

Số: 19/2023/QĐ-UBND

An Giang, ngày 08 tháng 5 năm 2023

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; 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

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 kể từ ngày 25 tháng 5 năm 2023 và thay thế Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2020 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 tỉnh; 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;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT.TU, HĐND tỉnh, UBMTTQ tỉnh;
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh;
- Sở, Ban, Ngành, Đoàn thể cấp tỉnh;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Website tỉnh An Giang;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Phòng: NC, KTTH, TH, KGVX, KTN;
- Lưu: VT.

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

Trần Anh Thư

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

QUY ĐỊNH

Về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND
ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang, bao gồm: hạn mức đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; diện tích tối thiểu được tách thửa và điều kiện tách thửa đất cụ thể.

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, các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

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. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Người sử dụng đất tại Điều 5 Luật Đất đai.

Điều 3. Hạn mức đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân

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

a) Đất tại các phường: 200 m².

b) Đất tại các thị trấn: 300 m².

c) Đất tại các xã: 600 m².

2. Hạn mức đất ở quy định tại khoản 1 Điều này được áp dụng để:

a) 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).

b) 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.

c) 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.

d) Xác định hạn mức đất ở để thu tiền sử dụng đất; xem xét miễn, giảm các khoản thu có liên quan khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai; thu thuế sử dụng đất ở.

đ) Lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

Điều 4. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng

Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản không quá 03 héc ta.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa

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

Đơn vị tính: mét vuông

Loại đất	Địa bàn		
	Phường	Thị trấn	Xã
- Đất trồng lúa	500	500	1.000
- Đất trồng rừng	3.000		
- Các loại đất nông nghiệp còn lại	500		
- Đất ở	35	40	45
- Đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn được phê duyệt		

Điều 6. Điều kiện tách thửa đất cụ thể

Việc tách thửa đất phải đáp ứng các điều kiện sau:

1. Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách ra phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao thông (là đường giao thông công cộng hiện hữu hoặc tiếp giáp mương lộ mà mương lộ này có lối đi ra đường giao thông công cộng hiện hữu).

2. Chiều dài hoặc chiều ngang của cạnh thửa đất ở tiếp giáp đường giao thông sau khi tách ra tối thiểu phải bằng 4 mét.

Điều 7. Nguyên tắc áp dụng diện tích tối thiểu, điều kiện tách thửa cụ thể

1. Đối với khu vực đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Đối với khu vực chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì

áp dụng diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể theo Quy định này.

3. Việc tách thửa đất phải gắn với thực hiện các quyền của người sử dụng đất như: chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng một phần thửa đất; tách thửa do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; tách thửa để chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất theo quy định pháp luật đất đai.

4. Việc tách thửa đất các trường hợp đặc biệt thì áp dụng Điều 9 Quy định này.

Điều 8. Các trường hợp tách thửa không áp dụng diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể

1. Tách thửa đất để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền cho chủ trương thực hiện; sử dụng vào mục đích an ninh, quốc phòng, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

2. Tách thửa đất do Nhà nước thu hồi đất; 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.

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

4. Tách thửa đất để thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai; tách thửa đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

Điều 9. 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 diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể đối với phần diện tích chuyển mục đích.

2. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp mà phần diện tích chuyển mục đích nằm liền kề phía sau thửa đất phi nông nghiệp tiếp giáp với đường giao thông và cùng một chủ sử dụng đất thì được tách thửa nếu sau khi chuyển mục đích đủ điều kiện hợp thửa với thửa đất phi nông nghiệp phía trước và thửa đất hợp lại đó đáp ứng diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể.

3. Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích sang đất ở mà phía trước hoặc phía sau đã cắt trừ phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang lộ giới, biên quy hoạch giao thông, hành lang sông rạch không cho chuyển mục đích, nếu phần diện tích đất ở xin chuyển mục đích đảm bảo diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa theo Quy định này thì phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang lộ giới, biên quy hoạch giao thông, hành lang sông rạch được phép tách thửa theo thửa đất ở.

4. 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 diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa, phần đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa.

5. Trường hợp tách thửa đất thành thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để hợp thửa với thửa đất khác liền kề (không phát sinh thêm số thửa mới) thì chỉ áp dụng diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể đối với phần diện tích đất còn lại.

6. Trường hợp tách thửa đất ở có một phần đã xây dựng nhà ở trước ngày 02/01/2017 (ngày Quyết định số 103/2017/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về các định mức sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang có hiệu lực thi hành) thành diện tích theo nhà ở và phần diện tích đất còn lại thì chỉ áp dụng diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể đối với phần diện tích đất còn lại.

7. 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 nếu đáp ứng điều kiện tách thửa cụ thể.

8. Đối với các thửa đất ở đã xây dựng nhà ở thuộc khu dân cư xin tách thửa đồng thời với việc hợp thửa để đúng với hiện trạng xây dựng thực tế từng nhà ở (không phát sinh thêm số thửa mới) thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa sau khi Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố rà soát, điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho phù hợp với từng khu dân cư cụ thể.

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

Các trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ hoặc đã đo đạc hồ sơ địa chính, lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa theo quy định của Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 25/02/2020 được công chứng, chứng thực trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố hướng dẫn quy trình, nghiệp vụ chuyên môn để kiểm soát, quản lý, ngăn chặn hành vi tách thửa đất theo phương thức phân lô bán nền trái pháp luật;

b) Hướng dẫn quy trình đo đạc địa chính để người sử dụng đất thực hiện các quyền sử dụng đất, thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn việc tách thửa đất, phân lô bán nền tại các khu vực chưa được phép đầu tư, chưa đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật để sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy;

b) Chỉ đạo, phân công các phòng ban chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện Quy định này.

3. 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 đất mà không đảm bảo diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa cụ thể theo Quy định này.

4. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đôn đốc 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./.