

Số: **12**/2021/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày **16** tháng **4** năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Lai Châu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

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

Căn cứ 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 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 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 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

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 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư 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 về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 5 năm 2021;
2. Bãi bỏ khoản 4 Điều 1 Quyết định số 46/2016/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.
3. Quyết định này thay thế các Quyết định sau:
 - a) Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở; kích thước, diện tích đất tối thiểu được tách thửa; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đơn vị sự nghiệp trên địa bàn tỉnh Lai Châu;
 - b) Quyết định số 56/2017/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Lai Châu;
 - c) Quyết định số 23/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều tại Quyết định số 56/2017/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2017 của UBND tỉnh Lai Châu.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT. Tỉnh ủy;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL – Bộ TP;
- TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Sở Tư Pháp;
- Trung tâm TH&CB;
- Lưu: VT, Kt4.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Hà Trọng Hải

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LAI CHÂU



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

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất; diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Lai Châu

(Ban hành kèm theo Quyết định số 12 /2021/QĐ-UBND ngày 16 / 4 /2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất khi Nhà nước thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận); xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở có vườn, ao trong cùng một thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nay có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi đã đo đạc lập bản đồ địa chính và khi Nhà nước thực hiện thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo các văn bản pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất quy định tại khoản 2, 3 và 6 Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013.
3. Các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân

1. Đối với đất ở tại đô thị: tối thiểu 80 m², tối đa 250,0 m².
2. Đối với đất ở tại nông thôn: tối thiểu 120 m², tối đa 400 m².

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không áp dụng trong trường hợp:

- a) Giao đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- b) Các thửa đất đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Các dự án tái định cư được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- d) Thửa đất ở dôi dư còn lại của dự án tạo quỹ đất ở, phát triển nhà ở hoặc các chương trình, dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. 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 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại 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 (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); 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 (sau đây gọi là Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) và Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 21 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT) mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở, diện tích đất thổ cư hoặc diện tích đất để xây nhà ở thì hạn mức công nhận đất ở được xác định như sau:

- a) Đối với đất ở tại đô thị không quá 250 m²;
- b) Đối với đất ở tại nông thôn không quá 400 m²;
- c) Trường hợp diện tích thửa đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a khoản này đối với khu vực đô thị và điểm b khoản này đối với khu vực nông thôn thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a khoản này đối với khu vực đô thị và điểm b khoản này đối với khu vực nông thôn thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a khoản này đối với khu vực đô thị và điểm b khoản này đối với khu vực nông thôn; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo mục đích hiện trạng đang sử dụng đất.

Trường hợp diện tích xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a khoản này đối với khu vực đô thị và điểm b khoản này đối với khu vực nông thôn thì diện tích đất ở được công nhận là toàn bộ diện tích đã xây dựng nhà ở và người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính cho phần diện tích đất ở vượt hạn mức công nhận đất ở theo quy định, phần diện tích còn lại được xác định theo mục đích hiện trạng đang sử dụng đất.

2. Hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều này áp dụng đối với hộ gia đình có đến 04 nhân khẩu. Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất có từ 05 nhân khẩu trở lên và chỉ có 01 thửa đất tại nơi thường trú thì từ nhân khẩu thứ 05 trở lên, cứ mỗi nhân khẩu được cộng thêm 50 m²/01 nhân khẩu, nhưng tổng diện tích đất được công nhận đất ở không vượt quá 02 lần hạn mức công nhận đất ở tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này và không lớn hơn diện tích thửa đất của hộ gia đình đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng đất.

Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản này là tổng số nhân khẩu có trong cùng một sổ hộ khẩu và có quan hệ với chủ hộ là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con (kể cả con rể, con dâu, con nuôi hợp pháp) và anh, chị, em ruột, cháu ruột, anh em rể hoặc chị e dâu tại thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc thời điểm tính toán bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở có vườn, ao nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT mà đất đó không có tranh chấp, không lấn chiếm, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có thửa đất xác nhận đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này. Trường hợp sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không vi phạm pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hạn mức công nhận đối với mỗi loại đất ở được xác định theo mức tối đa quy định tại Điều 3 của Quy định này; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định đất ở thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng đất.

4. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

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

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất với hạn mức không quá 05 ha cho mỗi loại đất.

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, trồng rừng sản xuất, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất với hạn mức không quá 30 ha cho mỗi loại đất.

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

Điều 5. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng

1. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, được nhà nước xem xét giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để đưa vào sử dụng sản xuất nông, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy định sau:

a) Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha đối với mỗi loại đất;

b) Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm không quá 20 ha, đối với hộ gia đình, cá nhân có đến 04 nhân khẩu; từ nhân khẩu thứ 05 trở lên thì mỗi nhân khẩu tăng thêm được giao thêm không quá 01 ha, nhưng tổng diện tích được giao thêm không quá 05 ha. Số nhân khẩu để xác định hạn mức giao đất theo quy định tại điểm này được xác định theo khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

c) Hạn mức giao đất để sử dụng vào mục đích trồng rừng sản xuất tối đa không quá 25 ha.

2. Hạn mức giao đất quy định tại khoản 1 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 129 của Luật Đất đai năm 2013.

