

UBND TỈNH ĐIỆN BIÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **627** /STNMT-QLĐĐ

V/v đề nghị tham gia góp ý Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên.

Điện Biên, ngày 09 tháng 8 năm 2018

Kính gửi:

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Quyết định số 251/QĐ-UBND ngày 02/4/2018 của UBND tỉnh về ban hành danh mục Quyết định để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên trong năm 2018 (lần 2).

Sở Tài nguyên và Môi trường đã Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014 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 mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Điện Biên. Để hoàn thiện nội dung ban hành phù hợp với quy định của pháp luật và tình hình thực tế tại địa phương; Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các Sở, ban, ngành tỉnh, UBND các huyện, thị xã và thành phố tham gia góp ý đối với Dự thảo Quyết định thay thế Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014 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 mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Ý kiến tham gia góp ý của các Sở, ban, ngành tỉnh, UBND các huyện, thị xã và thành phố bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường **trước ngày 25 tháng 8 năm 2018** để tổng hợp, chỉnh sửa, trình UBND tỉnh ban hành.

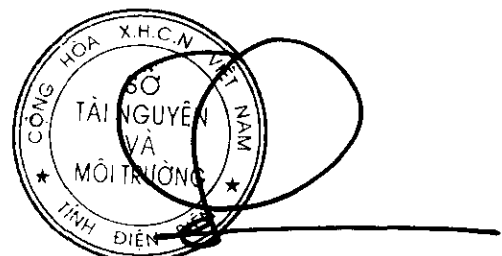
(Có Dự thảo Quyết định của UBND tỉnh kèm theo)

Sở Tài nguyên và Môi trường mong được sự quan tâm phối hợp của các Sở, ban, ngành tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố để hoàn thành nhiệm vụ được giao./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Sở;
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Bùi Châu Tuấn

Số: /2018/QĐ-UBND

Điện Biên, ngày tháng năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa 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;
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 29 tháng 11 năm 2013;

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 Luật Đất đai; 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 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký. Quyết định này thay thế Quyết định số 28/2014/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Điện Biên ban hành Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa và mức 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 UBND tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; 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./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VB QPPL);
- TT Công báo tỉnh;
- Lãnh đạo VP + Chuyên viên các khối;
- Lưu: VT, TN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; diện tích tối thiểu được tách thửa và mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Điện Biên
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2018/QĐ-UBND
ngày / /2018 của UBND tỉnh Điện Biên)

CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định 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.

2. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên; mức đất xây dựng phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm trong nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

3. 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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. 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.

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

3. 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.

4. 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 quy định tại Điều 100 của Luật đất đai, Điều 18 của 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).

5. 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.

6. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp; nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp và có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp trên đất đó.

7. Phần mộ là nơi mai táng thi hài, hài cốt của một người đã chết.

8. Mai táng là thực hiện việc lưu giữ thi hài hoặc hài cốt của một người sau khi chết ở một địa điểm dưới mặt đất.

9. Hung táng là hình thức mai táng thi hài trong một khoảng thời gian nhất định sau đó sẽ được cải táng.

10. An táng là hình thức mai táng thi hài của một người vĩnh viễn trong đất (mai táng một lần).

11. Cát táng hoặc cải táng là hình thức thực hiện mai táng xương cốt của người đã chết từ mộ hung táng sang địa điểm mới.

Điều 4. 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, 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. 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 trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng áp dụng trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

đ) Quyết định số 31/2010/QĐ-UBND ngày 28/12/2010 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 trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng; quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất 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, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 5. Hạn mức giao đất ở tại đô thị

1. Không quá 100,0m²/hộ đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc các phường trong thành phố Điện Biên Phủ, thị xã Mường Lay và các thị trấn của huyện.

2. Không quá 200,0m²/hộ đối với hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số tại khu vực các bản trong đô thị; 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 biệt thự, nhà vườn thì diện tích giao không quá 400,0m²/hộ.

4. Việc giao đất theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 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 6. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn

1. Không quá 100,0m²/hộ đối với khu vực quy hoạch xây dựng trung tâm huyện lỵ các huyện thuộc khu vực các xã đã được quy hoạch phát triển đô thị được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Không quá 140m²/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.

3. Không quá 200m²/hộ cho các khu vực bám mặt đường giao thông là quốc lộ, tỉnh lộ trong khu dân cư nông thôn của các xã khu vực còn lại.

4. Không quá 400m²/hộ đối với hộ gia đình, cá nhân là đồng bào dân tộc thiểu số trong khu vực các bản; khu vực quy hoạch xây dựng biệt thự, nhà vườn và các xã khu vực còn lại.

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

Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thừa đất ở có vườn, ao theo quy định tại Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 16, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ nhưng 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 ba (03) lần hạn mức giao đất ở đô thị quy định tại khoản 1 Điều 5 của 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.

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 bốn (04) lần hạn mức giao đất ở tại đô thị quy định tại

khoản 1 Điều 5 của 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.

2. Đối với đất ở nông thôn:

a) Bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở tại nông thôn quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 6 của 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.

b) 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 6 của 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.

