ở quy định tại Điều 5 Quy định này.

2. Trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT thì hạn mức đất ở được xác định theo khoản 1 Điều này.

Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (điểm a khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013)

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1 khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức đất ở được xác định theo khoản 1 Điều 6 Quy định này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng

7 năm 2004 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT thì hạn mức đất ở được xác định như sau:

a) Khu vực đô thị hạn mức công nhận theo quy định tại khoản 1 khoản 2 và khoản 3 Điều 4 Quy định này.

b) Khu vực nông thôn hạn mức công nhận theo quy định tại khoản 1 khoản 2 và khoản 3 Điều 5 Quy định này.

Điều 8. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản (khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013)

1. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước cho mỗi hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, như sau:

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản: Không quá 02 ha mỗi loại đất;

b) Đối với đất trồng cây lâu năm tại khu vực đô thị tối đa là 10 ha; tại khu vực nông thôn tối đa là 30 ha;

c) Đối với đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ: Không quá 30 ha mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 khoản 2 và khoản 3 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 9. Hạn mức công nhận đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang (khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)

1. Hạn mức công nhận đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang bằng hạn mức giao đất nông nghiệp được quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2013.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất nông nghiệp đủ hạn mức theo quy định tại Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 thì tiếp tục được Nhà nước công nhận đối với đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang trong hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này.

Mục II

ĐIỀU KIỆN TÁCH THỪA, ĐIỀU KIỆN HỢP THỪA ĐẤT THEO TỪNG LOẠI ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT (khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013; khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP)

Điều 10. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa

1. Điều kiện chung: Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai.

2. Điều kiện hợp thửa đất: Các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất quy định tại Điều 10 Luật Đất đai năm 2013.

3. Điều kiện 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 đảm bảo diện tích và kích thước theo quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15, 16 và 17 Quy định này.

c) Trường hợp tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại Quy định này để hợp với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng thì diện tích thửa đất mới sau khi hợp thửa phải có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu được quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15, 16 và 17 Quy định này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp nằm trong phạm vi hành lang an toàn công trình được tách ra khi người sử dụng đất thực hiện chuyển mục đích sử dụng sang đất phi nông nghiệp (nằm ngoài phạm vi hành lang an toàn công trình) thì diện tích và chiều sâu thửa đất nông nghiệp nằm trong phạm vi hành lang an toàn công trình không áp dụng quy định tại Điều 12 Quy định này, Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất trên đồng thời với thửa đất xin chuyển mục đích.

d) 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 các Điều 12, 13, 14, 15, 16 và 17 Quy định này phải có đường vào thửa đất trừ các trường hợp:

- Tách thửa để hợp vào thửa đất liền kề đã tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu.

- Tách thửa nông nghiệp chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp mà thửa đất đó tiếp giáp với phần diện tích đất nông nghiệp hiện trạng nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình, tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu mà cùng một chủ sử dụng đất.

- Tách thửa chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp mà vị trí xin chuyển mục đích không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu nhưng thửa đất nông nghiệp còn lại cùng một chủ sử dụng tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu.

- Tách thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với thửa đất ở đã có đường vào cùng một chủ sử dụng.

4. Điều kiện tách thửa đối với tổ chức: Việc thực hiện tách thửa theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 hoặc quy hoạch phân khu chức năng và bản vẽ tổng mặt bằng kèm theo nội dung thiết kế cơ sở của dự án (đối với dự án không phải lập quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 theo quy định tại khoản 4, Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 11. Những trường hợp không được tách thửa

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

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

3. 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.

4. 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 có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

Điều 12. Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở

1. Khu vực đô thị (phường, thị trấn)

Diện tích đất ở sau khi tách thửa tối thiểu là 35 m² đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 3,5 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04 m.

2. Khu vực nông thôn:

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 chiều rộng từ 13 m trở lên tính từ chỉ giới giao thông hoặc chỉ giới quy hoạch giao thông (đường đỏ): Diện tích đất ở sau khi tách thửa tối thiểu là 50 m² đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

b) Các khu vực còn lại: Diện tích đất ở sau khi tách thửa tối thiểu là 60 m² đồng thời đảm bảo chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m.

