

**ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TỈNH SƠN LA**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

-----

Số: 02/2017/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 03 tháng 01 năm 2017

## **QUYẾT ĐỊNH**

VỀ VIỆC SỬA ĐỔI MỘT SỐ ĐIỀU TẠI QUY ĐỊNH BAN HÀNH THEO  
QUYẾT ĐỊNH SỐ [14/2014/QĐ-UBND](#) NGÀY 11/8/2014 CỦA UBND TỈNH VỀ  
VIỆC QUY ĐỊNH CỤ THỂ MỘT SỐ ĐIỀU CỦA LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2013  
VÀ NGHỊ ĐỊNH SỐ [43/2014/NĐ-CP](#) NGÀY 15 THÁNG 5 NĂM 2014 CỦA  
CHÍNH PHỦ VỀ QUY ĐỊNH CHI TIẾT THI HÀNH MỘT SỐ ĐIỀU CỦA  
LUẬT ĐẤT ĐAI

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

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

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

*Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;*

*Căn cứ Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai ;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số [707/TTr-STNMT](#) ngày 20 tháng 10 năm 2016.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Sửa đổi một số điều tại quy định ban hành theo Quyết định số [14/2014/QĐ-UBND](#) ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh về việc Quy định cụ thể một số điều của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai như sau:

### **1. Sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 1 như sau:**

“a) Hạn mức giao đất ở mới cho hộ gia đình, cá nhân khi được cơ quan nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để tự xây dựng nhà ở tại đô thị hoặc nông thôn theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

### **2. Sửa đổi điểm d khoản 1 Điều 1 như sau:**

“d) Diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trong trường hợp hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc tách thửa.”

### **3. Sửa đổi khoản 2 Điều 1 như sau:**

“2. Các nội dung không quy định tại Quyết định này thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.”

### **4. Sửa đổi khoản 1 Điều 2 như sau:**

“1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.”

### **5. Bãi bỏ khoản 3, khoản 5 Điều 2**

**6. Sửa đổi tiêu đề Điều 3 như sau:** Diện tích tối thiểu để tách thửa đối với đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn và đất nông nghiệp

**7. Sửa đổi điểm a khoản 1 Điều 3 như sau:**

“a) Khu vực đô thị (*phường, thị trấn*)

Diện tích tối thiểu để được công nhận là đất ở sau khi tách thửa phải từ 35 m<sup>2</sup> trở lên. Cạnh thửa đất theo chiều mặt đường tối thiểu là 3,5 m, cạnh chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 5 m.”

**8. Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 3 như sau:**

“b) Khu vực nông thôn: Diện tích tối thiểu để được công nhận là đất ở sau khi tách thửa quy định cụ thể như sau:

- Khu vực thị tứ, trung tâm cụm xã, trung tâm xã, khu vực giáp ranh với đô thị (*trong phạm vi 100 m tính từ ranh giới phường, thị trấn*), thửa đất giáp đường giao thông có chiều rộng từ 13 m trở lên: Diện tích tối thiểu để bố trí thửa đất ở phải từ 50 m<sup>2</sup> trở lên, cạnh thửa đất theo chiều mặt đường tối thiểu là 4 m, cạnh chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 5 m.

- Các khu vực còn lại: Diện tích tối thiểu để bố trí lô đất ở phải từ 60 m<sup>2</sup> trở lên, cạnh thửa đất theo chiều mặt đường tối thiểu là 5 m, cạnh chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 6 m.”

**9. Sửa đổi khoản 2 Điều 3**

“2. Đối với đất nông nghiệp:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác:

- Khu vực đô thị: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên.

- Khu vực nông thôn: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 2.000 m<sup>2</sup> trở lên.

b) Đất nuôi trồng thủy sản:

- Khu vực đô thị: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 200 m<sup>2</sup> trở lên

- Khu vực nông thôn: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 300 m<sup>2</sup> trở lên

c) Đất trồng cây lâu năm:

- Khu vực đô thị: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 2.000 m<sup>2</sup> trở lên.

