

Số: 06/2023/QĐ-UBND

Điện Biên, ngày 08 tháng 5 năm 2023

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa; diện tích đất xây dựng phân mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa; loại công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn được sử dụng đất công ích để xây dựng trên địa bàn tỉnh Điện Biên**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 23/2016/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng;

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 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa; diện tích đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa; loại công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn được sử dụng đất công ích để xây dựng trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 5 năm 2023 và thay thế Quyết định số 34/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 9 năm 2019 của UBND tỉnh Điện Biên ban hành Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và diện tích đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

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

### Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- TT Tỉnh uỷ;
- TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KT, KTN

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH

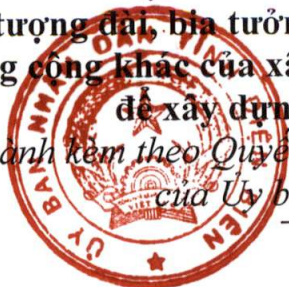


Lê Thành Đô

**QUY ĐỊNH**

**Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa; diện tích đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa; loại công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn được sử dụng đất công ích để xây dựng trên địa bàn tỉnh Điện Biên**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND ngày 08/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên)*

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

Quy định này quy định cụ thể về hạn mức giao đất ở đô thị và nông thôn; hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức công nhận đất nông nghiệp do tự khai hoang phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất; diện tích đất và chế độ quản lý việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Điện Biên; loại công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn được sử dụng đất công ích để xây dựng. Áp dụng cho việc tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất; thu tiền sử dụng đất; các chính sách tài chính có liên quan đến đất đai đối với người sử dụng đất; thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

**Chương II****HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT****Điều 3. Hạn mức giao đất ở tại đô thị**

1. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thuộc các phường trong thành phố Điện Biên Phủ, thị xã Mường Lay và các thị trấn của huyện là 100 m<sup>2</sup>.

2. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số và hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại khu vực các bản trong đô thị là 200 m<sup>2</sup>.

3. Việc giao đất theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thì diện tích giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở thực hiện theo quy hoạch chi tiết chia lô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 4. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn**

1. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở đối với khu vực thuộc địa giới hành chính trung tâm huyện lỵ các huyện là 100 m<sup>2</sup>.

2. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thuộc vị trí thửa đất tiếp giáp mặt đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ của các xã thuộc thành phố, thị xã là 140 m<sup>2</sup>.

3. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân thuộc các xã trong thành phố Điện Biên Phủ, thị xã Mường Lay và vị trí thửa đất tiếp giáp mặt đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ trong khu dân cư nông thôn của các xã khu vực còn lại là 200 m<sup>2</sup>.

4. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không phải người dân tộc thiểu số trong khu vực các bản và các xã khu vực còn lại là 300 m<sup>2</sup>; hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số trong khu vực các bản và các xã khu vực còn lại là 400 m<sup>2</sup>.

5. Việc giao đất theo hạn mức quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt thì diện tích giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao theo quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 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 và khoản 16, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; mà trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất không rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

1. Đối với đất ở đô thị:

a) Bằng 400 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 8 người trở lên; bằng 300 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 đến 7 người; bằng 200 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

b) Đối với những hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ; hộ đồng bào dân tộc thiểu số và hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tính bằng 500 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 8 người trở lên; bằng 400 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 đến 7 người; bằng 300 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

## 2. Đối với đất ở nông thôn:

a) Bằng 500 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 8 người trở lên; bằng 400 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 đến 7 người; bằng 300 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

b) Đối với những hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ; hộ đồng bào dân tộc thiểu số bằng 600 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 8 người trở lên; bằng 500 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 đến 7 người; bằng 400 m<sup>2</sup> cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

3. Việc xác định số lượng nhân khẩu trong từng hộ gia đình quy định tại các khoản 1, 2 Điều này để tính hạn mức công nhận đất ở chỉ được áp dụng đối với những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, hộ tịch và nuôi con nuôi đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.

