

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH CAO BẰNG**

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

Số: 40/2021/QĐ-UBND

Cao Bằng, ngày 10 tháng 11 năm 2021

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; hạn mức giao, công nhận đất ở, công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

*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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;*

*Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*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 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;*

*Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.*

*Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn 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 điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; hạn mức giao, công nhận đất ở, công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22 tháng 11 năm 2021 và thay thế các Quyết định: Quyết định số 44/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Cao Bằng ban hành quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức giao đất ở tại đô thị, nông thôn; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Cao Bằng; Quyết định số 13/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2020 của UBND tỉnh Cao Bằng sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức giao đất ở tại đô thị, nông thôn; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp,

lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo Quyết định số 44/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của UBND tỉnh Cao Bằng.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Hoàng Xuân Ánh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH CAO BẰNG**

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

## **QUY ĐỊNH**

**Điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; hạn mức giao, công nhận đất ở, công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Cao Bằng**

*(Kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Cao Bằng)*

## **Chương I QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; hạn mức giao, công nhận đất ở, công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với các khu đất thực hiện dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

a) Có một phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

b) Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở theo khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai;

c) Hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đối với trường hợp có vườn, ao theo khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai;

Việc quy định xã đồng bằng, xã trung du, xã miền núi để công nhận đất ở tại nông thôn thực hiện theo phân loại xã được quy định tại Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh do UBND tỉnh ban hành.

d) Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân khi Nhà nước giao đất ở nông thôn và đất ở đô thị theo khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai;

đ) Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo Khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai.

e) Hạn mức công nhận đất nông nghiệp do tự khai hoang theo khoản 4 Điều 22 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.

2. Các nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3. Hạn mức giao đất ở đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định từng trường hợp cụ thể.

4. Quy định việc tách thửa theo quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa để thực hiện việc xây dựng trụ sở, công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng hoặc thực hiện dự án đầu tư theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện chủ trương về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp quy định pháp luật; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp quy định pháp luật;

b) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;

c) Tách thửa đất để thực hiện thừa kế theo quy định của pháp luật;

d) Tách thửa đất theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa theo Quy định này.

5. Áp dụng đối với điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ đối với việc tách thành dự án độc lập để thực hiện dự án.

- Các dự án đầu tư thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư quy định tại điểm b, điểm d khoản 4 Điều 29 Luật Đầu tư.

- Các dự án đầu tư không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất nhưng thuộc diện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật có liên quan.

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 118 Luật Đất đai thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quyết định này.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai các cấp và các cơ quan có liên quan đến việc quản lý đất đai.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai; người được giao đất để quản lý theo quy định tại Điều 8 Luật Đất đai; các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Các nhà đầu tư quy định tại khoản 18 Điều 3 Luật Đầu tư và các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến hoạt động đầu tư trên địa bàn tỉnh Cao Bằng.

## **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển thành phố, thị trấn nhưng hiện tại vẫn do xã quản lý.

2. Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các xã, trừ đất ở tại khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển thành phố, thị trấn nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý.

3. Dự án độc lập là dự án mà khi thực hiện hay loại bỏ nó không ảnh hưởng đến hoạt động của dự án khác.

## **Chương II**

### **ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA, HỢP THỬA, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA**

## **Điều 4. Điều kiện tách thửa**

1. Đối với đất ở

Đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng có quy định hoặc chưa quy định lộ giới, sau khi tách thửa đất thì diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 6 của quy định này.

Diện tích đất tối thiểu quy định tại Điều 6 quy định này không tính phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông.

## 2. Đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Tại các phường, thị trấn: Sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu bằng tách thửa đối với đất ở đô thị quy định tại khoản 1 Điều 6 của quy định này.

Tại các xã: Sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu bằng tách thửa đối với đất ở nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 6 của quy định này.

Tách thửa đối với đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở: Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là đất ở để chuyển mục đích từ đất không phải là đất ở sang đất ở, diện tích tối thiểu của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 6 của quy định này.

## 3. Đối với đất nông nghiệp

Tại đô thị: Sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo yêu cầu về diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của quy định này.

Tại nông thôn: Sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo yêu cầu về diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của quy định này.

## 4. Một số trường hợp khác

a) Tách thửa đất ở, đất không phải là đất ở thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng là đất ở tiếp giáp với đường do Nhà nước quản lý.

Trường hợp tách thửa đất ở, đất không phải là đất ở phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng là đất ở không tiếp giáp với đường giao thông công cộng thì thửa đất sau khi tách và thửa đất còn lại phải đảm bảo yêu cầu về diện tích đất và kích thước tối thiểu quy định tại Điều 6 của Quy định này.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất xin tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 6, Điều 7 của Quy định này và xin hợp thửa đất đó với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích phù hợp với quy định tại Điều 6, Điều 7 của Quy định này thì được phép tách thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

c) Trường hợp thửa đất tách thửa từ trước ngày 15 tháng 02 năm 2008 có diện tích và kích thước nhỏ hơn mức quy định tại Điều 6, Điều 7 của Quy định này (*tách thửa theo Quyết định số 252/2008/QĐ-UBND ngày 15/02/2008 của*

*UBND tỉnh Cao Bằng ban hành Quy định bổ sung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bồi thường bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp và trình tự giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai trên địa bàn tỉnh Cao Bằng có hiệu lực thi hành*), nếu đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

d) Trường hợp tự ý xây dựng nhà trên thửa đất nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất theo quy định.

