

Số: /2024/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định chi tiết về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; hạn mức giao đất nông nghiệp; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng; hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; các loại giấy tờ khác của người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 444/TTr-TNMT ngày 30/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định chi tiết về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; hạn mức giao đất nông nghiệp; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng; hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp; tiêu

chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; các loại giấy tờ khác của người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực từ ngày 21 tháng 9 năm 2024.

Quyết định này thay thế Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh ban hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 30/11/2023 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 8 năm 2021 của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 3. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng cơ quan thuộc UBND tỉnh, Chủ tịch UBND huyện, thành phố, thị xã, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ Pháp luật- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế của các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, NN&PTNT;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VP Tỉnh ủy, các Ban của Đảng;
- Ủy ban MTTQ và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- VP ĐDBQH&HĐND tỉnh, các Ban của HĐND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- + LĐVP, các phòng;
- + Trung tâm Thông tin (đăng tải cb);
- Lưu: VT, KTN_{SN}.

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

Lê Ô Pích

QUY ĐỊNH

Chi tiết về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; hạn mức giao đất nông nghiệp; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng; hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; các loại giấy tờ khác của người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

(Kèm theo Quyết định số:/2024/QĐ-UBND ngày ... tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)

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

1. Quy định chi tiết về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; hạn mức giao đất nông nghiệp; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng; hạn mức nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp; tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác; các loại giấy tờ khác của người sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Nhà nước giao đất ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

b) Thửa đất đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện;

c) Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất ở tái định cư, giao đất ở để xây dựng nhà tình nghĩa;

d) Thửa đất hình thành do người sử dụng đất đã xây dựng công trình nhà ở trước ngày ban hành quy định này mà phù hợp với quy định tách thửa tại thời điểm xây dựng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Hộ gia đình; người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân

Hạn mức giao đất ở cho cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai như sau:

1. Đối với đất ở tại đô thị, đất ở ven các trục đường giao thông:

a) Đất ở tại đô thị thuộc các phường của thành phố Bắc Giang trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này: Tối đa 100 m² (Một trăm mét vuông);

b) Đất ở đô thị tại các thị trấn; đất ở tại các thị trấn chuyển thành phường (sau khi Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập mới, chia tách, sáp nhập địa hành chính có hiệu lực); đất ở tại các phường thuộc thị xã Việt Yên; đất ở tại các xã: Dĩnh Trì, Song Khê, Tân Tiến, Đồng Sơn, Tân Mỹ, Song Mai thuộc thành phố Bắc Giang; đất ở tại các xã thuộc địa giới thành phố Bắc Giang chuyển thành phường (sau khi Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập mới, chia tách, sáp nhập địa hành chính có hiệu lực); đất ở tại nông thôn bám đường gom cao tốc, quốc lộ, tỉnh lộ: Tối đa 120 m² (Một trăm hai mươi mét vuông);

c) Đất ở tại các xã thuộc địa giới hành chính các huyện, thị xã chuyển thành phường, thị trấn do thành lập mới, chia tách, sáp nhập địa giới hành chính (sau khi Nghị quyết của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập mới, chia tách, sáp nhập địa hành chính có hiệu lực): Tối đa 200 m² (Hai trăm mét vuông).

2. Đất ở không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này:

a) Xã trung du thuộc các huyện, thành phố, thị xã: Tối đa 300 m² (Ba trăm mét vuông);

b) Xã miền núi thuộc các huyện, thị xã: Tối đa 360 m² (Ba trăm sáu mươi mét vuông).

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở

Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai như sau:

1. Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì diện tích đất ở được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở tương ứng với từng vùng, khu vực quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 quy định này nhưng không vượt quá diện tích thửa đất đang sử dụng và tối đa 800 m² (Tám trăm mét vuông).

2. Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở được xác định bằng 03 (ba) lần hạn mức giao đất ở tương ứng với từng vùng, khu vực quy định tại các khoản 1, 2 Điều 3 Quy định này, nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất đang sử dụng và tối đa là 600 m² (Sáu trăm mét vuông).

Điều 5. Các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai như sau:

1. Giấy tờ UBND cấp huyện hợp thức hóa quyền sử dụng đất;
2. Sổ theo dõi cấp Giấy chứng nhận đất, sổ mục kê lập trước năm 1993.

Điều 6. Điều kiện tách thửa đất

Việc tách thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai phải đảm bảo các điều kiện như sau:

1. Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Các thửa đất sau khi tách thửa phải có lối vào được kết nối với đường giao thông hiện hữu; chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m (Một phẩy năm mét). Trường hợp thửa đất đã có lối đi hiện hữu thì không áp dụng chiều rộng về lối đi tối thiểu tại khoản này.