Điều 6. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa

1. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đối với đất ở tại đô thị và các khu vực quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu 80 m² và chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 04 m, chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng là 03 m.

b) Đối với đất ở tại nông thôn các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 120 m² đồng thời kích thước cạnh mặt tiền (cạnh tiếp giáp đường giao thông) và chiều sâu so với cạnh mặt tiền của thửa đất tối thiểu là 05 m.

c) Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận trong đó có cả đất ở và đất nông nghiệp thì khi thực hiện tách thửa, phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở hoặc tách một phần diện tích nông nghiệp này nhưng phải hợp thửa với thửa đất ở liền kề và không bị giới hạn về diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại khoản 2 Điều này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

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

a) Đối với khu vực đô thị: Sau khi tách thửa, các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản là 300 m²; đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác là 500 m²; đất rừng sản xuất là 3.000 m².

b) Đối với khu vực nông thôn: Sau khi tách thửa, các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản là 500 m²; đất trồng cây lâu năm là 1.000 m²; đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác là 3.000 m².

3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được thực hiện theo dự án đầu tư hoặc phương án sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp thửa đất hoặc một phần diện tích thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được phép tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều này.

5. Thửa đất đủ điều kiện được phép chuyển mục đích sử dụng đất, khi thực hiện chuyển mục đích một phần thửa đất thì người sử dụng đất phải có sơ đồ dự kiến vị trí, diện tích đề nghị chuyển mục đích của thửa đất; sau khi có quyết định chuyển mục đích, người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính thì thực hiện tách thửa trong hồ sơ địa chính theo vị trí, diện tích theo quyết định chuyển mục đích của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 7. Điều kiện để thực hiện tách thửa, hợp thửa đất

1. Cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện tách thửa đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các giấy tờ sau: 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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và trong thời hạn sử dụng đất.

b) Diện tích của từng thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của Quy định này.

c) Trường hợp thửa đất đủ điều kiện tách thửa, nhưng một hoặc nhiều thửa đất sau khi được tách thửa mà không có lối đi thì người đề nghị tách thửa

phải bố trí một phần diện tích đất để làm lối đi vào các thửa đất được tách thửa mà không có lối đi đó, chiều rộng lối đi phải đảm bảo từ 03 m trở lên.

2. Các trường hợp được hợp thửa đất khi có đủ các điều kiện sau:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các giấy tờ sau: 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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và trong thời hạn sử dụng đất.

b) Diện tích của thửa đất sau hợp thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 6 của Quy định này.

Điều 8. Các trường hợp không được phép tách thửa

1. Thửa đất ở thuộc các dự án phát triển nhà.

2. Thửa đất gắn liền với diện tích nhà đang thuê của cơ quan Nhà nước mà người đang thuê chưa hoàn thành thủ tục mua nhà, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Các khu vực đã có quy định phải bảo vệ, bảo tồn; thửa đất đã có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất đang có tranh chấp; thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đang bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phong tỏa, kê biên để thi hành án.

4. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có mục đích sử dụng không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố (trừ các trường hợp quy định tại Điều 7 của Quy định này).

Điều 9. Quy định về tách thửa không áp dụng cho các trường hợp sau

1. Tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc giải quyết tranh chấp về đất đai do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, giải quyết; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

2. Tách thửa để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công, thân nhân người có công với cách mạng; tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công, thân nhân người có công với cách mạng để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết.

3. Các trường hợp tách thửa do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án

đầu tư theo chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 10. Rà soát, công bố, công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý

1. Hàng năm, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất và Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, thống kê các thửa đất dôi dư thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thửa đất nhỏ hẹp chưa giao, chưa cho thuê, thửa đất không đủ tiêu chuẩn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 6 của Quy định này trên thực địa để tổ chức đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt danh mục các thửa đất trên địa bàn và tổ chức công bố, công khai tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất trong thời gian ít nhất 15 ngày.

2. Căn cứ vào danh mục các thửa đất đã được phê duyệt và công bố, công khai, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan rà soát, tổng hợp và đối chiếu với quy hoạch đã được phê duyệt.

a) Đối với các thửa đất được quy hoạch phù hợp với mục đích sử dụng của thửa đất liền kề thì báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện và xem xét, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phương án giao đất, cho thuê đất, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

b) Các thửa đất còn lại thì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định và đưa vào kỳ quy hoạch tiếp theo hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Sau khi được cấp thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, hộ gia đình, cá nhân được giao đất, cho thuê đất phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 11. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp hồ sơ đề nghị tách thửa, hợp thửa, cấp Giấy chứng nhận đã nộp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được giải quyết thì thực hiện theo Quy định này.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quy định này.

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định tại Quy định này; tham mưu UBND tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện Quy định này.

2. Các sở, ngành có liên quan

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra và triển khai thực hiện Quy định này.

b) Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã:

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quy định này tại địa phương.

b) Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện theo Quy định này.

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quy định này.

d) Thường xuyên kiểm tra, rà soát công tác chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng đất để tách thửa không đúng quy định và không đảm bảo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; định kỳ 6 tháng một lần báo cáo kết quả về UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường).

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, các ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.