4. Trường hợp diện tích thừa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại các khoản 1, 2 Điều này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại các khoản 1, 2 Điều này; phần diện tích đất vườn, ao còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất cụ thể như sau:

a) Nếu phần diện tích còn lại là đất nông nghiệp thì hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

b) Nếu phần diện tích đất còn lại mà có tài sản đang sử dụng vào mục đích để ở thì được xác định là đất ở và hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993; trường hợp người sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2004 thì phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

5. Trường hợp diện tích thừa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại các khoản 1, 2 Điều này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thừa đất.

## **Điều 6. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng**

1. Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản

cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp không quá 02 héc ta đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta.

3. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta.

4. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hạn mức quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013.

**Điều 7. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức sau:

1. Đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản được công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm được công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 20 héc ta.

3. Đối với đất trồng rừng sản xuất được công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 30 héc ta.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thì diện tích đất vượt hạn mức hộ gia đình, cá nhân phải chuyển sang thuê đất.

### **Chương III**

**ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT; LOẠI CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG KHÁC CỦA XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐẤT CÔNG ÍCH ĐỂ XÂY DỰNG**

**Điều 8. Điều kiện hợp thửa đất**

Các thửa đất hợp thửa phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

1. Các thửa đất phải liền kề nhau; có cùng mục đích sử dụng đất. Các thửa đất không cùng mục đích sử dụng mà muốn hợp thửa thì cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất về cùng một loại đất để hợp thửa, việc chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với loại đất cần hợp thửa.

2. Trường hợp khi nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề quy định tại khoản 11, Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai khi hợp thửa thì thời hạn sử dụng đất phải thống nhất với thời hạn sử dụng đất của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng.

### **Điều 9. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa**

1. Điều kiện chung: Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là giấy chứng nhận) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

2. Điều kiện thực hiện tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Việc tách thửa đất để hình thành thửa đất mới 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) 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 của thửa đất mới sau khi hợp thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Điều 10 Quy định này. Việc giải quyết cho tách thửa trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa đất và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

c) Quy định tách thửa có hình thành đường giao thông:

Thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc phải xây dựng đường giao thông theo quy định (không bao gồm trường hợp tách thửa để hợp vào thửa đất liền kề đã tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu và tách thửa đất đối với đất nông nghiệp). Trường hợp khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng thống nhất thỏa thuận đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực.

d) Khi giải quyết hồ sơ tách thửa đất, chủ sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng đường giao thông; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm: cấp điện, cấp nước, thoát nước và đấu nối với đường giao thông hiện hữu.

3. Điều kiện thực hiện tách thửa đối với tổ chức: Việc thực hiện tách thửa phải theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt hoặc theo dự án đầu tư phù

hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chức năng và bản vẽ tổng mặt bằng kèm theo nội dung thiết kế cơ sở của dự án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật; đồng thời, hạ tầng kỹ thuật phải được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định trước khi thực hiện thủ tục tách thửa.

### **Điều 10. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa**

#### 1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở:

a) Đối với đất ở tại đô thị diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là  $40 \text{ m}^2$  (*không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông*) và phải đảm bảo đủ các điều kiện: Chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3,0 mét, chiều dài (*chiều sâu*) tối thiểu là 5,0 mét.

#### b) Đối với đất ở nông thôn:

Đất ở thuộc các khu vực bám mặt đường là đầu mối giao thông của các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ; trung tâm huyện lỵ các huyện thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là  $50 \text{ m}^2$  (*không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông*) và phải đảm bảo đủ các điều kiện: Chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3,0 mét, chiều dài (*chiều sâu*) tối thiểu là 8,0 mét. Đất ở nông thôn thuộc các khu vực còn lại của các xã thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là  $60 \text{ m}^2$  và phải đảm bảo đủ các điều kiện: Chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4,0 mét, chiều dài (*chiều sâu*) tối thiểu là 8,0 mét.

