

Số: **07** /2022/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày **21** tháng 01 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức một số loại đất; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân; việc rà soát, công bố công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 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; 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; 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 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;

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 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 539/TTr-STNMT ngày 04 tháng 11 năm 2021; Công văn số 4128/STNMT-QLĐĐ ngày 24/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức một số loại đất; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân; việc rà soát, công bố công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Giao Giám đốc 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 triển khai, theo dõi, đôn đốc, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này, bảo đảm thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 02 năm 2022 và thay thế Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2014 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ban hành quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; hạn mức công nhận đất ở đối với các trường hợp thửa đất ở có vườn, ao; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Nơi nhận: *nd*

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Chánh VP, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Báo Đắk Lắk;
- Đài Phát thanh và Truyền hình Đắk Lắk;
- Công báo tỉnh; Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Các phòng: KT, TH, CN;
- Lưu: VT, NNMT (TLC-50b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Phạm Ngọc Nghị

QUY ĐỊNH

Hạn mức một số loại đất; kích thước, diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân; việc rà soát, công bố công khai các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

*(Kèm theo Quyết định số: **07** /2022/QĐ-UBND ngày **21** tháng **01** năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Quy định này làm căn cứ:

a) Giao đất để làm nhà ở riêng lẻ tại nông thôn hoặc đô thị không thuộc dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại nông thôn hoặc đô thị;

b) Giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao quy định tại Điều 103 của Luật Đất đai năm 2013 khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) mà trên Giấy chứng nhận không ghi rõ diện tích đất ở khi thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

đ) Tách thửa hoặc hợp thửa khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

e) Xác định hạn mức đất ở khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước;

g) Quy định việc rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý;

h) Những nội dung không được quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai ở địa phương;
- b) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 2. Những trường hợp không áp dụng quy định này

Quy định này không áp dụng hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở đối với các trường hợp sau:

- 1. Giao đất khi thực hiện bồi thường bằng đất ở theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.
- 2. Giao đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.
- 3. Đấu giá tài sản gắn với quyền sử dụng đất.

Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BÁN NHÀ Ở CŨ THUỘC SỞ HỮU NHÀ NƯỚC

Điều 3. Hạn mức giao đất ở

Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân 01 (một) thửa đất để làm nhà ở, cụ thể như sau:

- 1. Đối với các xã: Diện tích không quá 400m².
- 2. Đối với các phường, thị trấn: Diện tích không quá 300m².

Điều 4. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản

Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cụ thể như sau:

- 1. Đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 héc ta đối với mỗi loại đất.
- 2. Đất trồng cây lâu năm không quá 30 héc ta.
- 3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất.
- 4. Trường hợp đã được giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, nay được giao thêm đất trồng cây lâu năm hoặc đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức đất giao thêm không quá 25 héc ta.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ mà trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với các xã: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn $2.000m^2$; bằng $2.000m^2$ đất ở đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích bằng $2.000m^2$ hoặc lớn hơn $2.000m^2$;

b) Đối với các phường, thị trấn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn $1.500m^2$; bằng $1.500m^2$ đất ở đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích bằng $1.500m^2$ hoặc lớn hơn $1.500m^2$.

2. 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 theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với các xã: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá $400m^2$ đối với hộ gia đình có từ 06 nhân khẩu trở xuống; không quá $500m^2$ đối với hộ gia đình có từ 07 nhân khẩu trở lên;

b) Đối với các phường, thị trấn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá $300m^2$ đối với hộ gia đình có từ 06 nhân khẩu trở xuống; không quá $400m^2$ đối với hộ gia đình có từ 07 nhân khẩu trở lên.

Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b khoản này là tổng số nhân khẩu trong hộ gia đình được quy định tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai.

3. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai; Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà đất đã sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 trở về trước thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- a) Đối với các xã: Diện tích không quá 400m²;
- b) Đối với các phường, thị trấn: Diện tích không quá 300m².

Điều 6. Hạn mức đất ở khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước

Hạn mức đất ở khi bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước cho mỗi hộ gia đình, cá nhân như sau:

- 1. Đối với các phường, thị trấn: Diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 25m²; diện tích tối đa không quá 300m².
- 2. Đối với các xã: Diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 25m²; diện tích tối đa không quá 400m².

