

Số: 37/2026/QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 14 tháng 5 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất; việc quản lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ 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 số 43/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 26/2024/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 23/2025/TT-BNNMT của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường quy định phân cấp, phân định thẩm quyền quản lý nhà nước trong lĩnh vực đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 164/TTr-STNMT ngày 27 tháng 02 năm 2026, Báo cáo số 199/BC-SNNMT ngày 26 tháng 3 năm 2026, Báo cáo số 283/BC-SNNMT ngày 21 tháng 4 năm 2026;

Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy định hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất; việc quản lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất; việc quản lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14 tháng 5 năm 2026.

2. Quyết định này bãi bỏ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk (cũ) và Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên (trước đây):

a) Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

b) Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quy định điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên;

c) Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quy định các hạn mức về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên (trừ Điều 10, Điều 11, khoản 3 Điều 12 Quy định hạn mức về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên ban hành kèm theo Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND);

d) Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên ban hành Quy định các nội dung liên quan đến việc quản lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Thiên Văn

QUY ĐỊNH

Hạn mức một số loại đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất; việc quản lý thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và tách khu đất thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk
(Ban hành kèm theo Quyết định số 37/2026/QĐ-UBND)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành điểm n khoản 1 Điều 137, khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; khoản 4 Điều 47, khoản 3 Điều 59 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, cơ quan có chức năng quản lý đất đai, tổ chức dịch vụ công về đất đai, cán bộ, công chức, viên chức nhà nước làm việc trong lĩnh vực quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

2. Cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các đối tượng khác có liên quan đến quản lý và sử dụng đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk.

Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; GIẤY TỜ KHÁC VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CÓ TRƯỚC NGÀY 15 THÁNG 10 NĂM 1993

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân

1. Khu vực nông thôn: Không quá 400 m².

2. Khu vực đô thị: Không quá 300 m².

3. Hạn mức giao đất ở quy định tại Điều này không áp dụng cho các trường hợp giao đất ở do trúng đấu giá quyền sử dụng đất và bồi thường bằng đất đối với trường hợp thu hồi đất có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở; xử lý các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định tại điểm n khoản 3 Điều 124 Luật số 31/2024/QH15.

Điều 4. Hạn mức giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực quy hoạch các khu dân cư, khu đô thị và quy hoạch khu biệt thự

Hạn mức giao đất ở thông qua đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận.

Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối

1. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: Không quá 02 ha đối với mỗi loại đất.

2. Đất trồng cây lâu năm

a) Các xã, phường ở đồng bằng: Không quá 10 ha;

b) Các xã, phường ở miền núi: Không quá 30 ha.

3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng: Không quá 30 ha đối với mỗi loại đất.

4. Trường hợp cá nhân được giao nhiều loại đất trong các loại đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối thì tổng hạn mức giao đất không quá 05 ha; trường hợp được giao thêm đất trồng cây lâu năm thì hạn mức đất trồng cây lâu năm không quá 05 ha đối với xã, phường ở đồng bằng, không quá 25 ha đối với xã, phường ở miền núi; trường hợp được giao thêm đất rừng sản xuất là rừng trồng thì hạn mức giao đất rừng sản xuất không quá 25 ha.

Điều 6. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất 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

1. Đối với trường hợp sử dụng đất từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức công nhận đất ở được xác định bằng ba (03) lần hạn mức giao đất tối đa theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

2. Đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở được xác định bằng một phẩy năm (1,5) lần hạn mức giao đất tối đa theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân không quá 15 lần hạn mức giao đất nông nghiệp của cá nhân đối với mỗi loại đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 176 của Luật số 31/2024/QH15.

Điều 8. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều 176 của Luật số 31/2024/QH15 và được tính vào tổng diện tích công nhận đất nông nghiệp, nếu vượt hạn mức thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất theo quy định.

Điều 9. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại điểm n khoản 1 Điều 137 Luật số 31/2024/QH15

1. Giấy tờ đã thi thực, đăng tịch, sang tên tại Văn phòng chương khế, Ty điền địa, Sở địa chánh, Nha trước bạ, gồm:

- Trích lục, trích sao bản đồ điền thổ;
- Bản đồ phân chiết thửa;
- Chứng thư đoan mãi;
- Bản trích lục địa bộ.

