UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH ĐIỆN BIÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 31/2010/QĐ-UBND	*Điện Biên Phủ, ngày 28 tháng 12 năm 2010*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định 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 trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐIỆN BIÊN

Căn cứ Luật tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị quyết số 212/2010/NQ-HĐND ngày 12/12/2010 của Hội đồng nhân dân tỉnh Điện Biên khóa XII - kỳ họp thứ 19 về việc thông qua quy định 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 trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về 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 trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2011 và thay thế Quyết định số 01/2006/QĐ-UBND ngày 24/3/2006 của UBND tỉnh Điện Biên về việc ban hành Quy định về 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 trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND 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 và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Xuân Kôi

UỶ BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐIỆN BIÊN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Về 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 trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên

(Ban hành kèm theo Quyết định số 31/2010/QĐ-UBND *ngày 28/12/2010 của UBND tỉnh Điện Biên)*

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Hạn mức giao đất ở tại đô thị và nông thôn được quy định làm căn cứ để các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất ở mới có thu tiền sử dụng đất (không thông qua hình thức đấu giá) cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị và nông thôn phù hợp quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

b) Áp dụng cho việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc giao đất trống, 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 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

c) Công nhận diện tích là đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn, ao (kể cả đất phi nông nghiệp) trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định khi 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); đính chính hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận đã được cấp khi xác định lại diện tích đất ở;

d) Áp dụng cho việc tính toán bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất; bố trí đất tái định cư; 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;

đ) Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên; diện tích đất ở tối thiểu còn lại sau khi thu hồi đất đủ

điều kiện xây dựng nhà ở phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

2. Đối tượng áp dụng

a) Cơ quan Nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai; thực hiện thẩm quyền quyết định giao đất quy định tại Điều 37 Luật Đất đai;

b) Các cơ quan Nhà nước có liên quan tới quản lý, sử dụng đất;

c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất;

d) Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất; áp dụng trong trường hợp tách thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất do nhu cầu của người sử dụng đất;

đ) Diện tích tối thiểu được áp dụng khi bị thu hồi đất diện tích còn lại đủ điều kiện về diện tích để làm đất ở không phải xem xét để bố trí tái định cư;

e) Người sử dụng đất xin tách thửa mà thửa đất xin tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho phép quy định tại Quy định này để đồng thời hợp với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng; diện tích của thửa đất mới sau khi hợp thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đã quy định đối với từng loại đất được quy định tại Điều 10 và Điều 11 Quy định này.

3. Giải thích từ ngữ

a) Đất khu dân cư nông thôn là đất chủ yếu để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình công cộng, đất nông nghiệp gắn liền với nhà ở và các loại đất khác thuộc phạm vi ranh giới khu dân cư nông thôn trong địa giới hành chính các xã.

Ranh giới của khu dân cư nông thôn được xác định theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư nông thôn chưa có quy hoạch được duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở ngoài cùng của thôn, làng, bản hoặc các điểm dân cư tương tự hiện có.

b) Đất đô thị bao gồm các loại đất nằm trong phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn.

c) Hạn mức giao đất ở là mức tối đa về diện tích đất ở được Nhà nước giao mới cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở.

d) Hạn mức công nhận đất ở là mức tối đa về diện tích đất ở được công nhận đối với các thửa đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng mà trong giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa xác định rõ ranh giới, diện tích đất ở hoặc không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

đ) Hồ sơ địa chính gồm: Bản đồ địa chính, Sổ địa chính, Sổ mục kê đất đai, Sổ theo dõi biến động đất đai và bản lưu Giấy chứng nhận.

e) Hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống được xác định là trong hộ gia đình đó có từ 2 cặp vợ chồng trở lên (kể cả trường hợp cặp vợ chồng bị khuyết một người) cùng chung sống, đủ điều kiện tách hộ nhưng chưa tách hộ và đang sử dụng trên cùng một (01) thửa đất ở.

f) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp và có nguồn sống chủ yếu từ sản xuất nông nghiệp được xác định là hộ gia đình, cá nhân đó được Nhà nước giao đất nông nghiệp, lâm nghiệp khi thực hiện các Nghị định của Chính phủ hoặc đang sử dụng đất nông nghiệp do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, khai hoang theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đang trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp đó.

g) Số lượng nhân khẩu của hộ gia đình được xác định theo số nhân khẩu có tên trong sổ hộ khẩu của gia đình đó tại thời điểm thu hồi đất, giao đất, công nhận quyền sử dụng đất.

h) Công nhận quyền sử dụng đất đối với người đang sử dụng đất ổn định là việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho người đó.