#### 2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp:

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch sản xuất nông nghiệp, thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch đất ở được phép tách thửa; thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là  $300 \text{ m}^2$  đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác và  $500 \text{ m}^2$  đối với đất trồng cây lâu năm.

b) Trường hợp thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư phù hợp với quy hoạch đất ở được phép tách thửa theo loại đất ở với điều kiện người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng sang đất ở trước khi thực hiện tách thửa. Trường hợp đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở phù hợp với quy hoạch đất ở thì được tách thửa theo diện tích tối thiểu bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 3, Điều 4 Quy định này và kích thước cạnh tối thiểu đối với đất ở quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này (*không áp dụng quy định diện tích tối thiểu đối với phần diện tích nông nghiệp còn lại theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này*).

c) Trường hợp thửa đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ sau khi tách thửa, các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu là  $2.000 \text{ m}^2$  đối với khu vực nông thôn (*xã*) và  $1.500 \text{ m}^2$  đối với khu vực đô thị (*phường, thị trấn*).

3. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (*không phải là đất ở*) của hộ gia đình, cá nhân: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là  $100 \text{ m}^2$  và có cạnh bám mặt đường giao thông tối thiểu là 5,0 mét.

Trường hợp thửa đất phi nông nghiệp phù hợp với quy hoạch đất ở được tách thửa theo loại đất ở với điều kiện người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng sang đất ở trước khi thực hiện tách thửa.

4. Tách thửa đất theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quy định này thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định.

#### **Điều 11. Những trường hợp không được tách thửa**

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 9 Quy định này;

2. Các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý theo quy hoạch; biệt thự thuộc dự án đã được quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt. Trường hợp quy hoạch nêu trên được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh.

3. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi theo kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố.

4. 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.

5. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

6. 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.

#### **Điều 12. Loại công trình công cộng khác của xã, phường, thị trấn được sử dụng đất công ích để xây dựng**

1. Quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích đất công ích của xã, phường, thị trấn được sử dụng vào mục đích xây dựng các công trình công cộng khác gồm: Công trình đào tạo, nghiên cứu; công trình tôn giáo, tín ngưỡng; công trình trụ sở, văn phòng làm việc; các công trình phục vụ dân sinh.

2. Việc xây dựng công trình công cộng khác phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

### **Chương IV**

#### **DIỆN TÍCH ĐẤT VÀ QUẢN LÝ VIỆC XÂY DỰNG PHẦN MỘ, TƯỢNG ĐÀI, BIA TƯỢNG NIỆM TRONG NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA**

#### **Điều 13. Diện tích đất phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm**

1. Quy định diện tích đất tối đa cho phần mộ cá nhân

Diện tích sử dụng đất cho mỗi phần mộ hung táng và chôn cất một lần tối đa không quá 05 m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng đất cho mỗi phần mộ cát táng tối đa không quá 03 m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng đất cho mỗi phần mộ chôn cất lọ tro cốt sau hỏa táng tối đa không quá 03 m<sup>2</sup>.

2. Tượng đài, bia tưởng niệm là nơi tưởng niệm, thăm viếng chung cho tất cả các phần mộ trong nghĩa trang, nghĩa địa. Một nghĩa trang, nghĩa địa chỉ được xây dựng một tượng đài hoặc bia tưởng niệm.

a) Đối với nghĩa trang, nghĩa địa sử dụng chung cho một thôn (*bản*) hoặc liên thôn (*bản*) do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý (*nghĩa trang, nghĩa địa cấp xã*) hạn mức đất không quá 50 m<sup>2</sup>.

b) Đối với nghĩa trang, nghĩa địa sử dụng chung cho nhiều xã hoặc do Ủy ban nhân dân cấp huyện, thị xã, thành phố quản lý (*nghĩa trang, nghĩa địa cấp huyện*) hạn mức đất không quá 100 m<sup>2</sup>.

c) Đối với nghĩa trang liệt sĩ tập trung cho toàn tỉnh do Ủy ban nhân dân tỉnh quản lý (*nghĩa trang cấp tỉnh*), diện tích đất xây dựng tượng đài, bia tưởng niệm thực hiện theo quy hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

#### **Điều 14. Chế độ quản lý**

1. Thẩm quyền lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết nghĩa trang, nghĩa địa:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi không thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn; trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt.

