

Số: /2023/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh về Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh để thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ TĨNH**

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 01/6/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 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; Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 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;*

*Thực hiện Thông báo số 191/TB-UBND ngày 26/5/2023 của UBND tỉnh (tại mục 1 phần III) về kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh đồng ý thực hiện quy trình, thủ tục rút gọn trong xây dựng, ban hành văn bản quy phạm pháp luật;*

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2659/STNMT-ĐĐ1 ngày 29/6/2023, kèm Báo cáo thẩm định số 169/BC-STP ngày 06/6/2023 và Văn bản số 728/STP-XDKT&TDTHPL ngày 29/6/2023 của Sở Tư pháp; thực hiện Kết luận phiên họp UBND tỉnh ngày 30/6/2023.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của UBND tỉnh Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh như sau:**

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 1 như sau:

“3. Diện tích tối thiểu của các thửa đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất.”

2. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 2 như sau:

“2. Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến quản lý, sử dụng và thực hiện thủ tục tách thửa đất.”

3. Sửa đổi, bổ sung khoản 2 Điều 3 như sau:

“2. Hạn mức diện tích giao đất ở cho mỗi vùng tối đa không vượt quá quy định sau:

TT	Khu vực	Hạn mức (m <sup>2</sup> )
1	Khu vực đô thị:	
1.1	- Đối với các phường	180
1.2	- Đối với các thị trấn	200
2	Các xã thuộc thành phố Hà Tĩnh, thị xã Hồng Lĩnh, thị xã Kỳ Anh	
2.1	- Đối với các vị trí bám trục đường quốc lộ, tỉnh lộ:	250
2.2	- Đối với các vị trí còn lại:	300
3	Khu vực nông thôn	
3.1	Các xã: (1) huyện Cẩm Xuyên: <i>Cẩm Lĩnh, Cẩm Minh, Cẩm Mỹ, Cẩm Quan, Cẩm Sơn, Cẩm Thịnh</i> ; (2) huyện Đức Thọ: <i>Đức Đồng, Đức Lạng, Tân Hương</i> ; (3) huyện Hương Khê; (4) huyện Hương Sơn; (5) huyện Kỳ Anh: <i>Kỳ Bắc, Kỳ Đồng, Kỳ Giang, Kỳ Khang, Kỳ Lạc, Kỳ Phong, Kỳ Sơn, Kỳ Tân, Kỳ Tây, Kỳ Thượng, Kỳ Tiến, Kỳ Trung, Kỳ Văn, Kỳ Xuân, Lâm Hợp</i> ; (6) huyện Vũ Quang; (7) huyện Can Lộc: <i>Gia Hanh, Mỹ Lộc, Phú Lộc, Sơn Lộc, Thiên Lộc, Thuần Thiện, Thượng Lộc, Thường Nga</i> ; (8) huyện Lộc Hà: <i>Hồng Lộc, Tân Lộc</i> ; (9) huyện Thạch Hà: <i>Nam Điền, Ngọc Sơn, Thạch Xuân</i> .	
	- Đối với các vị trí bám trục đường quốc lộ, tỉnh lộ:	250
	- Đối với các vị trí còn lại:	400
3.2	Các xã còn lại tại các huyện	
	- Đối với các vị trí bám trục đường quốc lộ, tỉnh lộ:	250
	- Đối với các vị trí còn lại:	300

4. Sửa đổi điểm c và bổ sung điểm d khoản 1 Điều 6 như sau:

“c) Trường hợp giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) nếu thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 thì hạn mức công nhận diện tích đất ở cho mỗi hộ gia đình quy định như sau:

TT	Khu vực	Phân theo số lượng khẩu của mỗi hộ	
		Từ 04 khẩu trở xuống (m <sup>2</sup> )	Trên 04 khẩu (m <sup>2</sup> )
1	Khu vực đô thị (bao gồm các xã, phường thuộc thị xã, thành phố và thị trấn)	250	300
2	Khu vực nông thôn		
2.1	Các xã: (1) huyện Cẩm Xuyên: <i>Cẩm Lĩnh, Cẩm Minh, Cẩm Mỹ, Cẩm Quan, Cẩm Sơn, Cẩm Thịnh</i> ; (2) huyện Đức Thọ: <i>Đức Đông, Đức Lạng, Tân Hương</i> ; (3) huyện Hương Khê. (4). huyện Hương Sơn; (5) huyện Kỳ Anh: <i>Kỳ Bắc, Kỳ Đông, Kỳ Giang, Kỳ Khang, Kỳ Lạc, Kỳ Phong, Kỳ Sơn, Kỳ Tân, Kỳ Tây, Kỳ Thượng, Kỳ Tiến, Kỳ Trung, Kỳ Văn, Kỳ Xuân, Lâm Hợp</i> ; (6) huyện Vũ Quang; (7) huyện Can Lộc: <i>Gia Hanh, Mỹ Lộc, Phú Lộc, Sơn Lộc, Thiên Lộc, Thuần Thiện, Thượng Lộc, Thường Nga</i> ; (8) huyện Lộc Hà: <i>Hồng Lộc, Tân Lộc</i> ; (9) huyện Thạch Hà: <i>Nam Điền, Ngọc Sơn, Thạch Xuân</i> . - Đối với các vị trí bám trục đường quốc lộ, tỉnh lộ: - Đối với các vị trí còn lại:	350 550	450 600
2.2	Các xã còn lại tại các huyện - Đối với các vị trí bám trục đường quốc lộ, tỉnh lộ: - Đối với các vị trí còn lại:	250 350	300 450

- Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở.

- Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp và có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác nếu diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận đã cấp không phù hợp với diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nói trên thì được công nhận lại diện tích đất ở như quy định tại các điểm a, b và c, khoản 1 Điều này.”

5. Sửa đổi, bổ sung điểm b khoản 2 Điều 6 như sau

“b) Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã hình thành, sử dụng ổn định từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại điểm c khoản 1 Điều này. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì diện tích đất ở được công nhận là toàn bộ diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng.”

6. Sửa đổi, bổ sung Điều 8 như sau:

**“Điều 8. Diện tích tối thiểu thửa đất được phép tách thửa**

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa:

a) Đối với thửa đất ở khu vực đô thị (gồm: các xã, phường thuộc thành phố, thị xã và thị trấn; xã Thạch Kim thuộc huyện Lộc Hà; xã Cẩm Nhượng thuộc huyện Cẩm Xuyên): diện tích lớn hơn hoặc bằng  $40m^2$ ; có kích thước cạnh tối thiểu 4m; nếu hình thành lối đi mới và mương thoát nước thì chiều rộng của lối đi và mương thoát nước tối thiểu là 4m.

b) Đối với thửa đất ở khu vực nông thôn (thuộc địa bàn các xã còn lại): đối với các vị trí bám đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ diện tích lớn hơn hoặc bằng  $60m^2$ ; các vị trí còn lại diện tích lớn hơn hoặc bằng  $75m^2$  và có kích thước cạnh tối thiểu 5m; nếu hình thành lối đi mới và mương thoát nước thì chiều rộng của lối đi và mương thoát nước tối thiểu là 4m.

c) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau (đất ở, đất vườn, ao cùng thửa đất ở) thì các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích đất ở đảm bảo điều kiện được tách thửa theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này. Trường hợp chưa đủ diện tích đất ở đảm bảo điều kiện tách thửa thì phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với đất vườn ao, cùng thửa đất ở sang đất ở theo quy định.

2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện khi tách thửa đất ở hoặc đất ở có vườn, ao có hình thành đường giao thông, mương thoát nước.

a) Ủy ban nhân dân cấp xã

- Đối với thửa đất có diện tích dưới  $3.000m^2$  (tại khu vực đô thị) và dưới  $5.000m^2$  (tại khu vực nông thôn): kiểm tra, hướng dẫn chủ sử dụng đất lập hồ sơ trả lại đất, trình UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất hoặc hồ sơ thỏa thuận lối đi chung để làm thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần diện tích đất hình thành đường giao thông, mương thoát nước, công trình công cộng.

- Đối với thửa đất có diện tích từ  $3.000m^2$  trở lên (tại khu vực đô thị) và từ  $5.000m^2$  trở lên (tại khu vực nông thôn): Báo cáo UBND cấp huyện để kiểm tra sơ đồ phân lô chi tiết trước khi hướng dẫn chủ sử dụng đất lập hồ sơ trả lại đất, trình UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất hoặc hồ sơ thỏa thuận lối đi chung để làm thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với phần diện tích đất hình thành đường giao thông, mương thoát nước, công trình công cộng.

- Quản lý theo thẩm quyền đối với phần diện tích đất sử dụng làm đường giao thông, mương thoát nước và đất sử dụng vào mục đích công cộng khác (nếu có).

