

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH HÀ GIANG**

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

Số: 42/2021/QĐ-UBND

Hà Giang, ngày 08 tháng 11 năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Giang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ GIANG**

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

*Căn cứ 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;*

*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 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ 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 Báo cáo số 244/BC-STP ngày 24 tháng 9 năm 2021 của Sở Tư pháp thẩm định dự thảo quyết định quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Giang;*

*Căn Cứ báo cáo số 2746/BC-STNMT ngày 27 tháng 9 năm 2021 về việc tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định dự thảo quyết định quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Giang;*

*Căn Cứ báo cáo số 2078/BC-STNMT ngày 26 tháng 10 năm 2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc tiếp thu giải trình ý kiến thẩm định dự thảo quyết định quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Hà Giang;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2756/TTr-STNMT ngày 27 tháng 9 năm 2021.*

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định cụ thể điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích thửa đất để tách thành dự án độc lập; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất chuyên dùng trên địa bàn tỉnh Hà Giang; việc 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 để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề.

2. Những nội dung không quy định tại quy định này thì thực hiện theo quy định tại các văn bản pháp luật hiện hành.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan nhà nước thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai và tổ chức, cơ quan khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu giao đất, thuê đất để thực hiện dự án; người đang sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đất.

### Điều 3. Điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập

1. Các điều kiện, tiêu chí tách thành dự án độc lập

a) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch liên quan khác đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và công bố;

b) Không có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm hoặc có tranh chấp, khiếu nại, vi phạm nhưng đã có văn bản giải quyết của cơ quan có thẩm quyền có hiệu lực pháp luật;

c) Có quy mô, tỷ lệ diện tích đáp ứng quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này.

2. Quy mô về diện tích để tách thành dự án độc lập

a) Diện tích từ trên 1.000 m<sup>2</sup> đối với khu vực quy hoạch đất thương mại, dịch vụ;

b) Diện tích từ trên 2.000 m<sup>2</sup> đối với khu vực quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

3. Tỷ lệ diện tích để tách thành dự án độc lập

a) Diện tích đất thực hiện dự án tạo thành một khu đất tập trung thì không xem xét tỷ lệ % (phần trăm) diện tích đất trên tổng số diện tích thực hiện dự án, mà căn cứ vào quy mô diện tích tại điểm a khoản 2 Điều này để tách thành dự án độc lập;

b) Diện tích đất thực hiện dự án mà phân bố rải rác, không tập trung phải có tỷ lệ diện tích chiếm từ 80% (tám mươi phần trăm) trở lên so với tổng số diện tích đất của dự án thì tách thành dự án độc lập để thực hiện thu hồi đất tạo quỹ đất sạch và giao đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

**Điều 4. Điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất nông nghiệp, đất chuyên dùng**

**1. Điều kiện tách thửa đất theo từng loại đất**

a) Thửa đất đã được cấp một trong các giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận);

b) Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất;

c) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này;

d) Trường hợp thửa đất ở đủ điều kiện tách thửa, nhưng một hoặc nhiều thửa đất sau khi được tách thửa mà không có lối đi thì người đề nghị tách thửa phải bố trí một phần diện tích đất để làm lối đi vào các thửa đất được tách thửa mà không có lối đi đó, chiều rộng lối đi phải đảm bảo từ 03m (ba mét) trở lên.

đ) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc có Quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa đất phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt.

**2. Điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất**

a) Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận và trong thời hạn sử dụng đất;

b) Thửa đất có nhu cầu hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng đất;

c) Các thửa đất phải liền kề nhau;

d) Diện tích của thửa đất sau hợp thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này.

đ) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc có Quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì việc hợp thửa đất phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt.

**3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở**

a) Đối với đất ở tại đô thị và đất ở tại các khu vực quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo



diện tích tối thiểu 36 m<sup>2</sup> và chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3m, chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng là 5m.

b) Đối với đất ở tại nông thôn các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 50 m<sup>2</sup> đồng thời kích thước cạnh mặt tiền (cạnh tiếp giáp đường giao thông) tối thiểu là 4m, chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 5m.

c) Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận trong đó có cả đất ở và đất nông nghiệp thì khi thực hiện tách thửa, phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở hoặc tách một phần diện tích nông nghiệp nhưng phải hợp thửa với thửa đất ở liền kề và không bị giới hạn về diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại khoản 4 Điều này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo theo quy định tại điểm a và điểm b Khoản này.