Điều 2. Những đảm bảo cho người sử dụng đất được giao theo hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở

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 đất đai hiện hành.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao 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 trống, 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. Nhà nước không xem xét giải quyết khiếu nại việc đòi thêm đất mà Nhà nước đã giao hoặc đã công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo hạn mức giao đất trước đây quy định tại các văn bản sau:

a) Quyết định số 78/QĐ-UB-TM ngày 26/4/1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu (cũ) về việc cấp đất và thu lệ phí đất xây dựng tại thị xã Điện Biên Phủ;

b) Quyết định số 254/QĐ-UB-ĐC ngày 17/3/1996 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu (cũ) về việc ban hành bản quy định về chế độ sử dụng các loại đất và thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, chuyển quyền sử dụng đất;

c) Quyết định số 560/1998/QĐ-UB ngày 22/8/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu (cũ) ban hành quy định tạm thời về kê khai đăng ký nhà ở, đất ở, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất ở tại đô thị tỉnh Lai Châu;

d) Quyết định số 01/2006/QĐ-UBND ngày 24/3/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Điện Biên về việc ban hành Quy định về 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 trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

4. Việc giải quyết các trường hợp khiếu nại, tranh chấp về đất đai liên quan đến hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, hạn mức giao đất trước đây phải căn

cứ vào hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và pháp luật về đất đai tại thời điểm xảy ra các quan hệ đất đai dẫn đến khiếu nại, tranh chấp.

CHƯƠNG II
HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 3. Hạn mức giao đất ở tại đô thị

1. Không quá 100 m^2/hộ đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc các phường trong thành phố Điện Biên Phủ, thị xã Mường Lay và thị trấn của các huyện; (trừ các đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này).

2. Không quá 200m^2/hộ đối với khu vực quy hoạch xây dựng khu dân cư của các bản đồng bào dân tộc thiểu số; hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ tại đô thị và hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trong đô thị;

3. Đối với khu đất ở đô thị quy hoạch xây dựng là biệt thự, nhà vườn thì diện tích giao không quá 400 m^2/hộ.

4. Việc giao đất theo hạn mức quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị thì diện tích đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở được 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. Không quá 140 m^2/hộ cho khu vực bám mặt đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ của các xã thuộc thành phố, thị xã; khu vực thị tứ, trung tâm huyện lỵ các huyện; khu vực trung tâm các xã đã được quy hoạch phát triển đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trừ các đối tượng quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều này).

2. Không quá 200 m^2/hộ cho các khu vực bám mặt đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ trong khu dân cư nông thôn của các xã và khu vực còn lại nhưng không thuộc quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

3. Không quá 400 m^2/hộ cho các khu vực quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn các bản của đồng bào dân tộc thiểu số và các xã khu vực còn lại.

4. Đối với khu vực quy hoạch xây dựng biệt thự, nhà vườn thì diện tích giao không quá 800 m^2/hộ.

5. Đối với những hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ; căn cứ quỹ đất hiện có, mức giao đất ở có thể cao hơn, nhưng tối đa không vượt quá hai (02) lần mức giao quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này.

6. Việc giao đất theo hạn mức quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền xét duyệt. Trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư nông thôn thì diện tích giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở được thực hiện theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

CHƯƠNG III
HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở TRONG TRƯỜNG HỢP THỬA ĐẤT CÓ VƯỜN, AO

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980

Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì toàn bộ diện tích đất vườn, ao đó được xác định là đất ở.

Điều 6. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Đối với trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

2. Đối với trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định như sau:

a) Đối với khu vực đô thị:

- Bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này đối với hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 người trở lên; bằng hai (02) lần đối với hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

- 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 bốn (04) lần hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 người trở lên; bằng ba (03) lần cho các hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

b) Đối với khu vực nông thôn:

- Bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở tại nông thôn quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 4 Quy định này đối với hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 người trở lên; bằng hai (02) lần đối với hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

- Đối với những hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ; hộ đồng bào dân tộc thiểu số được tính bằng bốn (04) lần hạn mức giao đất ở tại

nông thôn quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 4 Quy định này đối với hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 5 người trở lên; bằng ba (03) lần đối với hộ gia đình có số lượng nhân khẩu từ 4 người trở xuống.

3. Số lượng nhân khẩu trong từng hộ gia đình quy định tại điểm a và b khoản 2, Điều này được xác định tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính công nhận hạn mức đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao.

4. Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 2 Điều này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 2 Điều này; phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định sau:

- 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.

- Nếu phần diện tích còn lại là đất phi nông nghiệp (không phải là đất có nhà ở) thì 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.

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

Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì được xác định như sau:

1. Đối với khu vực đô thị:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vườn, ao có nhà ở trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định bằng hạn mức giao đất ở tại đô thị cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 3 Quy định này.

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 hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại khoản 3 Điều 3 Quy định này.

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vườn, ao có nhà ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định bằng hạn mức giao đất ở tại đô thị cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này.

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 hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại khoản 2 Điều 3 Quy định này.

c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vườn, ao có nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định bằng hạn mức giao đất ở tại đô thị cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

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 hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại khoản 2 Điều 3 Quy định này nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

2. Đối với khu vực nông thôn:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vườn, ao có nhà ở trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định bằng hạn mức giao đất ở tại nông thôn cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy định này.

Đối với những hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ; hộ đồng bào dân tộc thiểu số được tính bằng hạn mức giao đất ở tại nông thôn cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 4 Điều 4 Quy định này.

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vườn, ao có nhà ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định bằng hạn mức giao đất ở tại nông thôn cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này.

