

Số: 46/2024/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 14 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân; hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất tôn giáo; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Tín ngưỡng, tôn giáo ngày 18 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 3958/TTr-STNMT ngày 13 tháng 10 năm 2024; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 1749/BC-STP ngày 12 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân; hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất tôn giáo; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 24 tháng 10 năm 2024. Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Cao Bằng Ban hành quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; hạn mức giao, công nhận đất ở, công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng, hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT, Ủy viên UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Cao Bằng;
- UB MTTQ VN CB và các tổ chức chính trị-xã hội;
- VP UBND tỉnh: Các PCVP, CV NCTH, TTTT;
- Lưu: VT, NĐ (TT).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Hoàng Xuân Ánh

QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân; hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất tôn giáo; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

(Kèm theo Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân; hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn; hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị; hạn mức giao đất tôn giáo; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về đất đai; thủ tục về đầu tư trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.
- Người sử dụng đất được quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.
- Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

- Diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi là công trình phục vụ sơ chế, bảo quản nông sản; kho chứa vật tư nông nghiệp, máy móc, dụng cụ lao động; trung bày, giới thiệu sản phẩm nông nghiệp.

2. Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến hoạt động của dự án khác.

Chương II **QUY ĐỊNH VỀ HẠN MỨC SỬ DỤNG ĐẤT;** **TÁCH THỬA, HỢP THỬA ĐẤT**

MỤC 1. QUY ĐỊNH VỀ HẠN MỨC SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 4. Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang thuộc trường hợp tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai

1. Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản: Không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm: Không quá 30 ha.

3. Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng: Không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

4. Hạn mức giao đất nông nghiệp tại khoản 1, 2, 3 của Điều này tính vào tổng hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 176, Luật Đất đai 2024.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở

Hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 141 Luật Đất đai đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, như sau:

1. Đất ở tại đô thị

Hạn mức công nhận: 400 m².

2. Đất ở tại nông thôn

Hạn mức công nhận: 1.000 m².

3. Trường hợp hộ gia đình có từ nhân khẩu thứ 5 trở lên thì mỗi nhân khẩu tăng thêm được cộng vào hạn mức công nhận đất ở tại khoản 1, khoản 2 Điều này, như sau:

- Đối với đất ở tại đô thị: 36 m²/01 nhân khẩu.

- Đối với đất ở tại nông thôn: 50 m²/01 nhân khẩu.

Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1, 2 Điều này, thì tổng diện tích công nhận đất ở tại đô thị tối đa không quá 500 m² và 1.200 m² đối với đất ở tại nông thôn.

4. Số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình để xác định diện tích đất ở quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này là những người có quan hệ theo quy định tại khoản 25 Điều 3 Luật Đất đai năm 2024 và đang sống chung trên cùng thửa đất tại thời điểm xét công nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả hộ gia đình đã hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật đang sống chung trên cùng thửa đất), trừ trường hợp nhập khẩu sau ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành.

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

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, căn cứ vào quỹ đất chưa sử dụng hiện có trên địa bàn, đưa đất chưa sử dụng vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản nhưng tối đa không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 176, Luật Đất đai 2024, cụ thể:

a) Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, cho cá nhân tối đa không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

b) Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân tối đa không quá 30 ha.

c) Hạn mức giao đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng tối đa không quá 30 ha.

2. Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 25 ha; trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 176, Luật Đất đai 2024.

4. Ưu tiên giao đất chưa sử dụng cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trên địa bàn thiếu đất sản xuất, chưa được giao đất.

5. Theo điều kiện thực tế, Ủy ban nhân dân cấp huyện để lại quỹ đất dự phòng để giao cho những cá nhân thiếu đất sản xuất phát sinh.

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

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân tối đa không quá 15 lần hạn mức giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các điểm a, b, c khoản 1 Điều 6 Quy định này.