#### 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

a) Đối với khu vực đô thị thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác là 300 m<sup>2</sup>; đất rừng sản xuất là 500 m<sup>2</sup>;

b) Đối với khu vực nông thôn thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác là 500 m<sup>2</sup>; đất rừng sản xuất là 1.000 m<sup>2</sup>.

5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất chuyên dùng: Việc tách thửa căn cứ vào dự án, quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền cho từng trường hợp cụ thể.

#### 6. Các trường hợp không được phép tách thửa

a) Thửa đất gắn liền với diện tích nhà đang thuê của cơ quan Nhà nước mà người đang thuê chưa hoàn thành thủ tục mua nhà, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

b) Các khu vực đã có quy định phải bảo vệ, bảo tồn; thửa đất đã có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất đang có tranh chấp; thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đang bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phong tỏa, kê biên để thi hành án.

7. Điều kiện tách thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất quy định tại khoản 1, khoản 3, khoản 4, khoản 5 Điều này không áp dụng cho các trường hợp sau đây:

a) Tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc giải quyết tranh chấp về đất đai do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận, giải quyết; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án hoặc quyết định của

Tòa án nhân dân đã có hiệu lực; quyết định thi hành án của Cơ quan thi hành án đã được thi hành;

b) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

c) Tách thửa để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công, thân nhân người có công với cách mạng; tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng người có công, thân nhân người có công với cách mạng để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết.

d) Các trường hợp tách thửa do nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo chấp thuận chủ trương đầu tư, Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 5. 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 để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề**

1. Hàng năm, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) có trách nhiệm chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) rà soát, thống kê các thửa đất dôi dư thuộc quỹ đất đã thu hồi theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, thửa đất nhỏ hẹp chưa giao, chưa cho thuê, thửa đất không đủ điều kiện diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 5 của Quy định này trên thực địa để tổ chức đo đạc, xác định ranh giới, mốc giới các thửa đất.

2. Công bố, công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng, Nhà văn hóa thôn và trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã về 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 để sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao, cho thuê cho người sử dụng đất liền kề trong thời gian ít nhất mười năm (15) ngày làm việc để các hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trên địa bàn xã tham gia ý kiến, sau đó tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt theo quy định.

3. Căn cứ vào danh mục các thửa đất đã được phê duyệt và công bố, công khai, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các phòng, đơn vị liên quan rà soát, tổng hợp và đối chiếu với quy hoạch đã được phê duyệt như sau:

a) Đối với thửa đất phù hợp với quy hoạch và mục đích sử dụng của thửa đất liền kề thì báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện đề xuất đưa vào kế hoạch sử dụng



đất hàng năm của cấp huyện và giao cho Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất hoặc phương án giao đất, cho thuê đất, trình cấp thẩm quyền phê duyệt theo quy định;

b) Các thửa đất còn lại thì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định và đưa vào kỳ quy hoạch tiếp theo hoặc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất hoặc giao đất, cho thuê đất theo quy định.

3. Sau khi được cấp thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, hộ gia đình, cá nhân được giao đất, cho thuê đất phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất theo quy định.

### **Điều 6. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

a) Chủ trì phối hợp với các Sở, ngành liên quan hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quyết định này;

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định tại Quyết định này; tham mưu UBND tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện.

2. Các sở, ngành có liên quan

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra và triển khai thực hiện Quyết định này;

b) Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quyết định này tại địa phương; Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quyết định này;

b) Thường xuyên kiểm tra, rà soát công tác chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng đất để tách thửa không đúng quy định và không đảm bảo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; định kỳ 6 tháng một lần báo cáo kết quả về UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường);

c) Giải quyết khiếu nại, tố cáo theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quyết định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quyết định này theo thẩm quyền.

### **Điều 7. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021.

2. Hồ sơ đề nghị tách thửa, hợp thửa đã nộp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Hà Giang ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận, tách thửa đối với đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo quy hoạch cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Giang và quy định khác của pháp luật có liên quan.

3. Bãi bỏ Điều 5 Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2014 của UBND tỉnh Hà Giang ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận, tách thửa đối với đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo quy hoạch cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UBMT Tổ quốc và các đoàn thể tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Đài PTTH tỉnh Hà Giang; Báo Hà Giang;
- Như Điều 7;
- Trung tâm Thông tin - Công báo;
- Lưu: VT, KTTH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Sơn**



