

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Số: 15/2024/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày 14 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở,
giao đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp;
tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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 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, Luật Các tổ chức tín dụng số
32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở
Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với
trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, sử dụng đất từ ngày 18
tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 cho mỗi hộ gia đình, cá
nhân; hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng để sản xuất
nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và hạn mức giao đất
nông nghiệp do tự khai hoang cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; hạn mức nhận
chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân; hạn mức giao đất ở cho cá
nhân tại nông thôn, cá nhân tại đô thị; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách
thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị theo quy định tại khoản 5 Điều
141, khoản 5 Điều 176, khoản 4 Điều 139, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195,
khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai 2024.

2. Đối với huyện đảo Cồn Cỏ: Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở, hạn
mức giao đất ở; diện tích tối thiểu của thửa đất nông nghiệp được phép tách thửa
được thực hiện theo các chương trình, đề án, dự án của cơ quan Nhà nước có
thẩm quyền.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan Nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện
quyền hạn và trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất,

chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai.

Điều 3. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; hạn mức giao đất ở cho cá nhân

1. Hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 theo quy định tại khoản 1 Điều 141 Luật Đất đai.

a) Đối với khu vực nông thôn

- Các xã đồng bằng: 450 m².

- Các xã trung du, miền núi: 550 m².

b) Đối với khu vực đô thị

- Khu vực thành phố, thị xã:

Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2 là: 300 m².

Vị trí 1 của đường phố loại 3, 4 và vị trí 2, 3 của đường phố loại 1, 2 là: 350 m².

Các vị trí khác còn lại là: 450 m².

- Khu vực thị trấn:

Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2, 3 là: 350 m².

Các vị trí khác còn lại là: 450 m².

2. Hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 2 Điều 141 Luật Đất đai.

a) Đối với khu vực nông thôn

- Các xã đồng bằng: 400 m².

- Các xã trung du, miền núi: 500 m².

b) Đối với khu vực đô thị

- Khu vực thành phố, thị xã:

Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2 là: 250 m².

Vị trí 1 của đường phố loại 3, 4 và vị trí 2, 3 của đường phố loại 1, 2 là: 300 m².

Các vị trí khác còn lại là: 400 m².

- Khu vực thị trấn:

Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2, 3 là: 300 m².

Các vị trí khác còn lại là: 400 m².

3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân

a) Đối với khu vực nông thôn theo quy định tại Điều 195 Luật Đất đai

- Các xã đồng bằng: 300 m².
- Các xã trung du, miền núi: 400 m².

b) Đối với khu vực đô thị theo quy định tại Điều 196 Luật Đất đai

- Khu vực thành phố, thị xã:

Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2 là: 120 m².

Vị trí 1 của đường phố loại 3, 4 và vị trí 2, 3 của đường phố loại 1, 2 là: 200 m²;

Các vị trí khác còn lại là: 250 m².

- Khu vực thị trấn:

Vị trí 1 của đường phố loại 1, 2, 3 là: 250 m².

Các vị trí khác còn lại là: 300 m².

4. Trường hợp thửa đất có nhiều vị trí, nằm trên nhiều loại đường phố khác nhau thì áp dụng hạn mức của thửa đất có vị trí, loại đường phố có giá trị cao nhất trong bảng giá đất.

5. Trường hợp thửa đất có nhiều vị trí, nếu vị trí 1 của thửa đất không đủ để hình thành một thửa đất tối thiểu thì hạn mức được tính theo thửa đất có vị trí 2; nếu vị trí 1 và vị trí 2 của thửa đất không đủ để hình thành một thửa đất tối thiểu thì hạn mức được tính theo thửa đất có vị trí 3; nếu vị trí 1, 2 và 3 của thửa đất không đủ để hình thành một thửa đất tối thiểu thì hạn mức được tính theo thửa đất có vị trí 4.