3. Thửa đất còn lại sau khi tách thửa thuộc khu vực đô thị và nông thôn phải đảm bảo các điều kiện về diện tích, kích thước cạnh như quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

Điều 13. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư

1. Đối với đất nông nghiệp là đất vườn, ao gắn liền với đất ở.

a) Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất ở gắn với đất vườn, ao thì diện tích, kích thước thửa đất ở phải đảm bảo quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 12 Quy định này. Diện tích đất nông nghiệp là đất vườn, ao gắn liền với đất ở không áp dụng Quy định này.

b) Người sử dụng đất xin tách thửa đất nông nghiệp là đất vườn, ao gắn liền với đất ở để làm đất ở hoặc chuyển quyền để làm đất ở thì người xin tách thửa hoặc người nhận chuyển quyền phải làm thủ tục chuyển mục đích trước khi tách thửa hoặc đồng thời với thủ tục tách thửa. Diện tích và kích thước thửa đất xin tách thửa và thửa đất còn lại tiếp giáp thửa đất ở phải không nhỏ hơn diện tích và kích thước thửa đất tối thiểu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 12 Quy định này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 12 Quy định này, người sử dụng đất phải chuyển mục đích toàn bộ diện tích thửa đất.

2. Đối với đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư không phải là đất vườn, ao trong cùng thửa đất thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở

Đối với thửa đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy hoạch đất ở; người sử dụng đất xin tách thửa chuyển mục đích sang đất ở hoặc chuyển quyền để chuyển mục đích sang đất ở thì người xin tách thửa hoặc người nhận chuyển quyền phải làm thủ tục chuyển mục đích trước khi tách thửa hoặc đồng thời với thủ tục tách thửa, diện tích và kích thước thửa đất xin tách thửa và thửa đất còn lại tiếp giáp đất ở phải không nhỏ hơn diện tích và kích thước thửa đất tối thiểu quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 12 Quy định này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1 khoản 2 Điều 12 Quy định này, người sử dụng đất phải chuyển mục đích toàn bộ diện tích thửa đất.

Điều 14. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp ngoài khu dân cư

STT	Danh mục	Diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành			
		Đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác (m ²)	Đất nuôi trồng thủy sản (m ²)	Đất trồng cây lâu năm (m ²)	Đất trồng rừng sản xuất (m ²)
1	Khu vực đô thị	1.000	200	2.000	5.000
2	Khu vực nông thôn	2.000	300	5.000	10.000

Điều 15. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất trước đây cấp Giấy chứng nhận là đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ)

Tại thời điểm đề nghị tách thửa mà toàn bộ thửa đất thuộc quy hoạch đất khác không phải quy hoạch đất lâm nghiệp và hiện trạng không có rừng thì hạn mức tách thửa theo quy định tại Điều 12, Điều 13 và Điều 14 Quy định này tương ứng các loại đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 16. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp tách thửa để chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Đối với tổ chức: Diện tích đất được phép tách thửa theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân: Diện tích đất được phép tách thửa theo phương án sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; trường hợp dự án sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ có quy mô từ 0,5 ha trở lên phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trước khi phê duyệt phương án; phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

Điều 17. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Đối với tổ chức: Diện tích đất được phép tách thửa theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với hộ gia đình, cá nhân: Diện tích đất được phép tách thửa theo phương án sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, phải phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.

Mục III

QUY ĐỊNH MỨC ĐẤT VÀ CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ VIỆC XÂY DỰNG PHẦN MỘ, TƯỢNG ĐÀI, BIA TƯỜNG NIỆM TRONG NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA

Điều 18. Quy định mức đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tường niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa (khoản 2 Điều 162 Luật Đất đai năm 2013)

1. Việc xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa phải căn cứ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nhà nước khuyến khích việc an táng không sử dụng đất. Căn cứ vào phong tục tập quán và tình hình thực tế của từng khu vực mỗi nghĩa trang, nghĩa địa có thể gồm các hạng mục công trình sau: Tượng đài, bia tường niệm, phần đất để an táng, cát táng.

2. Quy định mức đất để an táng theo quy hoạch được phê duyệt (không tính diện tích đường đi xung quanh mộ) như sau:

a) Đối với mộ mai táng hoặc chôn cất một lần: Diện tích tối đa 3,36 m²; chiều dài thửa đất không quá 2,4 m, chiều rộng thửa đất không quá 1,4 m.

b) Đối với mộ cát táng: Diện tích tối đa 1,5 m²; chiều dài thửa đất không quá 1,5 m, chiều rộng thửa đất không quá 1 m.