Đối với các thửa đất ở sau khi chủ sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tự ý tách thửa đất trước thời điểm Quyết định 987/2006/QĐ-UBND ngày 30/5/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cao Bằng có hiệu lực thi hành, nhưng không đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định, nhưng hiện trạng đã xây dựng nhà, khi chủ sử dụng đất có yêu cầu tách thửa thì được tách thửa theo hiện trạng thực tế sử dụng.

#### **Điều 5. Điều kiện hợp thửa**

Các thửa đất liền kề và có cùng mục đích sử dụng đất; trường hợp các thửa đất liền kề không cùng mục đích sử dụng nay chủ sử dụng muốn hợp thửa thì phải chuyển mục đích sử dụng đất về cùng một loại đất.

#### **Điều 6. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở**

##### **1. Đối với đất ở tại đô thị**

Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu: 36 m<sup>2</sup>
- Chiều rộng thửa đất tối thiểu: 3,5 m.

##### **2. Đối với đất ở tại nông thôn**

Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu: 60 m<sup>2</sup>
- Chiều rộng thửa đất tối thiểu: 4,0 m.

#### **Điều 7. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp**

Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu sau:

1. Đối với đất tại các phường, thị trấn: Diện tích thửa đất tối thiểu 120 m<sup>2</sup>.
2. Đối với đất tại các xã: Diện tích thửa đất tối thiểu 200 m<sup>2</sup>.

#### **Điều 8. Các trường hợp không được phép tách thửa**



1. Đất đề nghị tách thửa đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp thửa đã có quyết định thu hồi đất mà phần diện tích còn lại sau thu hồi đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu để tách thửa theo quy định).

2. Đất đang có khiếu nại, tranh chấp đất đai;

3. Đất hoặc tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án của Tòa án;

4. Đất thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật;

5. Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới nhưng không đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013, bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề;

6. Thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở;

7. Diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu của từng loại đất tương ứng được quy định tại Điều 6, Điều 7 của Quy định này.

### **Chương III**

## **HẠN MỨC GIAO, CÔNG NHẬN ĐẤT Ở, CÔNG NHẬN ĐẤT NÔNG NGHIỆP TỰ KHAI HOANG; HẠN MỨC GIAO ĐẤT TRỒNG, ĐỒI NÚI TRỌC, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC THUỘC NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**

### **Điều 9. Hạn mức giao đất ở**

1. Hạn mức giao đất ở tại đô thị:

Hạn mức giao đất ở tại đô thị cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự làm nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định này và không vượt quá 120 m<sup>2</sup>.

2. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn:

Hạn mức khi giao đất ở tại nông thôn cho các hộ gia đình, cá nhân tự làm nhà ở theo quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này và không vượt quá hạn mức quy định 180 m<sup>2</sup>.

## **Điều 10. Hạn mức công nhận đất ở**

1. Hạn mức công nhận đất ở tại đô thị:

a) Đối với khu vực phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng: 200 m<sup>2</sup>/hộ, trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 200 m<sup>2</sup> thì diện tích đất ở được xác định toàn bộ diện tích thửa đất.

b) Đối với xã, phường còn lại của thành phố Cao Bằng và thị trấn các huyện là: 400 m<sup>2</sup>/hộ. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 400 m<sup>2</sup> thì diện tích đất ở được công nhận là toàn bộ diện tích thửa đất.

c) Đối với những hộ có từ 10 nhân khẩu trở lên trong cùng 01 hộ gia đình thì được công nhận như sau:

- Khu vực phường Hợp Giang, thành phố Cao Bằng: Tối đa 300 m<sup>2</sup>/hộ;

- Khu vực các xã, phường còn lại của thành phố Cao Bằng và thị trấn các huyện tối đa 600 m<sup>2</sup>/hộ.

2. Hạn mức công nhận đất ở tại nông thôn:

a) Các xã đồng bằng: 400 m<sup>2</sup>/hộ. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 400m<sup>2</sup> thì diện tích đất ở được xác định toàn bộ thửa đất.

b) Các xã trung du: 500 m<sup>2</sup>/hộ. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 500m<sup>2</sup> thì diện tích đất ở được xác định toàn bộ thửa đất.

c) Các xã miền núi: 600 m<sup>2</sup>/hộ. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 600m<sup>2</sup> thì diện tích đất ở được xác định toàn bộ thửa đất.

d) Đối với những hộ có nhiều nhân khẩu (từ 10 nhân khẩu trở lên) trong cùng một hộ gia đình thì mức công nhận đất ở có thể nhiều hơn nhưng tối đa 1.000 m<sup>2</sup>/hộ.