2. Giấy của Ty điền địa, Sở địa chánh chứng nhận đất ở do chế độ cũ cấp.

3. Giấy tờ đổi đất thổ cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện (trước đây) nơi có đất xác nhận hoặc đồng ý hoặc phê duyệt hoặc chấp thuận trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

Chương III
ĐIỀU KIỆN VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU CỦA VIỆC
TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT

Điều 10. Nguyên tắc, điều kiện chung về tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện chung theo quy định tại khoản 1 Điều 220 của Luật số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 11 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất để làm lối đi thì lối đi phải được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý; lối đi phải được cập nhật vào cơ sở dữ liệu và thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đảm bảo điều kiện thửa đất không có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp quyết định thu hồi đất chỉ ảnh hưởng đến một phần diện tích của thửa đất, phần diện tích còn lại vẫn đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa theo Quy định này thì được phép tách thửa, hợp thửa.

Điều 11. Điều kiện tách thửa đất

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 10 của Quy định này, việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 29, khoản 2 Điều 220 của Luật số 31/2024/QH15.

2. Diện tích, kích thước của các thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu được quy định tại Điều 13, Điều 14, Điều 15, Điều 16 của Quy định này. Trừ trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề.

3. Không tách thửa các khu vực hiện đang là đất ở biệt thự, đất ở liên kế thuộc các dự án phát triển nhà ở được thực hiện theo quy định pháp luật về đầu tư, để bán, cho thuê, cho thuê mua, các khu tái định cư đã được cấp Giấy chứng nhận từng thửa đất theo quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn.

Điều 12. Hợp thửa đất

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 10 của Quy định này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây: Việc hợp thửa đất được thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất và quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Điều 13. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Đối với đất lâm nghiệp: 3.000 m².

2. Đối với đất nông nghiệp (trừ trường hợp khoản 1, khoản 3 Điều này):

a) Khu vực nông thôn: 1.000 m²;

b) Khu vực đô thị: 500 m².

3. Đối với đất nông nghiệp trước đây được cân đối theo Nghị định 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ cho hộ gia đình sử dụng đất, nay người sử dụng đất trong hộ gia đình có nhu cầu tách thửa để phân chia diện tích được cân đối theo nhân khẩu để thực hiện quyền sử dụng đất thì diện tích tối thiểu cho phép tách thửa được xác định theo hạn mức giao đất đã cân đối theo nhân khẩu mà không áp dụng theo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 14. Diện tích, kích thước tách thửa đối với đất ở

1. Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu:

a) Khu vực nông thôn: 60 m²;

b) Khu vực đô thị: 40 m².

2. Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo kích thước cạnh phía tiếp giáp lối đi bằng hoặc lớn hơn 4,0 mét đối với địa bàn xã; bằng hoặc lớn hơn 3,0 mét đối với địa bàn phường. Nếu thửa đất có nhiều cạnh tiếp giáp với một lối đi thì tổng chiều dài các cạnh đó phải đảm bảo theo Quy định này.

3. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì các thửa đất được tách có diện tích đất ở phải đáp ứng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 15. Diện tích, kích thước tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Trường hợp thửa đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư chỉ được phép tách thửa khi dự án đầu tư được chia, tách theo quy hoạch.

2. Trường hợp thửa đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất không thuộc khoản 1 Điều này, được quy định như sau:

a) Diện tích, kích thước thửa đất thương mại, dịch vụ sau khi tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại Điều 14 của Quy định này;

b) Thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu 500 m² và cạnh tiếp giáp với lối đi tối thiểu 6,0 mét.

Điều 16. Diện tích, kích thước tách thửa khi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất mà thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng.

Điều 17. Diện tích, kích thước tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất phi nông nghiệp thuộc các dự án phát triển nhà ở; dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở

1. Việc tách thửa đất phải đảm bảo theo quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn hoặc bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận.

2. Việc hợp thửa phải đảm bảo nguyên tắc và điều kiện quy định tại Điều 10 và Điều 12 của Quy định này; phù hợp quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn, bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng được chấp thuận theo quy định.

