

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu của thửa đất được tách thửa và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3604/STNMT-QLĐĐ ngày 11 tháng 12 năm 2017; Báo cáo thẩm định văn bản quy phạm pháp luật số 381/BC-STP ngày 08/12/2017 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định hạn mức giao đất ở; đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất có vườn, ao và hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu của thửa đất được tách thửa và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

2. Hạn mức giao đất ở quy định tại Quyết định này không áp dụng đối với trường hợp giao đất tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất cho các trường hợp thuộc chính sách khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định tại Điều 61, 62 của Luật Đất đai 2013; các trường hợp bán đấu giá quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản trên đất, các khu phân lô đấu giá quyền sử dụng đất ở theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan Nhà nước, các tổ chức có liên quan thực hiện quyền hạn và trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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

Điều 3. Hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

1. Hạn mức giao đất ở.

a) Đối với khu vực nông thôn theo quy định tại Điều 143 Luật Đất đai 2013:

- Các xã Đồng bằng: 300 m².

- Các xã Trung du, miền núi: 400 m².

b) Đối với khu vực đô thị theo quy định tại Điều 144 Luật Đất đai 2013:

- Khu vực thành phố, thị xã:

+ Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2 là: 120 m².

+ Vị trí 1 của đường phố loại 3, 4 và vị trí 2, 3 của đường phố loại 1, 2 là: 200 m²;

+ Các vị trí khác còn lại là: 250 m².

- Khu vực thị trấn:

+ Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2, 3 là: 250 m².

+ Các vị trí khác còn lại là: 300 m².

2. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp có vườn, ao theo quy định tại Khoản 4, Điều 103 của Luật Đất đai 2013:

a) Đối với khu vực nông thôn:

- Các xã Đồng bằng: 400 m².

- Các xã Trung du, miền núi: 500 m².

b) Đối với khu vực đô thị:

- Khu vực thành phố, thị xã:

+ Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2 là: 250 m².

+ Vị trí 1 của đường phố loại 3, 4 và vị trí 2, 3 của đường phố loại 1, 2 là: 300 m².

+ Các vị trí khác còn lại là: 400 m².

- Khu vực thị trấn:

+ Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2, 3 là: 300 m².

+ Các vị trí khác còn lại là: 400 m².

3. Trường hợp thửa đất có nhiều vị trí, nằm trên nhiều loại đường phố khác nhau thì hạn mức giao đất của thửa đất không vượt quá hạn mức của thửa đất có vị trí, loại đường phố có giá trị cao nhất trong bảng giá đất.

Ví dụ: Thửa đất có các vị trí 1, 2, 3 thuộc đường phố loại 1, trong đó diện tích vị trí 1 là 100 m², vị trí 2 là 100 m², vị trí 3 là 100 m² thì hạn mức của cả thửa đất là 120 m².

4. Trường hợp thửa đất có nhiều vị trí, mà vị trí 1 của thửa đất không đủ để hình thành một thửa đất tối thiểu thì hạn mức được tính theo thửa đất có vị trí 2; tương tự vị trí 1 và 2 của thửa đất không đủ để hình thành một thửa đất tối thiểu thì hạn mức được tính theo thửa đất có vị trí 3 hoặc tương tự vị trí 1, 2 và 3 của thửa đất không đủ để hình thành một thửa đất tối thiểu thì hạn mức được tính theo thửa đất có vị trí 4.

5. Việc phân vị trí, xác định phân loại xã, khu vực thửa đất quy định tại khoản 1 và 2 của điều này được thực hiện theo quyết định ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 4. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

1. Đất trồng, đồi núi trọc và đất có mặt nước theo quy định tại khoản 5, Điều 129 của Luật Đất đai 2013:

a) Đất để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, làm muối là không quá 02 ha;

b) Đất để trồng cây lâu năm là không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi;

c) Đất để trồng rừng sản xuất, trồng rừng phòng hộ là không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

2. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 4, Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật đất đai.

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất sản xuất nông nghiệp thì diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 - Điều 129 Luật Đất đai 2013 trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân chưa được giao đất sản xuất nông nghiệp thì diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang được công nhận không lớn hơn diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 - Điều 129 Luật Đất đai 2013.

c) Đối với diện tích đất đang sử dụng vượt hạn mức quy định tại điểm a, b của khoản này thì hộ gia đình, cá nhân phải chuyển sang thuê đất.