3. Đối với thửa đất ở, đất ở có vườn ao:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu thửa đất đảm bảo theo quy định tại Điều 7 Quy định này.

b) Việc tách thửa đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với những khu vực có quy hoạch). Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích, mặt tiền, chiều sâu thửa đất thực hiện theo quy định tại Điều 7 quy định này;

c) Đối với trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng mà chưa xác định vị trí, diện tích từng loại đất thì phải xác định vị trí, diện tích của từng loại đất trước khi thực hiện tách thửa và diện tích tối thiểu của từng loại đất sau khi tách thửa. Trường hợp thửa đất có đất ở thì diện tích tối thiểu của đất ở phải đảm bảo diện tích quy định tại Điều 7 Quy định này.

4. Đối với đất nông nghiệp:

a) Đối với thửa đất nông nghiệp được tách ra từ thửa đất ở có vườn, ao (không có đất ở) thì diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo quy định tại khoản 1, 2 Điều 7 Quy định này;

b) Đối với thửa đất nông nghiệp không thuộc quy định tại điểm a khoản này thì diện tích tối thiểu phải đảm bảo theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

5. Đối với thửa đất phi nông nghiệp không phải đất ở:

Thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được phép tách thửa phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn, quy hoạch tổng mặt bằng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với thửa đất phi nông nghiệp

Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa thì thửa đất còn lại và thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích đất tối thiểu được quy định như sau:

1. Đối với đất ở phải có diện tích đất ở tối thiểu 32 m² (Ba mươi hai mét vuông) đối với trường hợp thuộc quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 3 và 50 m² (Năm mươi mét vuông) đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều 3 Quy định này; kích thước mặt tiền tối thiểu 04 m (Bốn mét), chiều sâu so với chỉ giới xây dựng (nếu có) tối thiểu 5,5 m (Năm phẩy năm mét) đối với thửa đất gốc có chiều sâu hiện hữu từ 5,5 m (Năm phẩy năm mét) trở lên. Trường hợp thửa đất sau khi Nhà nước thu hồi đất, thửa đất có chiều sâu hiện hữu nhỏ hơn 5,5 m (Năm phẩy năm mét) thì chiều sâu tối thiểu phải đảm bảo 03 m (Ba mét);

2. Đối với đất ở không thuộc khoản 1 Điều này thì thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích đất ở tối thiểu 70 m² (Bảy mươi mét vuông); kích thước mặt tiền tối thiểu 04 m (Bốn mét), chiều sâu so với chỉ giới xây dựng (nếu có) tối thiểu 08 m (Tám mét) đối với thửa đất gốc có chiều sâu hiện hữu từ 08 m (Tám mét) trở lên. Trường hợp thửa đất sau khi Nhà nước thu hồi đất, thửa đất có chiều sâu hiện hữu nhỏ hơn 5,5 m (Năm phẩy năm mét) thì chiều sâu tối thiểu phải đảm bảo 05 m (Năm mét).

3. Đối với trường hợp thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì việc tách thửa đất theo dự án đã được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 8. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp, nông nghiệp khác

Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa thì thửa đất còn lại và thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích đất tối thiểu được quy định như sau:

1. Đối với thửa đất trồng cây hàng năm: Diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới sau khi tách thửa là 500 m² (Năm trăm mét vuông).

2. Đối với thửa đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác: Diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới sau khi tách thửa đối với khu vực đô thị là 150 m² (Một trăm năm mươi mét vuông); đối với khu vực nông thôn là 200 m² (Hai trăm mét vuông).

3. Đối với thửa đất lâm nghiệp: Diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới sau khi tách thửa là 3.000 m² (Ba nghìn mét vuông).

Điều 9. Điều kiện hợp thửa đất

Việc hợp thửa đất theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai phải đảm bảo các điều kiện như sau:

1. Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, 3 Điều 220 Luật Đất đai;
2. Các thửa đất phải liền kề nhau;
3. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng, trước khi hợp thửa đất phải xác định vị trí, diện tích của từng loại đất.

Điều 10. Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai, hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai và hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai như sau:

1. Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh được quy định như sau:
 - a) Hạn mức giao đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp không quá 02 ha (Hai héc ta) cho mỗi loại đất;
 - b) Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm cho cá nhân không quá 30 ha (Ba mươi héc ta);
 - c) Hạn mức giao đất đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 30 ha (Ba mươi héc ta);
 - d) Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha (năm héc ta); trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 25 ha (Hai mươi lăm héc ta); trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha (Hai mươi lăm héc ta).

2. Cá nhân có nhu cầu nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp thì được nhận chuyển quyền nhưng tối đa không quá 15 (Mười lăm) lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều này.

3. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản không quá hạn mức giao đất quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều này và không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân.

Điều 11. Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác

Tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha (Hai héc ta) đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác theo quy định tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai bao gồm:

1. Có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp.
2. Có phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định của pháp luật về trồng trọt.
3. Có thủ tục về môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức kiểm tra việc thực hiện Quy định này.
2. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.