Chương IV
VIỆC QUẢN LÝ THỬA ĐẤT NHỎ HẸP, NẴM XEN KẸT;
KHU ĐẤT TÁCH THÀNH DỰ ÁN ĐỘC LẬP

Điều 18. Rà soát, công bố công khai, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt và việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt

1. Hằng năm, căn cứ các tiêu chí quy định tại khoản 1 Điều 47 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với phòng, ban và các tổ chức, đơn vị có liên quan:

a) Rà soát, lập danh mục các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc đo đạc xác định vị trí, ranh giới, diện tích của từng thửa đất; xác định nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất, quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch đô thị và nông thôn được cấp có thẩm quyền phê duyệt; xử lý vi phạm pháp luật về đất đai, trật tự xây dựng (nếu có) theo quy định;

c) Đề xuất phương án sử dụng các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý báo cáo Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt danh mục và tổ chức công bố, công khai, lấy ý kiến người sử dụng đất liên kế danh mục tại điểm c khoản 1 Điều này thời hạn 15 (mười lăm) ngày gồm các hình thức sau:

a) Công khai trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và đăng tin, công khai ít nhất hai lần trên Báo và Phát thanh, Truyền hình Đắc Lắc (mỗi lần thông báo công khai cách nhau ít nhất 03 ngày làm việc);

b) Truyền thông trên phương tiện truyền thanh của cấp xã một lần/ngày;

c) Niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và các địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý. Việc niêm yết công khai và kết thúc niêm yết phải được lập thành biên bản, trong

đó nêu rõ thời điểm bắt đầu, thời điểm kết thúc niêm yết công khai.

Trong thời gian lấy ý kiến, trường hợp người dân có ý kiến, kiến nghị thì nội dung ý kiến, kiến nghị phải được thể hiện bằng văn bản.

Tổng hợp bằng văn bản các nội dung ý kiến, kiến nghị của người dân. Giải quyết kiến nghị liên quan theo thẩm quyền (nếu có).

3. Việc giao đất, cho thuê đất

a) Ngay sau khi phê duyệt danh sách các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt theo quy định tại khoản 2 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp xã thông báo cho người sử dụng đất liền kề có nhu cầu sử dụng đất nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã (trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày có thông báo);

b) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp đơn xin giao đất, cho thuê đất, Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức họp xét, tổng hợp để tổ chức rà soát, công bố công khai về việc giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt tại địa phương cho người sử dụng đất liền kề có nhu cầu;

c) Cơ quan có chức năng quản lý về đất đai tham mưu trình Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thực hiện theo trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai và các pháp luật khác có liên quan.

Điều 19. Điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách khu đất thành dự án độc lập đối với trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất mà khu vực thực hiện dự án có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý

1. Các điều kiện, tiêu chí để tách khu đất thành dự án độc lập

a) Khu đất tách thành dự án độc lập bao gồm một hoặc nhiều thửa liền nhau, mà phần diện tích đất này có vị trí tiếp giáp hoặc xen kẽ với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Đảm bảo điều kiện kết nối hạ tầng giao thông như sau:

Đối với dự án thực hiện trên đất liền thì có ít nhất một mặt tiếp giáp với đường hiện trạng rộng từ 6,0 mét trở lên, các cạnh thửa đất đảm bảo tối thiểu là 20,0 mét.

Đối với dự án thực hiện tại đảo hoặc bán đảo thì phải có ít nhất một mặt tiếp giáp với biển hoặc đầm hoặc vịnh và phải đảm bảo có khu hậu cần trên đất liền để kết nối ra đảo, đất khu hậu cần này do nhà nước quản lý, đủ điều kiện để đấu giá.

2. Quy mô và tỷ lệ diện tích để tách khu đất thành dự án độc lập:

a) Diện tích đất tách thành dự án độc lập phải đạt tỷ lệ từ 15% trở lên so với tổng diện tích đất của dự án và tối thiểu từ 1.500 m²;

b) Đối với diện tích đất không đáp ứng tỷ lệ 15% trở lên so với tổng diện tích đất của dự án, nhưng quy mô từ 5 ha trở lên và đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, điều kiện để tách thành dự án độc lập thì tách thành dự án độc lập để đấu giá, đấu thầu theo quy định.