6. Việc xác định vị trí và khu vực thửa đất theo đơn vị hành chính cấp xã quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 5 của điều này được thực hiện theo quyết định ban hành bảng giá đất, quyết định điều chỉnh bảng giá đất hiện hành trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

Điều 4. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối theo quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai.

1. Đất để trồng cây hàng năm, làm muối không quá 0,2 ha cho mỗi loại đất.
2. Đất để nuôi trồng thủy sản không quá 0,5 ha.
3. Đất để trồng cây lâu năm không quá 1,0 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 3,0 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.
4. Đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất rừng phòng hộ không quá 1,0 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 3,0 ha đối với các xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi cho mỗi loại đất.

Điều 5. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 177 Luật Đất đai.

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất được quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 176 Luật Đất đai.

Điều 6. Tách thửa đất

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai và các điều kiện sau đây:

1. Diện tích tối thiểu

Các thửa đất sau tách thửa, đã trừ đi phần diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch, phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (trừ đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp tập trung ngoài dân cư) phải đảm bảo điều kiện tối thiểu với các loại đất sử dụng, cụ thể:

a) Đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị

Diện tích tối thiểu tại nông thôn là $60,0 \text{ m}^2$, có chiều rộng cạnh mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông hiện có tối thiểu là $5,0 \text{ m}$ và chiều sâu tối thiểu trung bình hai cạnh của thửa đất đó được tính từ đường chỉ giới cho phép xây dựng công trình là $12,0 \text{ m}$ nhưng đảm bảo chiều sâu cạnh ngắn tối thiểu là $9,0 \text{ m}$.

Diện tích tối thiểu tại đô thị là $45,0 \text{ m}^2$, có chiều rộng cạnh mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông hiện có tối thiểu là $4,5 \text{ m}$ và chiều sâu tối thiểu trung bình hai cạnh của thửa đất đó được tính từ đường chỉ giới cho phép xây dựng công trình là $10,0 \text{ m}$ nhưng đảm bảo chiều sâu cạnh ngắn tối thiểu là $8,0 \text{ m}$.

b) Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì diện tích tối thiểu được tách thửa là $36,0 \text{ m}^2$, có chiều rộng cạnh mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông hiện có tối thiểu là $4,0 \text{ m}$, chiều sâu tối thiểu trung bình hai cạnh của thửa đất đó được tính từ đường chỉ giới cho phép xây dựng công trình là $9,0 \text{ m}$ hoặc có chiều rộng cạnh mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông hiện có tối thiểu là $9,0 \text{ m}$, chiều sâu tối thiểu được tính từ đường chỉ giới cho phép xây dựng công trình là $4,0 \text{ m}$;

Đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được nhà nước giao, cho thuê đất thì diện tích tối thiểu của thửa đất căn cứ vào dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận. Trường hợp tổ chức kinh tế thực hiện đăng ký biến động đất đai do chia, tách doanh nghiệp theo quy định pháp luật thì diện tích, kích thước tách thửa đất căn cứ vào chủ trương đầu tư dự án được duyệt và bản vẽ tổng mặt bằng trong hồ sơ cấp chủ trương đầu tư dự án.

c) Đất nông nghiệp

Diện tích tối thiểu các loại đất nông nghiệp được phép tách thửa (trừ thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc tách ra từ thửa đất có đất ở) phải đảm bảo điều kiện diện tích tối thiểu như sau:

- Đất trồng cây hàng năm (trừ đất trồng lúa):

Các phường thuộc thành phố, thị xã: 400 m^2 .

Các thị trấn thuộc huyện và xã thuộc thị xã Quảng Trị: 700 m^2 .

Các xã đồng bằng: 1.000 m^2 .

Các xã trung du, miền núi: 1.500 m².

- Đất trồng lúa: 1.000 m².

- Đất trồng cây lâu năm:

Các phường thuộc thành phố, thị xã: 400 m².

Các thị trấn thuộc huyện và xã thuộc thị xã Quảng Trị: 700 m².

