

Số: /2024/QĐ-UBND

Đồng Tháp, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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 điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 11 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa, diện tích đất tối thiểu được tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cơ

quan, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./ *Sv*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Vụ Pháp chế thuộc Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật thuộc Bộ Tư pháp;
- TT/TU, TT/HĐND Tỉnh;
- CT & các PCT/UBND Tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội Tỉnh;
- Các ban Đảng và đoàn thể Tỉnh;
- Công báo Tỉnh;
- LĐVP/UBND Tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT + NC/KT.bnt.

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



Nguyễn Phước Thiện

QUY ĐỊNH

Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

(Kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

2. Loại đất được phép tách thửa đất và hợp thửa đất theo Quy định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất nông nghiệp, đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

Chương II

ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

Điều 3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

Các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

1. Đất nông nghiệp tại đô thị: Diện tích tối thiểu từ 300 m² trở lên.

2. Đất nông nghiệp tại nông thôn: Diện tích tối thiểu từ 700 m² trở lên.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

Các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (*trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng*) phải đồng thời đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

1. Đối với đất ở tại đô thị

- a) Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 40 m² trở lên.
- b) Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 70 m² trở lên.
- c) Kích thước cạnh chiều sâu thửa đất và kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19 m phải đảm bảo tối thiểu từ 5 m trở lên; tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 19 m phải đảm bảo tối thiểu từ 4 m trở lên.

2. Đối với đất ở tại nông thôn

- a) Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 60 m² trở lên.
- b) Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 80 m² trở lên.
- c) Kích thước cạnh chiều sâu thửa đất và kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng phải đảm bảo tối thiểu từ 4 m trở lên.

3. Nhà ở theo quy định tại Điều này phải được tạo lập hợp pháp, toàn bộ căn nhà phải nằm trong diện tích đất đề nghị tách thửa, phần diện tích đất đề nghị tách thửa và nhà ở phải cùng chủ sử dụng, chủ sở hữu. Trường hợp nhà ở và diện tích đất đề nghị tách thửa không cùng chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất thì phải hoàn thành việc tháo dỡ, di dời hoặc thỏa thuận chuyển nhượng nhà ở trước khi nộp hồ sơ tách thửa đất theo quy định.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định các thông tin liên quan đến nhà ở nêu tại khoản này và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 200m² trở lên không phân biệt khu vực đô thị hay nông thôn.

Điều 6. Điều kiện được tách thửa đối với các loại đất

1. Việc tách thửa đất nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải đảm bảo các điều kiện chung theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 3, Điều 4 và Điều 5 Quy định này và không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 7 Quy định này.

2. Các trường hợp đủ điều kiện được phép tách thửa không áp dụng Quy định tại khoản 1 Điều này.

a) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai năm 2024;

b) Tách thửa đất để chuyên nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tách thửa đối với trường hợp diện tích đất nông nghiệp nằm trong phạm vi hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng.

Điều 7. Các trường hợp không đủ điều kiện được tách thửa

1. Đất thuộc phạm vi thực hiện dự án đã có trong danh mục dự án thu hồi đất được Hội đồng nhân dân Tỉnh thông qua hoặc được Thường trực Hội đồng nhân dân Tỉnh chấp thuận, phê duyệt tại Kế hoạch sử dụng đất cấp huyện trong năm đó (trừ các dự án nhà nước và nhân dân cùng làm) hoặc đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nằm trong hành lang an toàn đường bộ, chỉ giới đường đỏ không đủ điều kiện cấp phép xây dựng.

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

4. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết; đất đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án; đất đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất theo Quy định này.

Điều 8. Quy định về hợp thửa đất

Việc hợp thửa đất nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải đảm bảo đầy đủ các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

Điều 9. Điều kiện tách, hợp thửa trong một số trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất có diện tích, kích thước không đảm bảo theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này để hợp với thửa đất khác liền kề (hoặc thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất), thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất chỉ được phép thực hiện khi đảm bảo đồng thời các điều kiện sau:

a) Diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách thửa và hợp thửa phải đảm bảo theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này.

b) Phần diện tích đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này.