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn thị trấn và xã thuộc khu vực quy hoạch phát triển đô thị hoặc nghĩa trang, nghĩa địa sử dụng chung cho nhiều xã; trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Quản lý việc xây dựng trong nghĩa trang, nghĩa địa:

a) Đối với nghĩa trang, nghĩa địa cấp huyện trở lên, Ủy ban nhân dân cùng cấp thành lập Ban Quản trang để quản lý xây dựng trong nghĩa trang, nghĩa địa. Kinh phí hoạt động của Ban Quản trang do Ban Quản trang tự cân đối thu, chi trên cơ sở quy định hiện hành của nhà nước.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức việc quản lý nghĩa trang, nghĩa địa cấp xã; khuyến khích các tổ chức, đoàn thể, hộ gia đình, cá nhân tham gia việc quản lý nghĩa trang nghĩa địa trên địa bàn.

c) Việc xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa phải theo đúng hạn mức đất và quy hoạch chi tiết nghĩa trang, nghĩa địa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

d) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm hướng dẫn, vận động nhân dân thực hiện nếp sống văn minh trong mai táng theo quy định của Nhà nước.

3. Trách nhiệm của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong việc thực hiện mai táng:

a) Nghiêm cấm các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân lập nghĩa trang, nghĩa địa riêng và mai táng không theo quy hoạch đối với những nơi đã có quy hoạch xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Mọi người dân và cộng đồng dân cư có trách nhiệm thực hiện mai táng hợp vệ sinh, xóa bỏ hủ tục mai táng gây ô nhiễm môi trường; khuyến khích các hộ gia đình, cá nhân di chuyển phần mộ đã chôn cất vào trong nghĩa trang, nghĩa địa theo quy hoạch được duyệt.

## **Chương V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 15. Quy định chuyển tiếp**

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất theo hạn mức trước đây được tiếp tục sử dụng theo mục đích sử dụng đất, diện tích đất và thời hạn sử dụng đất đã được giao theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức giao đất ở tại đô thị và nông thôn; hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng được thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Đối với việc công nhận quyền sử dụng đất, xin tách thửa đất: Trường hợp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận, xin tách thửa đất đã nộp tại UBND cấp xã, Văn phòng đăng ký đất đai, Trung tâm quản lý đất đai cấp huyện (hoặc bộ phận tiếp nhận và trả kết quả) trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này.

4. Đối với các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan đến hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đã được thực hiện hoặc đang thực hiện trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này.

#### **Điều 16. Trách nhiệm của các sở, ban ngành**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố triển khai quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn; quy hoạch xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa và quy hoạch xây dựng các công trình công cộng khác theo thẩm quyền phù hợp với hạn mức tại Quy định này; quy định tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở trên thửa đất ở có vườn, ao và trên diện tích tối thiểu phù hợp với kiến trúc cảnh quan đô thị.

3. Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo Chi cục thuế các huyện, thị xã, thành phố phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố áp dụng Quy định này vào việc xác định các nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất phải nộp theo quy định hiện hành.

**Điều 17. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố**

1. Triển khai tổ chức thực hiện Quy định này theo đúng quy định.

2. Chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn thực hiện xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa theo Quy định này và quy hoạch chi tiết nghĩa trang, nghĩa địa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; quản lý chặt chẽ quỹ đất công ích theo quy định.

3. Hướng dẫn, kiểm tra, nghiệm thu việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông theo quy định tại Quy định này.

4. Ban hành quyết định thu hồi diện tích đất làm đường giao thông do người sử dụng đất tự nguyện trả lại.

**Điều 18. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các xã, phường và thị trấn**

Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn phổ biến Quy định này tới các cộng đồng, hộ gia đình, cá nhân thuộc địa bàn quản lý; tổ chức việc quản lý nghĩa trang, nghĩa địa cấp xã; khuyến khích các tổ chức, đoàn thể, hộ gia đình, cá nhân tham gia việc quản lý nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn; hướng dẫn, vận động nhân dân thực hiện nếp sống văn minh trong mai táng theo quy định của Nhà nước.

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

---