

Số: 08/2020/QĐ-UBND

An Giang, ngày 25 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
**Ban hành Quy định về các định mức sử dụng đất
trên địa bàn tỉnh An Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 53/TTr-STNMT ngày 11 tháng 02 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 09 tháng 3 năm 2020 và thay thế Quyết định số 103/2016/QĐ-UBND ngày 23 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT.TU, HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh;
- Sở, Ban, Ngành, Đoàn thể cấp tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- VPUBND tỉnh: LĐVP, KTN, KTTH, KGVX, NC, TH;
- Công thông tin điện tử An Giang;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT.

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

Trần Anh Thư

QUY ĐỊNH

Về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND
ngày 25 tháng 02 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang, bao gồm: hạn mức đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa.
2. Các định mức sử dụng đất khác (hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân; hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp) thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan thuế, cơ quan công chứng, chứng thực.
2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II HẠN MỨC ĐẤT Ở

Điều 3. Hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

1. Đất tại các phường: 200 m².
2. Đất tại các thị trấn: 300 m².
3. Đất tại các xã: 600 m².

Điều 4. Hạn mức đất ở tại Điều 3 Quy định này được áp dụng để:

1. Giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở (trừ trường hợp giao đất do trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp đang sử dụng đất ở nhưng hộ gia đình, cá nhân không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Làm cơ sở để xem xét thẩm định nhu cầu cho gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở mà có nguồn gốc do Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng, nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng đất nếu có nhu cầu thì được chuyển mục đích thêm sang đất ở theo hạn mức của Quy định này.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sang đất ở đối với thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức đất ở của Quy định này thì phần diện tích ngoài hạn mức nếu nhỏ hơn 01 lần hạn mức tách thửa tại khu vực xin phép chuyển mục đích và đảm bảo các điều kiện theo quy định thì được phép chuyển mục đích luôn phần diện tích đất còn lại này.

5. Xác định hạn mức đất ở để thu tiền sử dụng đất, xem xét miễn, giảm các khoản thu có liên quan về đất đai khi Nhà nước giao đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận quyền sử dụng đất; thu thuế sử dụng đất ở.

6. Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Chương III

DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa được quy định như sau:

Việc tách thửa đất phải nhằm mục đích thực hiện các quyền của người sử dụng đất và đáp ứng các điều kiện như sau:

1. Đối với đất nông nghiệp:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi thủy sản, đất trồng cây lâu năm: 500 m².

b) Đất lâm nghiệp: 3.000 m².

2. Đối với đất ở:

a) Quy định về diện tích tối thiểu:

- Tại các phường: 35 m².

- Tại các thị trấn: 40 m².

- Tại các xã: 45 m².

b) Ngoài tuân thủ về diện tích tối thiểu quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều này, các thửa đất sau khi tách ra phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao

thông hiện hữu và có kích thước của cạnh tiếp giáp như sau:

- Tiếp giáp với đường loại 1, 2, 3 và 4 (theo phân loại đường phố) hoặc các đường quốc lộ, tỉnh lộ thì kích thước cạnh tối thiểu phải bằng 4 mét;
- Tiếp giáp với các loại đường còn lại thì kích thước cạnh tối thiểu phải bằng 2 mét.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

a) Trường hợp tách thửa để đầu tư dự án thì diện tích tách thửa theo Quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Phương án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận;

b) Trường hợp tách thửa không để đầu tư dự án thì diện tích được phép tách thửa theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Các trường hợp không áp dụng diện tích tối thiểu được tách thửa

1. Tách thửa do Nhà nước thu hồi đất.

2. Tổ chức hoặc hộ gia đình, cá nhân thỏa thuận bồi thường, nhận chuyển nhượng đất để:

a) Thực hiện dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cho chủ trương thực hiện;

b) Sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

3. Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách.

4. Tách thửa để hiến, tặng cho Nhà nước thực hiện các dự án, công trình phục vụ cho phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Điều 7. Xử lý việc tách thửa trong một số trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp thì chỉ áp dụng điều kiện tách thửa đối với phần diện tích chuyển sang mục đích phi nông nghiệp, không áp dụng cho phần diện tích đất nông nghiệp.

2. Đối với đất nông nghiệp gắn liền với đất ở (đất ở + đất trồng cây lâu năm, đất ở + đất trồng cây lâu năm khác, đất ở + đất ao,...) thì khi tách thửa phần diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện tách thửa tại Điểm a và b, Khoản 2, Điều 5 Quy định này, phần đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng điều kiện tách thửa.

3. Đối với thửa đất ở đã xây dựng nhà ở ổn định xin tách phần diện tích đất ở đã có nhà ở và phần diện tích đất trống thành hai thửa riêng biệt thì phần diện tích đất trống phải đảm bảo điều kiện tách thửa tại Điểm a và b, Khoản 2 Điều 5 Quy định này.

4. Đối với thửa đất ở đã xây dựng nhiều nhà ở xin tách riêng từng phần diện tích đất ở đã có nhà ở thì được tách thửa theo diện tích nhà ở.

5. Trường hợp tách thửa để giải quyết tranh chấp đất đai, thi hành án dân sự mà trên thửa đất đó có phần diện tích đất có mồ mã, từ đường, nhà thờ họ... để lại cho chủ sử dụng đất, mà phần diện tích đất này nhỏ hơn diện tích tối thiểu tại Điều 5 của Quy định này thì vẫn được tách thửa.

6. Trường hợp thửa đất xin tách thửa không tiếp giáp đường giao thông mà tiếp giáp với thửa đất khác là đất ở, đất phi nông nghiệp tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông thì được phép tách thửa khi thỏa các điều kiện sau:

a) Có văn bản thỏa thuận của người sử dụng đất liền kề đang tiếp giáp với đường giao thông về việc cho đi nhờ trên đất được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và có đăng ký về quyền sử dụng hạn chế đối với phần đất cho đi nhờ này theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai.

b) Phần diện tích đi nhờ này đã được cải tạo thành đường giao thông, đảm bảo cho việc đi lại, phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường.

7. Trường hợp tách thửa đất thành thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa tại Điều 5 của Quy định này đồng thời với việc xin hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

8. Trường hợp thửa đất đã cho phép chuyển mục đích sang đất ở mà đã cắt trừ phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang lộ giới, hành lang sông rạch không cho chuyển mục đích, nếu phần diện tích đất ở đã cho phép chuyển mục đích đủ điều kiện tách thửa theo Quy định này thì phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang lộ giới, hành lang sông rạch được phép tách thửa theo thửa đất ở.

9. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa đã hình thành từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được cấp giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện cấp giấy theo quy định của pháp luật đất đai.

Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp tự ý tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này.

10. Đối với các thửa đất xin tách thửa chưa phù hợp với các điều kiện theo Điều 5 Quy định này nhưng do vị trí, hình thể đặc biệt và việc xin tách thửa phù hợp với tình hình sử dụng đất, tập quán sản xuất tại từng khu vực, đảm bảo hạ tầng đồng bộ sử dụng đất hiệu quả Ủy ban nhân dân tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét từng trường hợp cụ thể, có ý kiến bằng văn bản đề địa phương và các đơn vị có liên quan thực hiện.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Các Sở, Ban ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện đúng quy định này.

2. Cơ quan công chứng, chứng thực không được công chứng, chứng thực hợp đồng, giấy tờ có liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa mà không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định này.

3. Việc tách thửa đất để phân chia thừa kế, giải quyết tranh chấp đất đai, thi hành án dân sự phải tuân thủ theo quy định này.

4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện quy định này; tổng hợp các khó khăn, vướng mắc để báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi cho phù hợp./.

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

Trần Anh Thư