3. Diện tích đất xây dựng tượng đài, bia tường niệm theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Mục IV

QUY ĐỊNH VIỆC RÀ SOÁT, CÔNG BỐ CÔNG KHAI DANH MỤC CÁC THỪA ĐẤT NHỎ HẸP DO NHÀ NƯỚC TRỰC TIẾP QUẢN LÝ, VIỆC LẤY Ý KIẾN NGƯỜI DÂN VÀ CÔNG KHAI VIỆC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC THỪA ĐẤT NHỎ, HẸP TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐỂ SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH CÔNG CỘNG HOẶC GIAO, CHO THUÊ CHO NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT LIỀN KÈ (khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP)

Điều 19. Điều kiện được giao thửa đất nhỏ hẹp

Trường hợp giao đất, cho thuê đất cho chủ sử dụng đất có thửa đất liền kề với thửa đất nhỏ, hẹp thì thửa đất liền kề phải có Giấy chứng nhận và đủ điều kiện hợp thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 10 Quy định này.

Điều 20. Rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ, hẹp trên địa bàn tỉnh để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề

1. Rà soát danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý

Hàng năm Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo rà soát các thửa đất nhỏ hẹp để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề. Nội dung rà soát gồm:

a) Các thửa đất nhỏ, hẹp đảm bảo tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 14a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung bởi khoản 11 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP.

b) Rà soát các thửa đất nhỏ hẹp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Điều chỉnh các quy hoạch đã rà soát đối với các khu vực có thửa đất nhỏ hẹp phù hợp với mục đích sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề (nếu có). Việc điều chỉnh quy hoạch tuân thủ theo quy định, ưu tiên sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp vào mục đích công cộng.

2. Công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, lấy ý kiến người dân về nhu cầu giao đất, thuê đất các thửa đất nhỏ hẹp

a) Sau khi điều chỉnh quy hoạch được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có liên quan tổ chức công bố, công khai nội dung quy hoạch tại các khu vực có thửa đất nhỏ hẹp, thời hạn công khai 15 ngày.

b) Kết thúc công khai, Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có liên quan gửi văn bản đến các chủ sử dụng đất liền kề về việc đăng ký nhu cầu sử dụng thửa đất nhỏ hẹp liền kề. Thời gian lấy ý kiến 15 ngày kể từ ngày gửi văn bản.

c) Kết thúc thời gian các chủ sử dụng đất liền kề đăng ký, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổng hợp danh sách các trường hợp đăng ký nhu cầu sử dụng đất.

3. Công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp

a) Sau khi rà soát, đánh giá, công khai và lấy ý kiến người dân, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề; danh sách nêu rõ các trường hợp đủ điều kiện giao đất không thông qua đấu giá và các trường hợp giao đất thông qua đấu giá; công khai danh sách tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, thời gian công khai tối thiểu 20 ngày (có biên bản niêm yết và kết thúc công khai);

b) Đối với việc giao đất không thu tiền sử dụng đất vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh thì việc công khai và lấy ý kiến theo quy định về lấy ý kiến và công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

c) Kết thúc công khai, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trả lời bằng văn bản các ý kiến của người dân nơi có đất, người sử dụng đất liền kề về các kiến nghị liên quan đến việc giao, thuê các thửa đất liền kề (nếu có); tổng hợp danh sách trường hợp đủ điều kiện giao đất không thông qua đấu giá và các trường hợp giao đất thông qua đấu giá trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường).

Mục V

ỦY QUYỀN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 21. Ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (khoản 4 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 23 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)

1. Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp sau đây:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Khi hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở.

c) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam khi bị mất Giấy chứng nhận và có đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền cho Văn phòng Đăng ký đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp theo ủy quyền quy định tại khoản 1 Điều này trong trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Mục VI

QUY ĐỊNH VIỆC THU HỒI ĐẤT ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP KHÔNG ĐƯA ĐẤT VÀO SỬ DỤNG, CHẠM ĐƯA ĐẤT VÀO SỬ DỤNG SO VỚI TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ GIAO KẾT TRONG HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT, THUÊ LẠI ĐẤT VỚI DOANH NGHIỆP ĐẦU TƯ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG TẠI CÁC KHU CÔNG NGHIỆP, CỤM CÔNG NGHIỆP (khoản 9 Điều 51 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 36 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP)

Điều 22. Trách nhiệm của doanh nghiệp đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp

1. Quản lý, sử dụng đất đúng mục đích, đúng ranh giới khu công nghiệp, cụm công nghiệp được Nhà nước cho thuê đất.

2. Ký hợp đồng cho thuê đất, cho thuê lại đất phải xác định cụ thể các nội dung:

a) Tiến độ sử dụng đất tương ứng với tiến độ thực hiện dự án đầu tư và biện pháp xử lý nếu bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng.

b) Bên cho thuê, cho thuê lại có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê đất, thuê lại đất nếu bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng.