Đối với đất trồng lúa, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trồng lúa quá 02 ha theo hạn mức quy định tại khoản 1 Điều 5 Quy định này thì phải thành lập tổ chức kinh tế và có phương án sử dụng đất trồng lúa bao gồm các nội dung theo quy định tại khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai năm 2024 và được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, trừ trường hợp người nhận tặng cho quyền sử dụng đất là người thuộc hàng thừa kế theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân bao gồm nhiều loại đất (*đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng*) thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân đó được xác định theo từng loại đất quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 8. Diện tích đất nông nghiệp để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích

Người sử dụng đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích, được sử dụng đất để xây dựng các công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp phải đảm bảo các điều kiện và diện tích như sau:

1. Công trình xây dựng để phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc trường hợp công trình xây dựng tạm, không phải xin phép xây dựng theo quy định pháp luật xây dựng (chỉ áp dụng đối với trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi)

2. Diện tích đất xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp:

a) Diện tích tối đa 50 m² đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô dưới 1ha.

b) Diện tích tối đa 100 m² đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô từ 1ha đến dưới 2ha.

c) Diện tích tối đa 500 m² đối với các khu vực sản xuất nông nghiệp có quy mô lớn hơn hoặc bằng 2ha.

3. Việc xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại khoản 2 Điều này phải đáp ứng các yêu cầu sau đây:

a) Không làm mất đi điều kiện cần thiết để trở lại sử dụng đất vào mục đích chính.

b) Đất có mặt nước không được san lấp, làm thay đổi dòng chảy, diện tích bề mặt nước, chiều sâu tầng nước.

c) Không ảnh hưởng đến quốc phòng, an ninh.

d) Hạn chế ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường.

đ) Không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của các thửa đất liền kề.

e) Công trình chỉ được xây dựng 01 tầng, không được xây dựng tầng hầm, không phải là công trình kiên cố, có quy mô, tính chất phù hợp, bằng vật liệu dễ dàng tháo dỡ, không sử dụng vào mục đích để ở; thuận tiện với đường giao thông. Khoảng cách từ các kho phân hóa học đến khu ở không được < 100 m. (Căn cứ QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng). Việc xây dựng, cải tạo công trình để sử dụng vào mục đích kết hợp phải phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng và pháp luật khác có liên quan.

4. Quy định tại khoản 1 điều này, chỉ áp dụng đối với trường hợp chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi.

Điều 9. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn

1. Hạn mức giao đất ở đối với thửa đất có từ 01 đến 04 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại nông thôn: Hạn mức giao đất tối đa không quá 150m² (một trăm năm mươi mét vuông).

2. Trường hợp thửa đất có từ 05 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất, hạn mức giao đất không quá 250 m² (hai trăm năm mươi mét vuông).

3. Không áp dụng hạn mức giao đất ở tại nông thôn quy định tại khoản 1 Điều này đối với các trường hợp: nhà nước giao đất để thực hiện các dự án phát triển nhà ở thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất; nhà nước bồi thường bằng việc giao đất ở cho mỗi cá nhân bị thu hồi đất; đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Đối với các khu dân cư được xây dựng tại đô thị và nông thôn theo quy hoạch chi tiết chia lô đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt thì diện tích giao đất ở cho cá nhân thực hiện theo quy hoạch chi tiết.

Điều 10. Hạn mức giao đất ở tại đô thị

1. Hạn mức giao đất ở đối với thửa đất có từ 01 đến 04 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại đô thị: Hạn mức giao đất tối đa không quá 120m² (một trăm hai mươi mét vuông).

2. Trường hợp thửa đất có từ 05 cá nhân sử dụng chung quyền sử dụng đất, hạn mức giao đất không quá 150 m² (một trăm năm mươi mét vuông).

3. Không áp dụng hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với các trường hợp nhà nước giao đất để thực hiện các dự án phát triển nhà ở thông qua đấu thầu dự án có sử dụng đất; nhà nước bồi thường bằng việc giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân bị thu hồi đất; đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 11. Hạn mức giao đất tôn giáo

1. Hạn mức giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng cơ sở tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc không vượt quá 5.000 m².

2. Tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất tôn giáo có nhu cầu giao đất để mở rộng thì tổng diện tích đất không thu tiền sử dụng đất sau khi giao không vượt quá quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Sở Nội vụ có ý kiến bằng văn bản về tính hợp pháp của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để xem xét giao đất theo quy định.

MỤC 2. QUY ĐỊNH VỀ TÁCH THỪA, HỢP THỪA

Điều 12. Điều kiện chung để được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

2. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất; có thông báo thu hồi đất nhưng đã hết hiệu lực theo quy định; chưa có quyết định thu hồi đất; chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện để thực hiện dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

3. Trường hợp tách thửa bao gồm thửa đất có đất ở và đất khác cùng thửa với thửa đất có đất ở, thì diện tích đất ở phải theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 13 Quy định này (*trừ trường hợp tách thửa để hợp thửa với thửa đất nông nghiệp đã tách để chuyển mục đích sử dụng đất*), phần diện tích đất nông nghiệp cùng thửa với thửa đất ở không áp dụng theo hạn mức tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này; Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất (*theo ranh giới quy hoạch đất ở*) thì phần diện tích đất tách ra để chuyển sang đất ở phải theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều 13. Đối với phần diện tích đất nông nghiệp còn lại (*không quy hoạch đất ở*), thì không áp dụng theo hạn mức tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này.

4. Loại đất được phép tách thửa, hợp thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

5. Đất không thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

6. Thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng đủ điều kiện để được cấp 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, nhà ở.

7. Tách thửa đất đa mục đích (*đất ở và đất nông nghiệp*) phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Quy định này.

8. Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất để thực hiện Quyết định do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng.

b) Thửa đất phải tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất do đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người.

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại một phần của thửa đất, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông hoặc cho tặng để làm nhà tình nghĩa.

d) Thửa đất tách thửa để tặng cho quyền sử dụng đất; tách thửa đất để thực hiện thừa kế theo quy định của pháp luật; tách thửa ruộng bậc thang.

đ) Một phần diện tích thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình.

9. Trường hợp thửa đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp giấy chứng nhận lần đầu đã tách diện tích đất ở và diện tích đất khác thành 2 thửa a, b hoặc thành 2 thửa riêng biệt hoặc định vị vị trí đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác định được nguồn gốc của thửa đất đó là thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa thì được hợp thửa và không phải xác định ranh giới giữa các loại đất.

10. Không hợp thửa đất hình thành từ các dự án phát triển nhà ở, các thửa đất tái định cư với thửa đất nằm ngoài dự án.

Điều 13. Điều kiện cụ thể và diện tích tối thiểu được tách thửa đất

1. Đối với đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 100 m²/thửa.

b) Đối với đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 1.000 m^2 /thửa.

c) Đối với đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở thì diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách được áp dụng theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Đối với đất ở

a) Thửa đất tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có hoặc lối đi do người sử dụng đất tự thỏa thuận và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m, cụ thể:

- Tại các phường, thị trấn: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 36 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

- Tại các xã thuộc thành phố: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 40 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m.

- Tại các xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 60 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

- Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại điểm này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật.

- Các trường hợp có công trình như rãnh thoát nước tiếp giáp với thửa đất và đường giao thông được phép tách thửa như trường hợp tiếp giáp với đường giao thông.

b) Trường hợp khi tách thửa có phát sinh thêm lối đi: Trường hợp hình thành lối đi thì người đề nghị tách thửa phải chứng minh được nội dung thỏa thuận, thống nhất về lối đi đó bằng văn bản thỏa thuận giữa các bên có sự chứng kiến của UBND xã nơi có đất và được UBND xã nơi có đất xác nhận.

Người sử dụng đất chịu trách nhiệm nội dung lối đi được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

c) Trường hợp thửa đất hình thành từ các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở thì việc

tách thửa phải đúng với thiết kế cơ sở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, trừ trường hợp thửa đất do nhà nước bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

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

Thửa đất tách thửa phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 100 m², có chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m.

