|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****TỈNH ĐẮK NÔNG**Số … /2022/QĐ-UBND | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc***Đắk Nông, ngày …. tháng ….. năm 2022* |

 **(Dự thảo)**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc sửa đổi, bổ sung một điều của Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

*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 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số*[*43/2014/NĐ-CP*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-43-2014-nd-cp-huong-dan-thi-hanh-luat-dat-dai-230680.aspx)*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*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-01-2017-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-huong-dan-luat-dat-dai-337031.aspx)*ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về 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*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bo-may-hanh-chinh/nghi-dinh-148-2020-nd-cp-sua-doi-mot-so-nghi-dinh-huong-dan-luat-dat-dai-427504.aspx)*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*[*33/2017/TT-BTNMT*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/tai-nguyen-moi-truong/thong-tu-33-2017-tt-btnmt-huong-dan-nghi-dinh-01-2017-nd-cp-luat-dat-dai-340179.aspx)*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*](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/bat-dong-san/nghi-dinh-01-2017-nd-cp-sua-doi-nghi-dinh-huong-dan-luat-dat-dai-337031.aspx)*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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD 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 … /TTr-STNMT ngày … tháng … năm 2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông ban hành kèm theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Nông, như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điểm đ khoản 3 Điều 1 như sau:

“3. Các trường hợp tách thửa đất không áp dụng theo Quy định này:

đ) Tách thửa để thực hiện theo Biên bản hoà giải thành của Toà án nhân dân trong trường hợp ly hôn, bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật”.

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 5 như sau:

“2. Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của từng loại đất quy định tại Điều 6 Quy định này.

b) Thửa đất ở, đất 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 hiện có và đã được thể hiện trên Giấy chứng nhận hoặc trên bản đồ địa chính tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp đường giao thông hình thành sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì đường giao thông này phải phù hợp với quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đường giao thông này do Nhà nước và nhân dân cùng làm.”

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

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

1. Đối với thửa đất ở

a) Đối với các phường, thị trấn: Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ từ 19 mét trở lên thì diện tích thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 55 m2 và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 mét; thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 mét (hoặc chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) thì diện tích thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 50 m2 và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4 mét.

b) Đối với các xã: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 100 m2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 mét.

c) Trường hợp thửa đất ở đã có nhà ởriêng biệt thì thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Đối với các phường, thị trấn: Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ từ 19 mét trở lên phải bảo đảm diện tích tối thiểu sau khi tách thửa từ 45 m2 trở lên và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 5 mét; thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 mét (hoặc chưa có quy định về chỉ giới đường đỏ) phải bảo đảm diện tích tối thiểu sau khi tách thửa không nhỏ hơn 36 m2 và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4 mét.

- Đối với các xã: Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa không nhỏ hơn 60 m2 và kích thước mỗi cạnh (chiều rộng, chiều sâu thửa đất) không nhỏ hơn 4,5 mét.

2. Đối với thửa đất nông nghiệp

a) Trường hợp thửa đất thuộc quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp, đất nông nghiệp khác:

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa thuộc địa bàn phường, thị trấn không nhỏ hơn 1.000 m2; **kích thước mỗi cạnh của thửa đất tối thiểu không nhỏ hơn 5 mét**.Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau tách thửa thuộc địa bàn các xã không nhỏ hơn 2.000m2; **kích thước mỗi cạnh của thửa đất tối thiểu không nhỏ hơn 6 mét**.

b) Trường hợp thửa đất thuộc quy hoạch đất ở thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với địa bàn phường, thị trấn không nhỏ hơn 300 m2; **kích thước mỗi cạnh của thửa đất tối thiểu không nhỏ hơn 5 mét**. Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau tách thửa tại địa bàn các xã không nhỏ hơn 400 m2; **kích thước mỗi cạnh của thửa đất tối thiểu không nhỏ hơn 6 mét**.

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất sang đất ở thì phải tách thành các thửa đất ở, thửa đất nông nghiệp riêng biệt; thửa đất chuyển mục đích sang đất ở phải đáp ứng quy định tại khoản 1 Điều này; thửa đất nông nghiệp còn lại nếu phù hợp quy hoạch đất ở thì diện tích, kích thước tối thiểu không nhỏ hơn quy định tại Điểm a, b khoản 1 Điều này, nếu không phù hợp quy hoạch đất ở thì được tồn tại thửa đất theo diện tích thực tế. Phần diện tích đất thuộc quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn các công trình (nếu có) được phép tách và thể hiện chung trên cùng Giấy chứng nhận với thửa đất chuyển mục đích sử dụng.

d) Đối với đất rừng sản xuất là rừng trồng: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa không nhỏ hơn 5.000 m2.

3. Đối với thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ

a) Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này.

b) Trường hợp đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì việc tách thửa được thực hiện theo chủ trương đầu tư hoặc phương án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận.

4. Trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích khác (đất ở kết hợp với đất nông nghiệp, đất ở có vườn, ao) thì các thửa đất được tách có đất ở phải đảm bảo diện tích, kích thước quy định tại khoản 1 Điều này, phần diện tích đất nông nghiệp được tách theo đất ở và thể hiện chung trên cùng Giấy chứng nhận với thửa đất ở.

5. Đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quy hoạch nông thôn mới được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích, kích thước tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo theo đúng diện tích, kích thước mà quy hoạch hoặc phương án mặt bằng phân lô đã xác định; trường hợp quy hoạch không xác định cụ thể diện tích, kích thước thửa đất hoặc thuộc khu vực quy hoạch chỉnh trang đô thị thì việc tách thửa được giải quyết theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều này.”

5. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 9 như sau:

“3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật đối với các trường hợp tự tách thửa, hợp thửa đất không được phép của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

b) 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.”

**Điều 2**. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày …. tháng 12 năm 2022.

2. Các trường hợp hồ sơ đề nghị tách thửa, hợp thửa đã nộp đầy đủ theo quy định của Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND và các quy định khác có liên quan (được xác định theo thời gian nhận hồ sơ tại Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả) thì tiếp tục giải quyết tách thửa, hợp thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm tiếp nhận đầy đủ hồ sơ.

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, thành phố; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***- Như Điều 2;- Văn phòng Chính phủ;- 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 Nông;- Đài Phát thanh và Truyền hình Đắk Nông;- Công báo tỉnh; Cổng Thông tin điện tử tỉnh;- Lưu: VT, NN&TNMT. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂNCHỦ TỊCH****Hồ Văn Mười** |