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Kiểm tra sơ đồ phân lô chi tiết trước khi UBND cấp xã hướng dẫn thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

- Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Phòng Kinh tế hạ tầng, Phòng Quy hoạch đô thị và Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát các điều kiện về cơ sở kết cấu hạ tầng kỹ thuật: đường giao thông, mương thoát nước...; hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng, giao thông, môi trường và phòng, chống cháy, nổ, tiêu chuẩn đô thị văn minh, nông thôn mới

hướng dẫn người sử dụng đất có nhu cầu lập sơ đồ phân lô, tách thửa đất, hình thành đường đi mới, mương thoát nước bảo đảm kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 8 và Điều 9 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh, phù hợp với quy hoạch, kết nối hạ tầng kỹ thuật giao thông, thoát nước hiện hữu chung của khu vực.

3. Khuyến khích chủ sử dụng đất tự nguyện trả lại đất để làm đường giao thông, mương thoát nước, các công trình công cộng. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn chủ sử dụng đất có đơn tự nguyện trả lại đất; lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp huyện thu hồi đất, Văn phòng Đăng ký đất đai cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sau khi tự nguyện trả lại đất theo quy định.

4. Diện tích tối thiểu của mỗi thửa đất nông nghiệp sau khi tách thửa:

a) Đối với đất nông nghiệp là đất vườn, ao cùng thửa với đất ở hoặc đất vườn, ao có nguồn gốc được tách từ thửa đất ở hoặc đất vườn ao có nguồn gốc từ đất ở và thuộc khu vực quy hoạch đất ở hoặc quy hoạch khu dân cư thì diện tích thửa đất tối thiểu sau khi được tách thửa và quy định về việc tách thửa, hợp thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này.

b) Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm: 500m<sup>2</sup>.

c) Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác (trừ đất nông nghiệp khác là dự án được giao đất, cho thuê đất theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt): 1.000m<sup>2</sup>.

d) Đất lâm nghiệp (đất rừng sản xuất): 10.000m<sup>2</sup>.

5. Đối với việc tách thửa đất thuộc các dự án đầu tư trên các lĩnh vực sản xuất nông nghiệp, thương mại dịch vụ, cơ sở sản xuất kinh doanh thì thực hiện việc tách thửa theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.”

7. Sửa đổi, bổ sung Điều 9 như sau:

**“Điều 9. Các quy định cụ thể đối với việc tách thửa, hợp thửa đất**

1. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai (trừ trường hợp thực hiện phân chia di sản thừa kế và bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân).

2. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

3. Thửa đất đã có thông báo thu hồi đất thì không được thực hiện tách thửa, hợp thửa.

4. Việc hợp thửa chỉ được thực hiện đối với các thửa đất liền kề có cùng loại đất (trừ trường hợp thửa đất thuộc đất vườn ao liền kề đất ở thì được hợp vào thửa đất ở); trường hợp thửa đất vườn ao liền kề đất ở tách ra từ thửa đất gốc, sau khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và xin hợp thửa lại vào thửa đất gốc thì nếu các thửa đất xin hợp thửa có giá đất (đã tính theo vị trí phân lớp theo chiều sâu trên thửa đất mới hợp thửa, theo bảng giá đất) khác nhau thì người xin hợp thửa phải nộp phần tiền chênh lệch tăng (bằng chênh lệch giá đất tăng x (nhân) phần diện tích đất có giá thấp hơn).

5. Một số quy định cụ thể được phép tách thửa đất:

a) Diện tích tách thửa đất tại khoản 1 Điều 8 Quyết định này không tính phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng đã được cắm mốc.

b) Đối với các khu quy hoạch đô thị, các khu dân cư nông thôn có quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận có quy chế quản lý riêng thì việc tách thửa áp dụng theo quy chế quản lý đó.

7. Không áp dụng hạn mức diện tích tách thửa đất tại khoản 1 Điều 8 Quyết định này đối với các trường hợp:

a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi nhà nước thu hồi mà nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều 8 Quyết định này thì chủ sử dụng đất được phép giữ lại nhưng khi xây dựng phải thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng (trừ trường hợp người sử dụng đất có đơn đề nghị nhà nước thu hồi đất theo quy định).

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương; tách thửa để hình thành quyền về lối đi.

d) Tách thửa đất đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới bảo đảm diện tích tối thiểu được phép tách thửa.”

## **Điều 2. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành.

2. Bãi bỏ khoản 1 Điều 13 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 37/2020/QĐ-UBND ngày 01/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Quy định một số nội dung của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở, Thủ trưởng các ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, 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:**

- Như Điều 4;
- Văn phòng Chính phủ (để báo cáo);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để báo cáo);
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTr. Tỉnh ủy, TTr. HĐND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- Báo Hà Tĩnh, Đài PT-TH tỉnh;
- Chánh VP, các Phó VP;
- Trung tâm CB-TH tỉnh;
- Lưu: VT, NC, NL.

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

**Nguyễn Hồng Lĩnh**