Chương V

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 20. Quy định chuyển tiếp

1. Các trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất thì được thực hiện theo các Quyết định: Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đối với các trường hợp tại địa bàn tỉnh Đắk Lắk cũ; Quyết định số 46/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024, Quyết định số 47/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024, Quyết định số 59/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Phú Yên đối với các trường hợp tại địa bàn tỉnh Phú Yên cũ. Đối với hồ sơ tách thửa, hợp thửa nếu áp dụng theo Quy định này mà thuận lợi hơn cho người sử dụng đất và được người sử dụng đất đồng ý thì thực hiện theo Quy định này.

2. Các trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không được xác định lại theo Quy định này.

3. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án.

4. Đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp dự án không đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ tách thành dự án độc lập trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì tiếp tục thực hiện các thủ tục tiếp theo để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án;

b) Trường hợp dự án đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ tách thành dự án độc lập trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì thực hiện việc rà soát, xác định điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ tách thành dự án độc lập theo Quy định này.

5. Đối với dự án đầu tư phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc lựa chọn nhà đầu tư, chủ đầu tư của cơ quan có thẩm quyền theo đúng quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đấu thầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, đã hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đúng quy định của pháp luật, nhưng chưa giao đất, cho thuê đất cho nhà đầu tư, chủ đầu tư thì không rà soát tách khu đất thành dự án độc lập để thực hiện đấu giá theo Quy định này.

6. Đối với trường hợp đã có quyết định thu hồi đất, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và đã thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ đối với dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng có phần diện tích khu đất đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô,

tỷ lệ để tách thành dự án độc lập theo Quy định này thì chủ đầu tư được hoàn trả tiền bồi thường, hỗ trợ sau khi tổ chức xong đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích tách thành dự án độc lập.

7. Đối với các dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất đã xác định diện tích tách thành dự án độc lập để đấu giá trước ngày Quy định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện mà không thực hiện rà soát theo Quy định này.

8. Trường hợp các văn bản viện dẫn thực hiện tại Quy định này được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì sẽ áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

Điều 21. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp xã và các đơn vị có liên quan triển khai thực hiện Quy định này; trường hợp phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện thì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo đúng chức năng, nhiệm vụ tại Điều 13 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn hoặc thiết kế đô thị riêng được cơ quan có thẩm quyền cung cấp.

c) Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai khi thi hành công vụ liên quan đến các nội dung quy định tại Quy định này.

2. Sở Xây dựng cung cấp kịp thời cho Sở Nông nghiệp và Môi trường hồ sơ, tài liệu liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết các khu vực liên quan đến địa giới hành chính từ hai xã trở lên trên địa bàn tỉnh do Sở Xây dựng làm cơ quan tổ chức lập quy hoạch, để quản lý việc tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

3. Sở Tài chính

a) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan rà soát đối với các dự án đã được chấp thuận đầu tư nhưng chưa được giao đất, cho thuê đất mà khu đất tách thành dự án độc lập (nếu có) theo Quy định này;

b) Chủ trì, tổng hợp ý kiến Sở Nông nghiệp và Môi trường, địa phương và các cơ quan đơn vị liên quan, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh các nội dung liên quan khi tham mưu thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các dự án đầu tư trên địa bàn tỉnh mà có trường hợp đủ điều kiện, tiêu chí, quy mô và tỷ lệ để tách thành dự án độc lập và phối hợp cơ quan tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích sau khi tách thành dự án độc lập theo Quy định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Thực hiện chức năng, nhiệm vụ về quản lý đất đai theo quy định;

b) Chỉ đạo các phòng, đơn vị liên quan thường xuyên kiểm tra, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật trong quản lý đất đai

khi thi hành công vụ liên quan đến các nội dung quy định tại Quy định này. Định kỳ báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) trước ngày 15 tháng 12 hàng năm để xem xét, chỉ đạo;

c) Cung cấp kịp thời cho Sở Nông nghiệp và Môi trường hồ sơ, tài liệu liên quan đến đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng thuộc phạm vi địa giới hành chính do mình quản lý để quản lý việc tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

5. Các cơ quan, đơn vị liên quan phối hợp thực hiện theo chức năng, nhiệm vụ của từng cơ quan, đơn vị theo quy định.

Điều 22. Điều khoản thi hành

1. Các nội dung không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh những khó khăn, vướng mắc yêu cầu Thủ trưởng các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp xã, các tổ chức, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk xem xét, giải quyết./.