- Khu vực nông thôn: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 5.000 m<sup>2</sup> trở lên.

d) Đất trồng rừng sản xuất:

- Khu vực đô thị: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 1 ha trở lên.

- Khu vực nông thôn: Diện tích tách thửa mới hình thành và diện tích thửa đất còn lại tối thiểu phải từ 3 ha trở lên.”

**10. Sửa đổi khoản 3 Điều 3 như sau:**

“3. Xử lý các trường hợp đã tách thửa trước ngày Quyết định số [14/2014/QĐ-UBND](#) ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh Sơn La có hiệu lực thi hành.

Thửa đất ở, thửa đất nông nghiệp hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định, đã thực hiện tách thửa và làm đầy đủ thủ tục tách thửa trước ngày 21/8/2014 (*ngày Quyết định số [14/2014/QĐ-UBND](#) của UBND tỉnh Sơn La có hiệu lực thi hành*) mà phù hợp với quy định của Luật Đất đai và phù hợp với quy hoạch chi tiết khu dân cư hoặc quy hoạch sử dụng đất nơi chưa có quy hoạch chi tiết nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận*) thì được cấp Giấy chứng nhận theo diện tích đất thực tế đã tách thửa.”

#### **11. Sửa đổi khoản 4 Điều 3 như sau:**

“4. Đối với đất nông nghiệp là đất vườn liền kề với đất ở

Người sử dụng đất xin tách thửa đất vườn gắn liền với đất ở để làm đất ở thì phải làm thủ tục chuyển mục đích trước khi tách thửa hoặc đồng thời với thủ tục tách thửa. Diện tích và kích thước canh thửa đất ở xin tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng diện tích và kích thước canh thửa đất tối thiểu quy định tại khoản 8 khoản 9 Điều 1 Quyết định này. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết thì việc tách thửa phải phù hợp với quy hoạch chi tiết được duyệt.

#### **12. Sửa đổi khoản 5 Điều 3 như sau:**

“5. Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư (*không phải là đất vườn ao liền kề với đất ở*).

Người sử dụng đất xin tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư để làm đất ở thì phải làm thủ tục chuyển mục đích trước khi tách thửa. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất đồng thời với việc chuyển mục đích sang đất ở, nếu phù hợp với quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (*đối với khu vực đã có quy hoạch*) hoặc phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được duyệt và diện tích, kích thước cạnh thửa đất xin tách thửa và thửa đất còn lại lớn hơn hoặc bằng diện tích, kích thước cạnh thửa đất tối thiểu theo quy định tại khoản 8, khoản 9 Điều 1 Quyết định này thì được tách thửa đối với đất ở. Trường hợp diện tích đất đã xây dựng các công trình lớn hơn diện tích đất xin chuyển mục đích thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích theo diện tích đất thực tế đã xây dựng.

### **13. Bãi bỏ khoản 8 Điều 3**

### **14. Bãi bỏ khoản 1 Điều 7**

### **15. Sửa đổi khoản 2 Điều 7 như sau:**

“2. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi xác định lại, diện tích tối đa không vượt quá hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số [14/2014/QĐ-UBND](#) ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh. Trường hợp thửa đất đang sử dụng nhỏ hơn hạn mức giao đất thì công nhận theo diện tích đất thực tế hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.”

### **16. Sửa đổi khoản 4 Điều 7 như sau:**

“4. Trong quá trình thực hiện bồi thường về đất (*trước khi bồi thường*) hoặc thực hiện các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, nếu trong Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ về quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định không ghi rõ diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Luật Đất đai và người sử dụng đất có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở thì Nhà nước xác định lại diện tích đất ở theo hạn mức quy định tại Điều 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số [14/2014/QĐ-UBND](#) ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh, đồng thời Nhà nước cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận cho phù hợp với kết quả xác định lại. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa được cấp giấy và tại thời điểm xác định lại nhà nước đã có thông báo thu hồi đất hoặc đang thực hiện thu hồi đất và bồi thường thì Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các cơ quan liên quan lập hồ sơ xác nhận đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận để làm cơ sở tính bồi thường mà không cần phải cấp Giấy chứng nhận”.