Điều 5. Diện tích tối thiểu của thửa đất được tách thửa và các trường hợp không được tách thửa:

1. Diện tích tối thiểu thửa đất được tách thửa.

Thửa đất mới hình thành hay diện tích tối thiểu của thửa đất được tách thửa hoặc thửa đất còn lại, sau khi tách thửa (đã trừ hành lang bảo vệ các công trình công cộng) phải có lối đi theo quy định của Bộ Luật dân sự (trừ đất nông nghiệp) và đảm bảo mức tối thiểu sau đây:

a) Đối với đất ở:

- Khu vực đô thị là 36,0 m², có chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4,0 m và chiều sâu tối thiểu được tính từ chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) là 9,0 m.

- Khu vực nông thôn là 45,0 m², có chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 5,0 m và chiều sâu tối thiểu được tính từ chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) là 9,0 m.

Diện tích thửa đất ở tối thiểu áp dụng tại điểm này không bao gồm diện tích đất vườn, ao liền thửa trong cùng thửa đất chưa được công nhận là đất ở. Trường hợp thửa không đủ diện tích đất ở tối thiểu để tách thửa thì người sử dụng đất phải thực hiện hiện chuyển mục đích sử dụng đất mới được tách thửa.

b) Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

- Đối với hộ gia đình, cá nhân là 24 m^2 , có kích thước một chiều tối thiểu là 3,0 m, còn chiều còn lại tối thiểu là 8,0 m.

- Đối với tổ chức thì căn cứ theo dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc dự án sản xuất kinh doanh được chấp thuận.

c) Các loại đất còn lại: Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

d) Trong trường hợp thửa đất có hình dạng đặc thù, nếu trong phạm vi thửa đất đó khi dựng một hình đại diện có 4 cạnh mà thoả mãn điều kiện về diện tích, kích thước cạnh tối thiểu tại điểm a, b khoản 1 Điều này thì được lập thành thửa mới.

đ) Trường hợp người sử dụng đất tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất, nếu các thửa đất sau khi tách thửa mà vẫn của một chủ sử dụng đất thì việc phân vị trí, loại đường không thay đổi so với vị trí, loại đường trước đó.

2. Không được tách thửa trong các trường hợp sau đây:

- Thửa đất mới hình thành hoặc thửa đất còn lại sau khi tách thửa không đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1, Điều này;

- Thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa có hình thể phi thực tế;

- Đất thuộc phạm vi quy hoạch thực hiện dự án mà đã có dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất thuộc phạm vi quy hoạch thực hiện dự án mà đã có trong danh mục dự án thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất được HĐND tỉnh thông qua hoặc được Thường trực HĐND tỉnh chấp thuận hoặc thuộc phạm vi khu vực thực hiện dự án đầu tư đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- Đất ở thuộc dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê;

- Đất ở đô thị thuộc khu vực quy hoạch chi tiết phân lô được phê duyệt để giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá hoặc không đấu giá từ sau ngày 16/01/2014 (ngày Quyết định số 01/2014/QĐ-UBND ngày 06/01/2014 của UBND tỉnh Quảng Trị có hiệu lực). Quy định này không áp dụng đối với trường hợp giao đất tái định cư khi nhà nước thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư theo quy định tại Điều 61, 62 của Luật Đất đai 2013.

- Các khu vực đã có quy định phải bảo vệ, bảo tồn;

- Các thửa đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật;

3. Không áp dụng quy định diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành trong các trường hợp sau đây:

- Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực thi hành hoặc phân chia quyền sử dụng đất do nhận thừa kế theo quy định của Pháp luật.

- Trường hợp chuyển nhượng toàn bộ thửa đất mà thửa đất đó đã được đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Diện tích đất còn lại do Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Đất trong trường hợp được tặng, cho nhà tình thương, nhà tình nghĩa và diện tích còn lại sau khi hiến tặng cho Nhà nước;
- Các trường hợp bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ;
- Thừa đất đang sử dụng hình thành từ trước ngày 14/3/2005 (ngày ban hành Quyết định số 417/QĐ-UBND về việc quy định hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Trị);
- Trường hợp tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để đồng thời hợp thửa đất đó với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 điều này.

Điều 6. Xử lý chuyên tiếp:

Đối với các hồ sơ đề nghị giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa mà đã nộp trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực và đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết thì được áp dụng theo Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 17/4/2015 của UBND tỉnh.

Điều 7. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 05/2015/QĐ-UBND ngày 17/4/2015 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc quy định hạn mức giao đất ở, đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất có vườn, ao; diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, ngành, đoàn thể, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn, các tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- VP Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản-Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Phó chánh VP UBND tỉnh;
- Các Sở: TNMT, Tư pháp, XD, NNPTNT;
- VPĐKĐĐ tỉnh Q.Trị;
- Lưu: VT, TN.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Chính