4. Trường hợp tự ý xây dựng nhà trên thửa đất nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất theo quy định.

Đối với các thửa đất ở sau khi chủ sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tự ý tách thửa đất trước thời điểm Quyết định 987/2006/QĐ-UBND ngày 30/5/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng có hiệu lực thi hành, nhưng không đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định, nhưng hiện trạng đã xây dựng nhà, khi chủ sử dụng đất có yêu cầu tách thửa thì được tách thửa theo hiện trạng thực tế sử dụng.

Chương III

ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ, TỶ LỆ ĐỂ TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 14. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập

1. Khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 7 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (*sau đây gọi là đất công*), nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập.

2. Các điều kiện để tách khu đất công thành dự án độc lập:

a) Diện tích đất công phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất công.

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch (*không bao gồm đường quy hoạch nội bộ bên trong dự án*), độ rộng đường tối thiểu là 05m.

c) Khu đất công tách thành dự án độc lập không bao gồm các loại đất: “Đất sử dụng vào mục đích công cộng; Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối, ao, hồ, đầm, phá” mà tại dự án đầu tư vẫn được đề xuất theo mục đích sử dụng ban đầu.

3. Tiêu chí để tách khu đất công thành dự án độc lập: Khu đất công có thể khoanh lại thành một thửa đất riêng biệt có hình chữ nhật hoặc hình vuông với diện tích cạnh nhỏ nhất tối thiểu là 20m và đáp ứng điều kiện tại khoản 2 điều này.

4. Các khu đất công có đủ điều kiện và tiêu chí quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thì phải đáp ứng quy định về quy mô, tỷ lệ để xem xét tách thành dự án độc lập, cụ thể:

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 5.000 m²: Diện tích đất công không nhỏ hơn 1.000 m² và phải chiếm hơn 50% diện tích.

b) Đối với các dự án có quy mô từ 5.000 m² – dưới 10.000m²: Diện tích đất công không nhỏ hơn 2.000 m².

c) Đối với các dự án có quy mô từ 10.000m² trở lên: Diện tích đất công phải chiếm trên 20% diện tích dự án đang đề xuất.

d) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất công quy định tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng.

đ) Diện tích đất công quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5. Trường hợp tách khu đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 15. Thời điểm xem xét, áp dụng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với việc tách thành dự án độc lập để thực hiện dự án

1. Thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; khi xem xét phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu.

2. Áp dụng điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với việc tách thành dự án độc lập để thực hiện dự án.

- Các dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm b, điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư.

- Các dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 118 Luật Đất đai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Điều khoản chuyển tiếp

Các hồ sơ đã tiếp nhận trước ngày 01 tháng 8 năm 2024, nhưng chưa có kết quả giải quyết của cấp có thẩm quyền, thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và áp dụng theo quy định này.

Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất theo quy định.

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành.

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất công của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm.

d) Tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư

a) Chủ trì thẩm định dự án và danh mục dự án có sử dụng đất quy định tại Chương III của Quy định này. Khi thẩm định chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì tham mưu cho UBND tỉnh chủ trương tách thành dự án độc lập.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất công (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất.

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

3. Ban Quản lý khu kinh tế

a) Chủ trì thẩm định dự án và danh mục dự án có sử dụng đất quy định tại Điều 15 của Quy định này. Khi thẩm định chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ thì báo cáo UBND tỉnh xin chủ trương tách thành dự án độc lập.

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất công (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trong khu kinh tế.

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã), thực hiện Quy định này, thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp thực hiện không đúng Quy định này; kiểm tra rà soát quy đất công trên địa bàn.

5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thực hiện Quy định này, thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp thực hiện không đúng Quy định này; kiểm tra rà soát, tổng hợp quỹ đất công trên địa bàn.

Điều 18. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, UBND cấp xã thuộc thẩm quyền thực hiện nghiêm túc quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh Cao Bằng xem xét./.