3. Việc xác định số lượng nhân khẩu trong từng hộ gia đình quy định tại khoản 1, 2 Điều này để tính hạn mức công nhận đất ở chỉ được áp dụng đối với những người có quan hệ là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh, chị, em ruột, cháu ruột đang ở trên thửa đất có tên trong sổ hộ khẩu tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.

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

Điều 8. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng

1. 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 hàng năm, nuôi trồng thủy sản cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp không quá 02 ha (hai 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 10 ha (mười 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 25 ha (hai mươi năm héc ta) đối với các khu vực còn lại.

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 25 ha (hai mươi năm 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 quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo hạn mức quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân.

Điều 9. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang quy định tại Khoản 4 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP

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 (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản được công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 05 ha (năm 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 10 ha (mười 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 ha (ba mươi héc ta).

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại 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 DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỪA ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

Điều 10. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa

1. Điều kiện chung: Thửa đất đã được cấp 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.

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 11 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, giao Ủy ban nhân dân cấp huyện 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.

Điều 11. Quy định diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa

1. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở:

a) Đối với đất ở tại đô thị diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là $40,0m^2$ (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông) 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 quy định cụ thể như sau:

- 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 $50 m^2$ (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông); 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 $60 m^2$; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4,0 mét; chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 8,0 mét.

c) Đối với khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và đất nông nghiệp, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại Khoản 2 Điều này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

2. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp:

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m^2 đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và 1.000m^2 đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản;

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực không phù hợp 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 thì không được tách thửa.

Trường hợp thửa đất 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.

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 100m^2 và có cạnh bám mặt đường giao thông tối thiểu là 5 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. Trường hợp điều chỉnh ranh giới giữa các thửa có cùng mục đích sử dụng đất để có hình thể thửa đất cho phù hợp, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai.

5. 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 12. Những trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 10, Điều 11 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 này 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. 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.

4. 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.

5. Việc phân chia tài sản thừa kế, ly hôn, tranh chấp mà không bảo đảm điều kiện được tách thửa theo Quy định này.

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.

CHƯƠNG IV

HẠN MỨC ĐẤT VÀ CHẾ ĐỘ QUẢN LÝ VIỆC XÂY DỰNG PHẦN MỘ, TƯỢNG ĐÀI, BIA TƯỞNG NIỆM TRONG NGHĨA TRANG, NGHĨA ĐỊA

Điều 13. Nguyên tắc quản lý và sử dụng

1. Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa phải quy hoạch thành khu tập trung, xa khu dân cư, xa nguồn nước, thuận tiện cho việc chôn cất, thăm viếng, hợp vệ sinh và tiết kiệm đất. Việc bố trí khu đất để xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa mới phải phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương đã được phê duyệt. Nghiêm cấm việc lập nghĩa trang, nghĩa địa riêng trái với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

2. Việc quản lý và sử dụng nghĩa trang, nghĩa địa phải theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt, sử dụng tiết kiệm diện tích đất, trồng cây và khai thác hợp lý phù hợp với cảnh quan môi trường sinh thái.

3. Việc quản lý sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, bảo vệ môi trường, bảo vệ và phát triển rừng và các quy định pháp luật khác có liên quan; phù hợp với thuần phong mỹ tục, tín ngưỡng tôn giáo của địa phương.

4. Tổ chức có chức năng quản lý các nghĩa trang, nghĩa địa; các đơn vị lập và phê duyệt quy hoạch chi tiết các nghĩa trang, nghĩa địa.

Điều 14. Hạn mức đất phần mộ, tượng đài, bia tưởng niệm

1. Đất của một phần mộ bao gồm đất để xây dựng mộ và diện tích làm lối đi xung quanh mộ để thuận tiện cho việc thăm viếng, phù hợp với quy hoạch xây dựng nghĩa trang, nghĩa địa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

a) Đối với một phần mộ hung táng, cát táng hoặc cải táng, hạn mức đất không quá 5 (năm) m².

b) Đối với một phần mộ an táng, hạn mức đất không quá 7 (bảy) m².

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 (năm mươi) m²/tượng đài, bia tưởng niệm.

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 (một trăm) m²/tượng đài, bia tưởng niệm.

c) Đối với nghĩa trang liệt sỹ 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 15. 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 văn minh trong an táng, cải 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 trôn cát vào trong nghĩa trang, nghĩa địa theo quy hoạch được duyệt.

CHƯƠNG V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Trách nhiệm của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể để triển khai thực hiện; phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương liên quan theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết 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 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.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

a) Triển khai tổ chức thực hiện Quyết định này theo đúng quy định;

b) Chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn thực hiện xây dựng phân 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.

c) 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 Quyết định này;

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

5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn phổ biến Quy định này tới các hộ gia đình, cá nhân thuộc địa bàn mình 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 văn minh trong an táng, cải táng theo quy định của Nhà nước.

6. 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./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Mùa A Sơn

Dr. QP 12 / 2018.