3. Thường xuyên kiểm tra, theo dõi, đôn đốc bên thuê đất, thuê lại đất đưa đất vào sử dụng theo đúng tiến độ đã giao kết trong hợp đồng.

4. Hàng năm, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Tổng cục Quản lý đất đai và công bố công khai diện tích đất chưa cho thuê, cho thuê lại trong khu công nghiệp, khu

chế xuất, cụm công nghiệp trên trang thông tin điện tử của doanh nghiệp, của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất và của Tổng cục Quản lý đất đai.

5. Trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất theo giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất, trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại khoản 1 Điều 15 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì có trách nhiệm như sau:

a) Tổ chức kiểm tra bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất đã giao kết trong hợp đồng thuê đất, thuê lại đất.

b) Lập văn bản yêu cầu bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện các biện pháp để đưa đất vào sử dụng; nội dung văn bản phải xác định cụ thể diện tích, tiến độ sử dụng đất có ký xác nhận của bên thuê đất, thuê lại đất.

c) Lập danh sách các trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất báo cáo Ban Quản lý các khu công nghiệp, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 23. Trình tự thu hồi đất trong trường hợp bên thuê đất, thuê lại đất không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất

1. Sau khi thực hiện các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 22 Quy định này mà bên thuê đất, thuê lại đất vẫn không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng đất, doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm báo cáo, kiến nghị Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Sơn La, Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập đoàn thanh tra, kiểm tra theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thành lập đoàn thanh tra, kiểm tra để tổ chức thanh tra, kiểm tra làm cơ sở xem xét, xử lý đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất theo quy định.

3. Căn cứ kết luận của Ủy ban nhân dân tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm tham mưu, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất và giao cho doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp quản lý.

4. Doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp có trách nhiệm quản lý và xây dựng phương án sử dụng đối với diện tích đất vi phạm của bên thuê đất, thuê lại đất sau sau khi có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân tỉnh và cho các nhà đầu tư thuê đất, thuê lại đất đối với diện tích đất mà Nhà nước đã thu hồi.

5. Việc xử lý quyền và nghĩa vụ có liên quan giữa doanh nghiệp đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp và bên thuê đất, thuê lại đất thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 24. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Đối với thửa đất mà tại vị trí đất có độ dốc lớn (trên 30⁰) thì không đủ điều kiện để giao đất ở, chuyển mục đích sử dụng sang đất ở hoặc công nhận đất ở đối với vị trí này của đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận đất ở có vườn, ao trong cùng một thửa đất, khi thực hiện quy hoạch, Nhà nước thu hồi đất mà thửa đất bị chia làm 02 phần. Nay cấp đổi Giấy chứng nhận, trong điều kiện quỹ đất cho phép thì phần đất ở không đảm bảo diện tích kích thước theo quy định tại Điều 12 Quy định này được dồn về một phía có diện tích lớn hơn (diện tích và kích thước cạnh thửa đất xin cấp đổi Giấy chứng nhận phải lớn hơn hoặc bằng diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15, 16 và 17 Quy định này). Phần diện tích đất phía còn lại xác định là đất vườn, ao để thuận tiện cho người sử dụng đất.

3. Diện tích đất ở khi công nhận được xác định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này, không bao gồm phần diện tích của hộ gia đình, cá nhân đã chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở hoặc đã chuyển quyền sử dụng đất vườn, ao cho người khác làm đất ở.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận là đất ở và đã xây dựng nhà ở trên diện tích đó hoặc hộ gia đình có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP và Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, nay Nhà nước thu hồi theo quy hoạch mà phần đất còn lại của hộ gia đình, cá nhân đó có nhà ở kiên cố (khi thu hồi không ảnh hưởng đến công trình nhà ở) có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích và kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 12 Quy định này, nhưng hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xin được tái định cư tại chỗ hoặc xin hợp thửa do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của hộ liền kề, thì hộ gia đình, cá nhân đó được phép cấp đổi Giấy chứng nhận theo diện tích đất ở còn lại hoặc cấp đổi đồng thời hợp thửa với thửa đất ở nhận chuyển nhượng của hộ liền kề để tạo thành một (01) thửa đất ở.

5. Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, đúng mục đích từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay, nhưng nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15, 16 và Điều 17 Quy định này thì tiếp tục được sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định nhưng không được tách thửa.

6. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 21 tháng 4 năm 2008 (ngày Quyết định số 07/2008/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2008 của UBND tỉnh Sơn La về quy định cụ thể một số điều của Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ có hiệu lực thi hành) mà diện tích, kích thước

thừa đất nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Quy định này nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận.

7. Trường hợp thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất: Nếu thừa đất khi 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 theo quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15, 16 và 17 Quy định này thì không làm thủ tục chia tách thừa đất mà chỉ cấp đổi lại Giấy chứng nhận 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, tặng cho theo thoả thuận của những người thừa kế, tặng, cho quyền sử dụng đất để đảm bảo diện tích, kích thước thừa đất cấp Giấy chứng nhận không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu.

8. Trường hợp phân chia tài sản theo Quyết định của toà án: Nếu thừa 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 theo quy định tại các Điều 12, 13, 14, 15, 16 và 17 Quy định này thì không làm thủ tục chia tách thừa đất mà thực hiện phân chia tài sản theo hình thức định giá tài sản để phân chia theo quyết định của Toà án.

9. Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở và công trình phụ trợ gắn liền với nhà ở thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích theo diện tích đất đã xây dựng.

10. Quy định tại Điều 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Quy định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Bản án đã có hiệu lực thi hành của Tòa án nhân dân về việc phân chia tài sản theo quy định của pháp luật trước ngày 21 tháng 4 năm 2008 (ngày Quyết định số 07/2008/QĐ-UBND, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành).

b) Hiến đất tặng cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng và các công trình sự nghiệp; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa.

11. Đối với các hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hồ sơ đề nghị công nhận đất vườn, ao là đất ở; đề nghị xác định lại nguồn gốc sử dụng đất để xác định lại đất vườn, ao là đất ở mà đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định Luật Đất đai năm 2003, trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành), thì thực hiện theo kết quả đã xác định để công nhận đất ở cho người sử dụng đất.

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận; hồ sơ đề nghị công nhận đất vườn, ao là đất ở; hồ sơ đề nghị xác định lại nguồn gốc đất để xác định lại đất vườn, ao là đất ở, nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng hạn mức công nhận đất ở theo Quyết định này.

12. Đối với các hồ sơ đề nghị tách thửa đất ở đã được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, tách thửa đồng thời với hợp thửa theo quy định Luật Đất đai năm 2003, trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này. Các trường hợp đã nhận hồ sơ nhưng đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện việc tách thửa, tách thửa đồng thời với hợp thửa thì thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Quy định này.

Điều 25. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức triển khai; phối hợp với các sở, ngành có liên quan hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố; các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quy định này.

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) Chủ trì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất của bên thuê đất, thuê lại đất tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp không hoặc chậm đưa đất vào sử dụng theo quy định tại Mục 6 Quy định này.

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

2. Các Sở, ngành khác 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.

3. Ủy ban nhân dân các cấp (cấp huyện, cấp xã):

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 quản lý theo Quy định này;

d) Kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định này và các quy định của pháp luật Đất đai theo quy định;

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;

e) Đối với Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có thành lập cụm công nghiệp trên địa bàn: Theo định kỳ chủ trì, phối hợp cùng với Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập đoàn thanh tra, kiểm tra và tiến hành tổ chức thanh tra, kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thuê đất, thuê lại đất trong cụm công nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

4. Ban Quản lý các khu công nghiệp tỉnh Sơn La

a) Theo định kỳ chủ trì, phối hợp cùng với Sở Công thương, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, tham mưu trình Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập đoàn thanh tra, kiểm tra và tiến hành tổ chức thanh tra, kiểm tra tình hình quản lý, sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân thuê đất, thuê lại đất trong khu công nghiệp theo đúng quy định của pháp luật.

b) Thực hiện các chức năng quản lý nhà nước về khu công nghiệp theo đúng quy định.

5. Người sử dụng đất

Có trách nhiệm chấp hành nghiêm các nội dung của Quy định này. Mọi trường hợp vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định 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, 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./*gk*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Quốc Khánh
Hoàng Quốc Khánh