**17. Sửa đổi khoản 5 Điều 7 như sau:**

“Hộ gia đình đã được giao đất ở, đất vườn ao trong cùng một thửa đất, khi thực hiện quy hoạch mà thửa đất bị chia làm 2 phần. Nay cấp lại Giấy chứng nhận, trong điều kiện quỹ đất cho phép thì phần đất ở được dồn về một phía có diện tích lớn hơn (*diện tích và kích thước cạnh thửa đất xin cấp đổi Giấy chứng nhận phải lớn hơn hoặc bằng diện tích, kích thước cạnh tối thiểu theo quy định tại khoản 8, khoản 9 Điều 1 Quyết định này*). Phần diện tích phía còn lại xác định là đất vườn, ao để thuận tiện cho người sử dụng đất”.

**18. Sửa đổi khoản 7 Điều 7 như sau:**

“Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận là đất ở, và đã xây dựng nhà ở trên diện tích đó trước ngày 21/8/2014 (*ngày Quyết định số [14/2014/QĐ-UBND](#) của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành*); hoặc hộ gia đình có

một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số [43/2014/NĐ-CP](#) ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Điều 15 Thông tư số [02/2015/TT-BTNMT](#) ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, nay Nhà nước thu hồi theo quy hoạch mà phần diện tích đất còn lại của hộ gia đình đó có nhà ở kiên cố (*khi thu hồi không ảnh hưởng đến công trình nhà ở*), mà không đảm bảo về diện tích và kích thước các cạnh tối thiểu so với quy định tại khoản 8, khoản 9 Điều 1 Quyết định này nhưng có nhu cầu xin được tái định cư tại chỗ hoặc xin hợp thửa do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hộ nhận chuyển nhượng đã xây nhà ở kiên cố và sử dụng ổn định, không có tranh chấp, nếu các hộ này có nhu cầu xin cấp mới hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận thì vẫn tiến hành làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận theo diện tích thực tế đang sử dụng.

**19. Sửa đổi khoản 8 Điều 7 như sau:**

“8. Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định, đúng mục đích từ khi cấp Giấy chứng nhận đến nay nhưng không đảm bảo về diện tích tối thiểu quy định tại khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 1 Quyết định này thì tiếp tục được sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được tách thửa.”

**20. Sửa đổi khoản 9 Điều 7 như sau:**

“9. Trường hợp thửa đất ở bị thu hồi mà phần đất còn lại tại thời điểm thu hồi đất không có công trình nhà ở mà diện tích và kích thước tối thiểu các cạnh không đảm bảo theo quy định tại khoản 8, khoản 9 Điều 1 Quyết định này thì khuyến khích hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng cho các hộ liền kề. Trường hợp không chuyển



nhượng thì nhà nước thu hồi đất và bồi thường theo quy định hiện hành. Diện tích đất thu hồi giao cho UBND xã, phường, thị trấn quản lý hoặc bán đấu giá cho các hộ liên kề.”

**21. Sửa đổi khổ thứ nhất Điều 11 như sau:**

“Trường hợp tranh chấp đất đai đã có quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định hòa giải thành của cấp có thẩm quyền mà đương sự cố tình không thực hiện thì Chủ tịch UBND cấp huyện ban hành Quyết định cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định hòa giải thành theo quy định sau:”

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau mười (10) ngày kể từ ngày ký.

Các nội dung còn lại không sửa đổi thì thực hiện theo quy định ban hành tại Quyết định số [14/2014/QĐ-UBND](#) ngày 11/8/2014 của UBND tỉnh Sơn La

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và các hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT tỉnh ủy;
- TT HĐND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và

**Cầm Ngọc Minh**

Môi trường;

- Cục Kiểm tra văn bản QPPL Bộ Tư

pháp;

- Như Điều 3;

- Trung tâm Công báo tỉnh;

- Lưu: VT - Hiệu 85 bản.

Tài liệu này được lưu trữ tại [http:// cafeland.vn](http://cafeland.vn)