

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 16/2011/QĐ-UBND

Gia Nghĩa, ngày 21 tháng 04 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành Quy định về hạn mức giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình và cá nhân; Diện tích đất được phép tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển Công ty Nhà nước thành Công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 84/2006/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ 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;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 420/TT-TNMT ngày 07 tháng 4 năm 2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình và cá nhân; Diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đoàn thể; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Gia Nghĩa;

Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày, kể từ ngày ký.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Diễn

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc****QUY ĐỊNH**

Về hạn mức giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình và cá nhân; Diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 16/2011/QĐ-UBND
ngày 21/04/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông)*

Điều 1. Quy định chung

- Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại đô thị bao gồm: đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Đất ở của hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn bao gồm: đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

Điều 2. Phạm vi áp dụng

Hạn mức giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác định trong Quy định này là diện tích tối đa, tối thiểu làm căn cứ để:

- Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất;
- Quy hoạch, thiết kế phân lô đất ở, quy hoạch thiết kế đất sản xuất nông, lâm nghiệp;
- Giao đất, cho thuê đất đối với hộ gia đình, cá nhân;
- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi bồi thường, hỗ trợ và giải phóng mặt bằng cho hộ gia đình, cá nhân;
- Tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất (tổ chức, hộ gia đình, cá nhân) trong quá trình chuyển đổi, chuyển nhượng, kế thừa, cho tặng, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Chuyển mục đích sử dụng đất từ đất sản xuất nông nghiệp sang đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh.

Điều 3. Các trường hợp không áp dụng việc tách thửa đất theo quy định này

Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích do sạt lở tự nhiên; đất hiến, tặng cho Nhà nước để thực hiện dự án, công trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương; đất tặng, cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình

nghĩa; giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực trước ngày Quyết định này có hiệu lực; tách thửa theo kết quả hòa giải về tranh chấp đất đai đã được UBND có thẩm quyền quyết định công nhận; thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; tách thửa để thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất.

Điều 4. Hạn mức giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Hạn mức giao đất, cho thuê đất

a) Hạn mức giao đất ở: đất ở giao cho mỗi hộ gia đình và cá nhân không được vượt quá diện tích cho từng khu vực sau đây:

- Đất ở khu vực đô thị: 300 m².
- Đất ở khu vực nông thôn: 400 m².

b) Hạn mức giao đất sản xuất nông, lâm nghiệp: Hạn mức giao đất sản xuất nông- lâm nghiệp cho mỗi hộ gia đình và cá nhân được quy định tại điều 69- Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai.

c) Diện tích giao đất, cho thuê đất để sản xuất kinh doanh: Diện tích giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh cho mỗi hộ gia đình và cá nhân căn cứ vào diện tích đất được ghi trong Dự án hoặc Phương án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận .

2. Hạn mức đất ở được công nhận trong trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

a) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18/12/1980 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 diện tích đất đó được xác định là đất ở.

b) Đối với đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại 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 được xác định theo giấy tờ đó.

c) Đối với đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại 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 được xác định theo hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình và cá nhân, được quy định tại khoản 1- Điều 4 của Quy định này.

Trường hợp thửa đất có tổng diện tích đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở nêu trên, thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích của thửa đất.

d) Đối với đất ở thuộc khu dân cư, được sử dụng từ ngày 01/7/2004 trở về sau mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật đất đai mà ranh giới thửa đất ở chưa được xác định rõ ràng, thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình và cá nhân, được quy định tại khoản 1, điều 4 của Quy định này.

e) Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai mà sử dụng ở định trước ngày 01/07/2004, phù hợp với quy hoạch; thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình và cá nhân, được quy định tại khoản 1, Điều 4 của Quy định này.

g) Trường hợp thửa đất có tổng diện tích đất lớn hơn hạn mức đất ở được công nhận, thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định, phần diện tích còn lại được xác định là đất nông nghiệp.

h) Trường hợp thửa đất có tổng diện tích đất nhỏ hơn hạn mức đất ở được công nhận nêu trên, thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích của thửa đất.

Điều 5. Quy định về diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa

1. Đất ở:

- Khu vực đô thị: Diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa từ 100 m² trở lên đối với những nơi địa hình có độ dốc không thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở và từ 50 m² đất ở trở lên đối với những nơi địa hình bằng phẳng, thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở.

Ngoài ra, việc tách thửa đất còn đảm bảo điều kiện: Thửa đất được phép tách thửa có chiều rộng mặt tiền hoặc chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 5,0 mét trở lên.

- Khu vực nông thôn: Diện tích đất ở được phép tách thửa có diện tích từ 120m² trở lên và cạnh nhỏ nhất của thửa đất có kích thước từ 5,0 mét trở lên tính từ chỉ giới xây dựng.

- Trường hợp, đất thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất theo quy hoạch, diện tích tối thiểu của thửa đất được xác định theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất sản xuất kinh doanh.

Diện tích đất được phép tách thửa phải căn cứ vào diện tích đất được ghi trong Dự án hoặc Phương án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận.

3. Đất sản xuất nông nghiệp:

- Khu vực đô thị: Diện tích đất được phép tách thửa có diện tích từ 300 m² trở lên.

- Khu vực nông thôn: Diện tích đất được phép tách thửa có diện tích từ 1.000 m² trở lên.

4. Trường hợp, việc tách thửa đất từ thửa đất có mục đích sử dụng là đất sản xuất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh thì phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 5 của bản Quy định này. Ngoài ra, mục đích sử dụng của thửa đất sau khi được tách thửa phải phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất hoặc Quy hoạch xây dựng đô thị (quy hoạch chi tiết) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp này, cho phép được làm thủ tục tách thửa đồng thời với việc làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

5. Không cho phép tách thửa đối với trường hợp tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 5 của Quy định này.

6. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa

đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều 5 của Quy định này.

Riêng đối với trường hợp: việc tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định để hợp vào với một thửa khác có cùng một mục đích sử dụng, mà thửa đất sau khi được hợp thửa có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo quy định, thì cho phép được làm thủ tục tách thửa đồng thời với việc làm thủ tục hợp thửa.

Điều 6. Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa

1. Thửa đất đang sử dụng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 5 của Quy định này, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đối với đất ở và đất sản xuất kinh doanh, trong trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định, thì chỉ cho phép xây dựng nhà ở, công trình trên đất đối với thửa đất đảm bảo các điều kiện sau:

- Đối với thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 10 mét:
 - + Diện tích của thửa đất bằng hoặc lớn hơn: 50 m²;
 - + Cạnh nhỏ nhất của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 5,0 mét.
- Đối với thửa đất giáp với các tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 10 mét:
 - + Diện tích của thửa đất bằng hoặc lớn hơn: 36 m²;
 - + Cạnh nhỏ nhất của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 4,0 mét.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

- Chủ tịch UBND các huyện, thị xã chỉ đạo thực hiện việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương mình theo quy định này .

- Hàng tháng, hàng quý Chủ tịch UBND các huyện, thị xã có trách nhiệm báo cáo UBND tỉnh về diện tích, số lượng các hộ gia đình và cá nhân được giao đất ở; số lượng, diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương mình. Báo cáo lập xong, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh .

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân kịp thời báo cáo UBND tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, giải quyết.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Diễn