## **Điều 11. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức sau:

1. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản cho mỗi hộ gia đình, cá nhân: Không quá 02 ha đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân: Không quá 10 ha.

3. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân: Không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

**Điều 12. 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 để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản**

1. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha đối với mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để trồng cây lâu năm không quá 30 ha.

3. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

**Chương IV**

**ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ, QUY MÔ ĐỂ TÁCH  
THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP**

**Điều 13. Điều kiện, tiêu chí, quy mô để tách thành dự án độc lập**

1. Khu đất thực hiện dự án đầu tư có phần diện tích đất do Nhà nước giao đất để quản lý quy định tại Điều 8 Luật Đất đai, đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích, đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai và không có tài sản gắn liền với đất mà phần diện tích đất này có vị trí nằm xen kẽ với phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất (sau đây gọi là đất công), nếu đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này thì được xem xét tách thành dự án độc lập.

2. Các điều kiện để tách khu đất công thành dự án độc lập:

a) Diện tích đất công phải liền thửa, không bị chia cắt bởi các thửa đất không phải đất công;

b) Có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng hoặc đường đã được quy hoạch, độ rộng đường tối thiểu là 05m;

3. Tiêu chí để tách khu đất công thành dự án độc lập: Khu đất công có thể khoanh lại thành một thửa đất riêng biệt.

4. Các khu đất công có đủ điều kiện và tiêu chí quy định tại khoản 2, Khoản 3 Điều này thì phải đáp ứng quy định về quy mô để xem xét tách thành dự án độc lập, cụ thể:

a) Đối với các dự án có quy mô dưới 5.000 m<sup>2</sup>: Diện tích đất công tối thiểu từ 1.000 m<sup>2</sup> trở lên;

b) Đối với các dự án có quy mô từ 5.000 m<sup>2</sup> trở lên: Diện tích đất công tối thiểu từ 2.000 m<sup>2</sup> trở lên;

c) Đối với trường hợp mở rộng diện tích đất thực hiện dự án thì việc xác định diện tích đất công quy định tại điểm a, điểm b khoản này chỉ tính trên phần diện tích mở rộng;

d) Diện tích đất công quy định tại điểm a, điểm b khoản này không bao gồm phần diện tích trong hành lang giao thông đã được công bố hoặc theo quy hoạch đã được phê duyệt.

5. Trường hợp tách khu đất công đáp ứng các điều kiện, tiêu chí, quy mô quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này ảnh hưởng tới việc thực hiện các dự án đã được quy hoạch hoặc phá vỡ các quy hoạch đã được phê duyệt thì cơ quan chủ trì thẩm định dự án, danh mục dự án có sử dụng đất báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

#### **Điều 14. Thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập**

Đối với các dự án quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này thì thời điểm xem xét tách khu đất công thành dự án độc lập khi xem xét chấp thuận chủ trương đầu tư dự án hoặc khi xem xét phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đấu thầu.

### **Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 15. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan**

##### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất theo quy định. Việc thực hiện tách thửa phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Phối hợp với Sở Kế hoạch và Đầu tư tham gia ý kiến thẩm định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc danh mục các dự án sử dụng đất theo chức năng, nhiệm vụ của ngành;

c) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng quỹ đất công của các địa phương để kịp thời phát hiện, chấn chỉnh các vi phạm;

d) Tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

##### **2. Sở Kế hoạch và Đầu tư**

a) Theo chức năng, nhiệm vụ, chủ trì thẩm định dự án và danh mục dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này. Khi thẩm định chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô thì tham mưu cho UBND tỉnh chủ trương tách thành dự án độc lập;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất công (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất;

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

### 3. Ban Quản lý khu kinh tế

a) Theo chức năng, nhiệm vụ, chủ trì thẩm định dự án và danh mục dự án có sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 1 của Quy định này. Khi thẩm định chủ trương đầu tư hoặc thẩm định danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất để đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, nếu xét thấy đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô thì báo cáo UBND tỉnh xin chủ trương tách thành dự án độc lập;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát, tham mưu tách khu đất công (nếu có) thành dự án độc lập đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất trong khu kinh tế;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, UBND các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã) thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa không đúng Quy định này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt; kiểm tra rà soát quy đất công trên địa bàn.

5. Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý; tổng hợp quản lý quỹ đất công trên địa bàn.

### **Điều 16. Điều khoản thi hành**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, UBND cấp xã thuộc thẩm quyền thực hiện nghiêm túc các quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa trong việc tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hạn mức giao đất ở tại đô thị, nông thôn; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp; điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách thành dự án độc lập đối với các dự án đầu tư thông qua hình thức mua

tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét./.