Điều 7. Xác định lại diện tích đất ở đối với các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận

Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai năm 1988, Luật Đất đai năm 1993 và Luật Đất đai năm 2003 mà trên Giấy chứng nhận không ghi rõ diện tích đất ở, nay cấp đổi lại Giấy chứng nhận hoặc người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại cụ thể như sau:

1. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- a) Đối với các xã: Diện tích là 400m²;
- b) Đối với các phường, thị trấn: Diện tích là 300m².

Việc xác định thuộc địa bàn xã hoặc phường, thị trấn được tính tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây.

2. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 của Nghị định số 01/2017/NĐ-CP nhưng trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo khoản 1, 2 Điều 5 của Quy định này.

3. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà trên giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo diện tích đất ở ghi trên giấy tờ đó.

Chương III**TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT****Điều 8. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa**

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.
2. Việc chia tách thửa đất ở 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.
3. Diện tích của các thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Quy định này.
4. Đối với thửa đất trong khu vực đô thị áp dụng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có các quy hoạch trên thì áp dụng quy hoạch sử dụng đất và quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Quy định này để giải quyết việc tách thửa.
5. Đối với thửa đất khu vực nông thôn áp dụng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc phương án mặt bằng phân lô của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có các quy hoạch trên thì áp dụng quy hoạch sử dụng đất và quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Quy định này để giải quyết việc tách thửa.
6. Quy định về việc tiếp giáp với đường giao thông của các thửa đất sau khi tách thửa: Thửa đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi hiện hữu đã được thể hiện trên Giấy chứng nhận hoặc trên bản đồ địa chính tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Điều 9. Diện tích, kích thước tách thửa đối với đất ở

1. Đối với các phường, thị trấn:

Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- a) Diện tích: Không nhỏ hơn 40m²;
- b) Kích thước: Cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 03 mét, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 08 mét.

2. Đối với các xã:

Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Diện tích: Không nhỏ hơn $60m^2$;

b) Kích thước: Cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 04 mét, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 10 mét.

3. Trường hợp tách thửa do thu hồi đất:

Trường hợp sau thu hồi đất, thửa đất còn lại phải đáp ứng các điều kiện sau đây mới được hình thành thửa đất mới:

a) Đối với các phường, thị trấn:

- Diện tích: Không nhỏ hơn $20m^2$;

- Kích thước: Cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 03 mét, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 06 mét.

b) Đối với các xã:

- Diện tích: Không nhỏ hơn $40m^2$;

- Kích thước: Cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 04 mét, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 08 mét.

Trường hợp không đủ điều kiện để hình thành thửa đất mới thì Nhà nước thu hồi toàn bộ thửa đất và bồi thường hỗ trợ theo quy định hoặc người sử dụng đất chuyển nhượng cho người sử dụng đất liền kề.

4. Tách thửa đất đối với đất ở có vườn, ao thì các thửa đất được tách có diện tích đất ở phải đáp ứng quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

5. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này không tính diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng.

6. Trường hợp thửa đất ở đã có nhà ở riêng biệt hợp pháp trước ngày 13 tháng 01 năm 2008 (ngày Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành) phù hợp với quy hoạch, bảo đảm hạ tầng đồng bộ, sử dụng đất hiệu quả nhưng không đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 9 của Quy định này, tiếp giáp với các thửa đất liền kề không cùng chủ sử dụng, đã xây dựng nhà ở ổn định thì được phép tách thửa. Người sử dụng đất thuộc đối tượng này chỉ được xem xét, giải quyết một lần.

Điều 10. Diện tích, kích thước tách thửa đối với đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất thương mại, dịch vụ

1. Trường hợp thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc đất thương mại, dịch vụ được Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố giao, cho thuê

để thực hiện dự án đầu tư chỉ được phép tách thửa khi có chủ trương chia, tách dự án đầu tư.

2. Trường hợp thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc đất thương mại, dịch vụ được Nhà nước công nhận thì thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách phải có diện tích không nhỏ hơn 200m², đất thương mại dịch vụ thực hiện theo quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 9 của Quy định này.

Điều 11. Diện tích tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Đối với đất sản xuất nông nghiệp, đất nông nghiệp khác (trừ đất trang trại chăn nuôi): Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích không nhỏ hơn 500m².

2. Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng: Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích không nhỏ hơn 3.000m².

