

Số: 245/TTr-STNMT

An Giang, ngày 10 tháng 10 năm 2024

TỜ TRÌNH

Dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang

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 ngày 18/6/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Thực hiện Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai: giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì xây dựng Quyết định quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Sở Tài nguyên và Môi trường trình dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI BAN HÀNH

1. Về cơ sở pháp lý

Theo quy định tại khoản 1, Điều 28 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015 thì UBND cấp tỉnh ban hành quyết định để quy định chi tiết điều, khoản, điểm được giao trong văn bản quy phạm pháp luật của cơ quan nhà nước cấp trên.

Luật Đất đai 2024 giao UBND cấp tỉnh quy định chi tiết các nội dung sau:

- Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn theo khoản 2 Điều 195;
- Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị theo khoản 2 Điều 196;
- Hạn mức công nhận đất ở theo khoản 5 Điều 141;

- Hạn mức giao đất nông nghiệp đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất theo khoản 4 Điều 139;

- Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo khoản 5 Điều 176;

- Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân theo khoản 3 Điều 177;

- Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc theo khoản 4 Điều 213;

- Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất theo khoản 4 Điều 220.

Do đó, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định nêu trên là bảo đảm về cơ sở pháp lý theo Luật Đất đai và Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật.

2. Về cơ sở thực tiễn

Việc xây dựng quyết định quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh trên cơ sở kế thừa những nội dung còn phù hợp của Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND ngày 08/5/2023 của UBND tỉnh.

Tuy nhiên Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND căn cứ theo Luật Đất đai 2013 và các Nghị định quy định chi tiết Luật Đất đai 2013 đã hết hiệu lực thi hành. Ngoài ra Luật Đất đai 2024 còn giao UBND tỉnh quy định một số nội dung mới mà trước đây chưa được quy định (như hạn mức giao đất do khai hoang, hạn mức giao đất cho cơ sở tôn giáo, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân).

Những nội dung mới phát sinh do Luật Đất đai giao thẩm quyền cho UBND cấp tỉnh quy định trên cơ sở phân tích, đánh giá tình hình thực tiễn của tỉnh, có sự tham gia góp ý của các Sở, Ban ngành có liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố và được giải trình, thuyết minh chi tiết tại từng điều khoản bên dưới.

Do đó, việc UBND tỉnh ban hành Quyết định nêu trên là bảo đảm về cơ sở thực tiễn, phù hợp với tình hình cụ thể của tỉnh An Giang.

II. MỤC ĐÍCH, QUAN ĐIỂM XÂY DỰNG DỰ THẢO

1. Đảm bảo việc sử dụng đất hợp lý, đúng mục đích, có hiệu quả.
2. Đáp ứng nhu cầu về đất ở của người dân, phân bổ đất đai hợp lý cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, bảo đảm an ninh lương thực.
3. Tạo điều kiện thuận lợi cho việc thực hiện các chính sách về đất đai đúng theo quy định pháp luật.

4. Các quy định phải thống nhất trên phạm vi toàn tỉnh, tạo điều kiện thuận lợi cho cơ quan nhà nước, cơ quan tiếp nhận, cơ quan giải quyết hồ sơ áp dụng, thực hiện đúng quy định pháp luật.

III. QUÁ TRÌNH XÂY DỰNG DỰ THẢO

Thực hiện Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 25/4/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh về Kế hoạch triển khai thi hành Luật Đất đai: giao Sở Tài nguyên và Môi trường xây dựng Quyết định quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo quyết định và có văn bản số 2401/STNMT-ĐĐ ngày 16/7/2024 lấy ý kiến các Sở, Ban ngành tỉnh có liên quan gồm Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Cục thuế tỉnh, Ban Tôn giáo và UBND các huyện, thị xã, thành phố. Ngoài ra Sở Tài nguyên và Môi trường còn tổ chức buổi lấy ý kiến trực tiếp ngày 30/8/2024 với sự tham dự của Sở Tư pháp, Ban Tôn giáo tỉnh, Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai và các chi nhánh.

Dự thảo quyết định cũng được đăng trên Cổng thông tin điện tử tỉnh An Giang và Cổng thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến Nhân dân và các đối tượng chịu sự tác động.

Tính đến ngày 09/9/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được 12 ý kiến góp ý, các ý kiến đều được tiếp thu, giải trình (đính kèm bảng tổng hợp, tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý).

Dự thảo quyết định đã được Sở Tư pháp thẩm định theo Báo cáo thẩm định số 289/BC-STP ngày 05/10/2024.

Tại Báo cáo thẩm định số 289/BC-STP ngày 05/10/2024, Sở Tư pháp nêu ý kiến việc UBND tỉnh ban hành Quyết định là cần thiết và đúng thẩm quyền. Việc dự thảo Quyết định thuộc trách nhiệm tham mưu quản lý nhà nước của Sở Tài nguyên và Môi trường, do Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh quy định đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của địa phương. Sở Tư pháp chỉ lưu ý cơ quan soạn thảo một số nội dung.

Các nội dung lưu ý của Sở Tư pháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp thu và đã chỉnh sửa, bổ sung.