Các xã đồng bằng: 1.000 m².

Các xã trung du, miền núi: 2.000 m².

- Đất nuôi trồng thủy sản:

Các phường thuộc thành phố, thị xã: 500 m².

Các thị trấn thuộc huyện và xã thuộc thị xã Quảng Trị: 700 m².

Các xã đồng bằng: 2.000 m².

Các xã trung du, miền núi: 1.000 m².

- Đất lâm nghiệp: 3.000 m².

- Đất nông nghiệp khác: 10.000 m².

d) Đối với đất nông nghiệp có nguồn gốc tách ra từ thửa đất có đất ở thì thửa đất hình thành sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu bằng hạn mức giao đất được quy định tại khoản 3 Điều 3 Quyết định này (trừ trường hợp tách thửa để hợp thửa liền kề). Trường hợp tách thửa mà trong thửa đất tách ra vừa có đất ở, vừa có đất vườn, ao trong cùng thửa đất thì không quy định diện tích tối thiểu nhưng diện tích đất ở tối thiểu phải đảm bảo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

đ) Các loại đất khác còn lại: Diện tích tối thiểu được tách thửa căn cứ vào dự án đầu tư, phương án, đề án sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định của pháp luật.

2. Không áp dụng quy định diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành trong các trường hợp sau đây:

a) Diện tích đất còn lại do Nhà nước thu hồi đất, trưng dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Đất trong trường hợp được tặng, cho nhà tình thương, nhà tình nghĩa và diện tích đất còn lại sau khi hiến tặng cho Nhà nước.

c) Các trường hợp bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở và 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.

d) Trường hợp tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất trong phạm vi thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 6 Điều 45 và Điều 127 Luật Đất đai.

3. Không được tách thửa trong các trường hợp sau đây:

a) Đất thuộc phạm vi quy hoạch thực hiện dự án mà dự án đã có quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư dự án đầu tư công đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư hoặc dự án đã có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

b) Đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn thuộc khu vực quy hoạch chi tiết phân lô để giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá hoặc không đấu giá quyền sử dụng đất. Quy định này không áp dụng đối với trường hợp người được giao đất tái định cư, giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

c) Các khu vực đã có quy định phải bảo vệ, bảo tồn và các trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 45, 46, 47, 48 Luật Đất đai.

Điều 7. Hợp thửa đất

Việc hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai. Không thực hiện việc hợp thửa đất đối với thửa đất đã có thông báo thu hồi đất.

Điều 8. Quy định một số trường hợp cụ thể

1. Trường hợp thửa đất ở có cạnh tiếp giáp với đường giao thông đường bộ không đủ kích thước tối thiểu để tách thành 02 hay nhiều thửa đất, nếu trong phạm vi các thửa đất tách ra dựng được hình chữ nhật, có 4 cạnh thỏa mãn điều kiện về diện tích, kích thước cạnh tối thiểu quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Quyết định này thì được tách thửa đất nhưng phải đảm bảo điều kiện lối đi, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

2. Trường hợp thửa đất ở nằm cuối cùng của đường không giao nhau (ngõ cụt) thì khi tách thửa không bắt buộc cạnh tiếp giáp với đường giao thông, nhưng người sử dụng đất phải dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có, đồng thời các thửa đất sau khi tách thửa đảm bảo điều kiện về diện tích, kích thước cạnh tối thiểu quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 24 tháng 8 năm 2024 và thay thế Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất tách thửa và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị và Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số

30/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất tách thửa và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành, đoàn thể; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

Đối với các hồ sơ đề nghị giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách thửa đất (trừ tách thửa đất nông nghiệp) đã nộp trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực và đang được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết thì được áp dụng theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất tách thửa và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị và Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất tách thửa và các trường hợp không được tách thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Trị./. *lv*

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Vụ Pháp chế - Bộ TNMT;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NC, KTTuấn. *lv*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Võ Văn Hưng