Điều 12. Diện tích, kích thước tách thửa đồng thời với chuyển mục đích sang đất ở

1. Trường hợp tách thửa đất sản xuất nông nghiệp đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất thì phải tách thành các thửa đất ở, thửa đất sản xuất nông nghiệp riêng biệt; thửa đất chuyển mục đích sang đất ở phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 9 của Quy định này; thửa đất sản xuất nông nghiệp còn lại có diện tích không nhỏ hơn 250m².

2. Trường hợp tách thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ đồng thời với chuyển mục đích một phần sang đất ở thì thửa đất chuyển mục đích sang đất ở phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 9 và thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ còn lại phải đảm bảo theo quy định tại Điều 10 của Quy định này.

Điều 13. Trường hợp tách thửa đất sản xuất nông nghiệp đồng thời với chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp có một phần diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông

Trường hợp tách thửa đất sản xuất nông nghiệp đồng thời với chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cấp Giấy chứng nhận thì phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình không được chuyển mục đích, được thể hiện chung trên cùng Giấy chứng nhận với thửa đất chuyển mục đích.

Điều 14. Điều kiện hợp thửa

1. Các thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì được hợp thửa.

2. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Quy định này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

Điều 15. Rà soát, công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước trực tiếp quản lý, việc lấy ý kiến người dân và công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp tại địa phương

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức rà soát các thửa đất nhỏ hẹp có kích thước, diện tích tối thiểu không đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 9, Điều 10 của Quy định này, đáp ứng các tiêu chí và nguyên tắc quy định tại khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố công bố công khai danh mục các thửa đất nhỏ hẹp và lấy ý kiến người dân, công khai việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp.

3. Sau khi hoàn thành công tác rà soát, đánh giá, công bố công khai và lấy ý kiến người dân, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổng hợp danh sách các thửa đất nhỏ hẹp dự kiến các thửa đất sử dụng vào mục đích công cộng; các thửa đất nhỏ hẹp dự kiến giao đất, cho thuê đất để đưa vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt làm căn cứ triển khai thực hiện.

4. Sau khi kế hoạch sử dụng đất hàng năm được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm triển khai thực hiện đảm bảo đúng quy định tại khoản 11 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP và các quy định của pháp luật có liên quan.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. Xử lý chuyển tiếp

1. Thửa đất đang sử dụng hình thành trước ngày 13 tháng 01 năm 2008 (ngày Quyết định số 01/2008/QĐ-UBND ngày 03 tháng 01 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk có hiệu lực thi hành) có diện tích, kích thước thửa đất nhỏ hơn mức tối thiểu theo quy định tại Điều 9, Điều 10, Điều 11 của Quy định này, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận.

2. Các trường hợp không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 36/2014/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về diện tích tối thiểu được phép tách thửa mà người sử dụng đất đã tự ý tách thửa nay đủ điều kiện tách thửa theo Quy định này thì thực hiện theo Quy định này.

Điều 17. Trách nhiệm thực hiện

1. Trách nhiệm của các Sở, ngành, đơn vị có liên quan

a) Sở Tài nguyên và Môi trường: Tổ chức triển khai, hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra thực hiện quy định này. Chủ trì, phối hợp các Sở, ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện quy định này. Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai giải quyết các thủ tục về đăng ký đất đai có liên quan đến tách thửa bảo đảm đúng theo Quy định này.

b) Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn cụ thể về điều kiện hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nghiệm thu, bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt.

c) Sở Tư pháp hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất không đảm bảo theo Quy định này.

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

a) Thường xuyên kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất trên địa bàn địa phương mình quản lý, kịp thời ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa không đúng quy định. Định kỳ báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) trước ngày 15 tháng 12 hàng năm để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo.

b) Chỉ đạo các phòng, ban chức năng trực thuộc thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm những trường hợp tách thửa đất không đúng quy định.

c) Ban hành Quyết định thu hồi diện tích đất làm đường giao thông do chủ sử dụng đất tự nguyện trả lại và bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý. Kiểm tra, nghiệm thu việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với đường giao thông mới hình thành theo hướng dẫn của Sở Xây dựng; cập nhật quy hoạch đối với các tuyến đường giao thông mới hình thành và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường);

d) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn: Không được thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất không đúng quy định theo Quy định này. Kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về tách thửa để phân lô, bán nền.

Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh những khó khăn, vướng mắc yêu cầu Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.