IV. BỐ CỤC, NỘI DUNG CƠ BẢN CỦA DỰ THẢO

Dự thảo Quyết định có 03 điều; dự thảo Quy định có 04 chương chia thành 17 điều, cụ thể:

1. Dự thảo Quyết định có 03 điều:

Điều 1: Ban hành Quy định

Điều 2: Hiệu lực thi hành

Điều 3: Trách nhiệm thi hành.

2. Dự thảo Quy định có 04 chương, 17 điều:

Chương I: Những quy định chung

Điều 1: Phạm vi điều chỉnh

Điều 2: Đối tượng áp dụng

Điều 3: Giải thích từ ngữ (giải thích từ ngữ về đường giao thông công cộng hiện có và lối đi).

Chương II: Các hạn mức sử dụng đất

Điều 4: Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân do tự khai hoang (quy định tại khoản 4, Điều 139 Luật Đất đai)

Điều 5: Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân (quy định tại khoản 5, Điều 176 Luật Đất đai)

Điều 6: Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân (quy định tại khoản 3, Điều 177 Luật Đất đai)

Điều 7: Hạn mức công nhận đất ở (quy định tại khoản 5, Điều 141 Luật Đất đai)

Điều 8: Hạn mức giao đất ở cho cá nhân (quy định tại khoản 2, Điều 195 và khoản 2, Điều 196 Luật Đất đai)

Điều 9: Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (quy định tại khoản 4 Điều 213 của Luật Đất đai).

Chương III: Nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất

Điều 10: Các trường hợp không được tách thửa đất và các trường hợp không áp dụng nguyên tắc, điều kiện tách thửa, hợp thửa đất

Điều 11: Nguyên tắc, điều kiện chung về tách thửa, hợp thửa đất

Điều 12: Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất

Điều 13: Điều kiện cụ thể về tách thửa đất

Điều 14: Điều kiện cụ thể về hợp thửa đất

Điều 15: Xử lý việc tách thửa, hợp thửa một số trường hợp đặc biệt

Chương IV: Điều khoản thi hành

Điều 16: Quy định chuyên tiếp

Điều 17: Tổ chức thực hiện, trách nhiệm thi hành

V. THUYẾT MINH CĂN CỨ, CƠ SỞ CỦA VIỆC QUY ĐỊNH CÁC HẠN MỨC SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU KIỆN, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU CỦA VIỆC TÁCH THỬA, HỢP THỬA ĐẤT

Điều 4. Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân do tự khai hoang (quy định tại khoản 4, Điều 139 Luật Đất đai)

Hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân do tự khai hoang quy định tại khoản 4, Điều 139 Luật Đất đai là không quá 03 ha.

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 4:

Việc quy định hạn mức giao đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang không quá 03 ha phù hợp với tình hình thực tế và nhận thức chung của Nhân dân trên địa bàn tỉnh lâu nay.

Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân (quy định tại khoản 5, Điều 176 Luật Đất đai)

Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản quy định tại khoản 5, Điều 176 Luật Đất đai là không quá 03 ha.

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 5:

Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh quy định hạn mức giao đất trống, 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 ha.

Nội dung tại Điều 5 cơ bản giữ nguyên như quy định tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh, đã chứng minh là phù hợp với tình hình thực tế của địa phương.

Điều 6. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân (quy định tại khoản 3, Điều 177 Luật Đất đai)

1. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân tại khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh là không quá 10 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai.

2. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân tại khu vực nông thôn trên địa bàn tỉnh là không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai.

3. Trường hợp cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp tại cả hai khu vực đô thị và nông thôn thì hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp là không quá 15 lần đối với mỗi loại đất quy định tại các khoản 1,

2 và 3 Điều 176 Luật Đất đai, trong đó tại khu vực đô thị theo quy định tại khoản 1, Điều này.

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 6:

Luật Đất đai 2013 quy định hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp là không quá 10 lần hạn mức giao đất (không giao UBND tỉnh quy định cụ thể);

Luật Đất đai 2024 quy định hạn mức nhận chuyển quyền đất nông nghiệp là không quá 15 lần hạn mức giao đất, nhưng giao UBND tỉnh quy định cụ thể hạn mức để phù hợp với tình hình mỗi địa phương.

Một trong các tiêu chí để xây dựng hạn mức này, Luật Đất đai quy định như sau: “Điều 177.1b. Chuyển dịch lực lượng lao động, cơ cấu kinh tế; quá trình đô thị hóa”. Như vậy quy định hạn mức nhận chuyển quyền tại khu vực đô thị không quá 10 lần, tại khu vực nông thôn không quá 15 lần là phù hợp với tiêu chí do Luật quy định.

Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở (quy định tại khoản 5, Điều 141 Luật Đất đai)

1. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 quy định tại khoản 5, Điều 141 Luật Đất đai 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. Diện tích đất ở đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thì giữ nguyên theo Giấy chứng nhận đã cấp mà không xác định lại diện tích đất ở, trừ trường hợp thửa đất có vườn, ao, đất thổ cư đã cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì xác định lại diện tích đất ở theo khoản 6, Điều 141 Luật Đất đai.