Đối với những hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ; hộ đồng bào dân tộc thiểu số được tính bằng hạn mức giao đất ở tại nông thôn cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy định này.

c) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vườn, ao có nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định bằng hạn mức giao đất ở tại nông thôn cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

Đối với những hộ gia đình có nhiều thế hệ cùng chung sống trong một hộ; hộ đồng bào dân tộc thiểu số được tính bằng hạn mức giao đất ở tại nông thôn cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 4 Quy định này nhưng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất khi

cấp Giấy chứng nhận hoặc được bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này; phần diện tích còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất:

- 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.

- Nếu phần diện tích còn lại là đất phi nông nghiệp (không phải là đất có nhà ở) thì 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.

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

Điều 8. Xác định lại diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 16/11/2004 (ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai có hiệu lực thi hành)

1. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận;

2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều này và người bị thu hồi đất được bồi thường theo giá đất ở đối với diện tích đất ở đã được xác định lại.

CHƯƠNG IV
HẠN MỨC GIAO ĐẤT TRỐNG, ĐỒI NÚI TRỌC, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC THUỘC NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 9. 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 không quá hai (02) héc ta đối với mỗi loại đất.

2. 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 lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá mười (10) héc ta đối với các xã trong vùng lòng chảo huyện Điện

Biên, thành phố Điện Biên Phủ, thị xã Mường Lay và thị trấn của các huyện; không quá hai mươi lăm (25) héc ta đối với các khu vực còn lại.

3. Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản theo hạn mức quy định tại khoản 1 và 2 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân.

CHƯƠNG V
QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

Điều 10. Diện tích tối thiểu sau khi tách đối với đất phi nông nghiệp

1. Đối với đất ở tại đô thị diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là 40 m^2; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3 mét, chiều dài thửa đất tối thiểu là 7 mét.

2. Đối với đất ở tại nông thôn quy định cụ thể như sau:

a) Đất ở thuộc các khu vực bám mặt đường là đầu mối giao thông của các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ; khu vực bám mặt đường của các trục đường giao thông chính thuộc các xã ven đô thị; trung tâm huyện lỵ các huyện; đất ở tại các khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch, khu kinh tế trên địa bàn các xã (khu vực có lợi thế về vị trí, hiệu quả sử dụng đất cao, giá đất ở tương đương với các khu vực đất ở đô thị) thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 50 m^2; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3 mét, chiều dài thửa đất tối thiểu là 12 mét.

b) Đất ở tại các xã ven đô thị, xã vùng thấp không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, khoản 2, Điều này thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 60m^2; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4 mét, chiều dài thửa đất tối thiểu là 12 mét.

c) Đất ở nông thôn thuộc các xã không thuộc trường hợp quy định tại điểm a, điểm b khoản 2, Điều này thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 70 m^2; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4 mét, chiều dài thửa đất tối thiểu là 15 mét.

3. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 100 m^2; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 5 mét, chiều dài thửa đất tối thiểu là 15 mét.

4. Trường hợp đất nông nghiệp được quy hoạch là đất phi nông nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được áp dụng theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này cho từng loại đất và khu vực tương ứng.

Trường hợp đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở, khi tách thửa để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định của pháp luật đất đai thì diện tích đất ở tối thiểu thực hiện theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này; diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi tách thửa không áp dụng Điều 11của quy định này.

Điều 11. Diện tích tối thiểu sau khi tách đối với đất nông nghiệp

1. Đối với đất trồng cây hàng năm

a) Đất chuyên trồng lúa nước: Diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là 240m^2 đối với khu vực đất lúa ruộng tập trung (có diện tích canh tác liền khoảnh từ 05 ha trở lên); 150m^2 đối với khu vực đất lúa ruộng bậc thang và khu vực đất lúa ruộng còn lại.

b) Đất trồng cây hàng năm khác: Diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là 150m^2.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là 300m^2.

3. Đối với đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là 2.000 m^2 (0,2 ha).

CHƯƠNG VI
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành quy định

1. Đối với việc áp dụng hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất khi thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất:

a) Đối với các Dự án, hạng mục đã phê duyệt bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành đã chi trả xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đang chi trả hoặc chưa chi trả thì không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này.

b) Đối với các Dự án, hạng mục đã phê duyệt bồi thường, hỗ trợ và tái định cư từng phần (phê duyệt dở dang chưa phê duyệt hết) trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì toàn bộ Dự án không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này.

c) Đối với các Dự án, hạng mục đã có Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (theo quy định của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư) trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Quy định này.

2. Đối với việc công nhận quyền sử dụng đất

Đối với các hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đã nộp tại UBND cấp xã, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất 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.

3. 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 13. Trách nhiệm của các ngành, các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với sở Tư pháp và các ngành liên quan có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc UBND các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện Quy định này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc UBND 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 theo thẩm quyền; 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 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.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc giao đất ở tại đô thị và nông thôn; công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn, ao; giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất theo Quy định này; chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn phổ biến quy định này tới các hộ gia đình, cá nhân thuộc địa bàn mình quản lý.

5. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này; nếu có vướng mắc phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

TM. UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phạm Xuân Kôi