2. Thửa đất nông nghiệp có toàn bộ hoặc một phần diện tích phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cấp thẩm quyền phê duyệt là đất ở, người sử dụng đất có đề nghị tách thửa và chuyển mục đích một phần diện tích sang đất ở đảm bảo theo Điều 4 Quy định này thì xử lý như sau:

a) Trường hợp phân diện tích đất nông nghiệp còn lại đảm bảo theo Điều 3 Quy định này thì được tách thửa, chuyển mục đích theo quy định.

b) Trường hợp phân diện tích đất nông nghiệp còn lại không đảm bảo theo Điều 4 thì phải chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ diện tích đất.

c) Trường hợp phân diện tích đất nông nghiệp còn lại đảm bảo theo Điều 4 nhưng không đảm bảo theo Điều 3 Quy định này thì không tách thửa, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo đề nghị của người sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận đa mục đích sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp tách thửa đất đa mục đích sử dụng đất (đất ở và đất khác) mà các thửa đất mới được hình thành đều có mục đích sử dụng đất ở thì áp dụng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với phân diện tích đất ở theo Điều 4 Quy định này.

4. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quy định này để làm lối đi, đường cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác (do thửa đất của người nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho nằm phía trong hiện không có lối đi, đường cấp nước, thoát nước) được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là có nhu cầu thực tế để làm lối đi, đường cấp nước, thoát nước thì được tách thửa đất. Thửa đất được tách ra để làm lối đi, đường cấp nước, thoát nước phải được thể hiện là lối đi, đường cấp nước, thoát nước trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Về kích thước cạnh ngang, cạnh dài của thửa đất tách ra do các bên tự thỏa thuận, đảm bảo theo đúng quy định về dân sự. Trường hợp thửa đất tách ra có đủ điều kiện hợp với thửa đất liền kề thì phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất, đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 8 Quy định này.

5. Trường hợp thửa đất ở và đất khác hoặc thửa đất ở, nay người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất đảm bảo diện tích, kích thước theo Quy định này và tặng cho người khác để xây dựng nhà ở, nhưng các thửa đất mới tách ra không có cạnh tiếp giáp với đường giao thông, lối đi công cộng, thì được thực hiện tách thửa đất khi đảm bảo đồng thời các điều kiện sau đây:

a) Người nhận tặng cho phải thuộc các hàng thừa kế của người tặng cho.

b) Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có lối đi chung, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có, bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác và được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận.

c) Phần diện tích dùng làm lối đi chung phải được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người tặng cho và người nhận tặng cho theo quy định.

d) Chỉ giải quyết một lần đối với người được nhận tặng cho.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp hồ sơ tách thửa đất đã tiếp nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, thì thực hiện theo Quy định của Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp ban hành Quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa, diện tích đất tối thiểu được tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 11. Trách nhiệm của các sở, ngành và đơn vị liên quan; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tổ chức triển khai, hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện Quy định này. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Quy định này.

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa đảm bảo đúng theo Quy định này.

c) Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện quy định tại Điều 7 Quy định này để làm cơ sở xem xét, giải quyết hồ sơ tách thửa đất theo đúng quy định. Đồng thời, chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện việc lấy ý kiến về nội dung quy định tại khoản 1 Điều 7 đối với Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có thửa đất đề nghị tách thửa để làm cơ sở xem xét, giải quyết hồ sơ tách thửa theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Tổ chức thực hiện và thường xuyên tuyên truyền, phổ biến Quy định này dưới nhiều hình thức như: niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp huyện, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của cấp huyện, cấp xã; thông báo, đăng tin, phát thanh.

b) Cung cấp thông tin về các nội dung quy định tại khoản 1 Điều 7 Quy định này đối với thửa đất đề nghị tách thửa khi nhận được văn bản đề nghị của Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai hoặc uỷ quyền cho cơ quan chuyên môn thực hiện việc cung cấp thông tin thửa đất.

c) Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, phải kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các sở, ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, giải quyết.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Xác nhận thông tin của thửa đất hoặc phần diện tích đất đề nghị tách thửa về tình trạng tranh chấp; thông tin về nhà ở theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy định này; việc dùng một phần diện tích đất để làm lối đi, đường cấp nước, thoát nước theo quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 9 Quy định này và chịu

trách nhiệm đối với nội dung đã xác nhận.

b) Kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về tách thửa, đặc biệt là tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) không đúng quy định pháp luật.

4. Thủ trưởng các sở, ban, ngành khác có liên quan: Trong phạm vi chức năng quyền hạn của mình, có trách nhiệm tổ chức thực hiện.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh khó khăn, vướng mắc, Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, trường hợp vượt quá thẩm quyền thì tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.