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 7:

Hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 là giữ nguyên quy định tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh, hạn mức này đã áp dụng trên địa bàn tỉnh qua nhiều năm, nhiều thời kỳ.

Nội dung tại khoản 2 để cụ thể hóa không điều chỉnh lại diện tích đất ở theo hạn mức này đối với Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp Luật cho phép xác định lại theo khoản 6, Điều 141 Luật Đất đai.

Điều 8. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân (quy định tại khoản 2, Điều 195 và khoản 2, Điều 196 Luật Đất đai)

Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại từng khu vực nông thôn và khu vực đô thị trên địa bàn tỉnh như sau:

1. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn: không quá 300 m²;
2. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại đô thị: không quá 200 m².

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 8:

Hiện nay Nhà nước giao đất ở cho cá nhân chủ yếu trong các cụm, tuyến dân cư, khu dân cư, theo hình thức bố trí tái định cư. Việc giao đất trong các cụm, tuyến dân cư này theo kích thước, diện tích các nền theo quy hoạch xây dựng chi tiết, thông thường không quá 100 m²/nền. Do vậy, việc quy định hạn mức giao đất ở cho cá nhân không quá 200 - 300 m² là đã tính đến một số trường hợp phát sinh mà phải giao đất với diện tích lớn.

Điều 9. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc (quy định tại khoản 4 Điều 213 của Luật Đất đai)

1. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hợp pháp là không quá 5.000 m².

2. Căn cứ nhu cầu thực tế về hoạt động tôn giáo, đề xuất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc hợp pháp và khả năng quỹ đất của địa phương, giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Ban Tôn giáo tỉnh, Sở Xây dựng và Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất lớn hơn hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này.

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 9:

Quy định hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo không quá 5.000 m² căn cứ theo đề xuất của Ban Tôn giáo tỉnh tại Công văn số 295/BTG-NV ngày 03/7/2024. Hạn mức này dựa trên diện tích đất trung bình của mỗi cơ sở tôn giáo trên địa bàn tỉnh. Đối với cơ sở tôn giáo có nhu cầu sử dụng đất lớn hơn thì căn cứ tình hình quỹ đất, nhu cầu đề xuất của tổ chức tôn giáo để xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể.

Điều 12. Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất

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 tỉ lệ 1/500 hoặc quy hoạch điểm dân cư nông thôn được phê duyệt		

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 12:

Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với từng loại đất cơ bản giữ nguyên như Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh, được chứng minh là phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

Điều 13. Điều kiện cụ thể về tách thửa đất

Nội dung chính về điều kiện tách thửa bao gồm: Điều kiện về diện tích tối thiểu, điều kiện về lối đi và điều kiện về kích thước thửa đất (như quy định tại quyết định kèm theo).

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 13:

Điều kiện về diện tích tối thiểu cơ bản giữ nguyên như tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh; điều kiện về lối đi theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai và có cụ thể hóa cho phù hợp với tình hình thực tế của tỉnh theo quy định tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh; điều kiện về kích thước thửa đất cơ bản giữ nguyên như tại Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có (để bảo đảm vẽ mỹ quan), riêng thửa đất không tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có thì có điều kiện có dễ dàng hơn.

Điều 14. Điều kiện cụ thể về hợp thửa đất

Nội dung chính về điều kiện hợp thửa đất là có cùng mục đích sử dụng đất, cùng thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất.

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 14:

Nội dung Điều 14 cơ bản là nội dung tại khoản 3, Điều 220 Luật Đất đai.

Điều 15. Xử lý việc tách thửa, hợp thửa một số trường hợp đặc biệt

Có 06 khoản quy định xử lý một số trường hợp đặc biệt là các dạng tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở; tách thửa đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất; tách thửa đất để hợp với thửa đất liền kề; trường hợp phân diện tích đất ở nằm ở vị trí cuối của đường giao thông không giao nhau (đường cụt, hẻm cụt); trường hợp thửa đất nông nghiệp nằm trong hành lang lộ giới, biên quy hoạch giao thông dẫn đến các thửa đất phía trong không có lối đi; tách thửa đất ở đã có nhà ở trên đất (như quy định tại quyết định kèm theo).

Thuyết minh căn cứ, cơ sở của Điều 15:

Các nội dung quy định tại Điều 15 cơ bản giữ nguyên như Quyết định số 19/2023/QĐ-UBND của UBND tỉnh, đồng thời có bổ sung xử lý một số vướng mắc mới do UBND cấp huyện, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai đề xuất, tạo thuận lợi hơn cho người dân trong việc tách thửa đất.

Trên đây là Tờ trình của Sở Tài nguyên và Môi trường trình dự thảo Quyết định ban hành Quy định về hạn mức sử dụng đất; điều kiện, diện tích tối thiểu

của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang. Kính trình UBND tỉnh xem xét, ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Tư pháp (để biết);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, P.QLĐĐ.

(Đính kèm Dự thảo Quyết định; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp; văn bản liên quan)

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Trần Thanh Hải