

Số /2024/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ;
- Bộ TN&MT (để b/c);
- Cục kiểm tra văn bản QPPL- Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hoá
- Công báo tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu: VT, NN

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2024/QĐ-UBND ngày ...tháng ...
năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

1. Quy định này quy định cụ thể về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa theo Khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai 2024.

2. Các trường hợp không áp dụng Quy định này, gồm:

- Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật;
- Đất tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;
- Tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, kinh doanh bất động sản, nhà ở;
- Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, có quyền và nghĩa vụ liên quan đến thực hiện thủ tục 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.

Điều 3. Giải thích từ ngữ:

- Tách thửa đất* là việc chia một thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất.
- Hợp thửa đất* là việc hợp nhất hai hoặc nhiều thửa đất liên kề nhau thành một thửa đất.
- Diện tích tối thiểu được tách thửa đất* là diện tích nhỏ nhất của từng thửa đất được hình thành sau khi tách thửa đảm bảo theo quy định này.

Điều 4. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

- Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: 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;

b) Thừa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không 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, hợp thửa đất theo Quy định này;

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; 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. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó;

đ) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định tại Quy định này;

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.

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa;

d) Thửa đất đủ điều kiện tách thửa theo Quy định này, có một phần diện tích đất khác thuộc quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật thì phần diện tích đất

khác này được tách cùng với thửa đất và giữ nguyên chức năng của phần diện tích đất khác thuộc quy hoạch công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất khác trong cùng thửa đất ở:

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại đô thị.

Diện tích thửa đất được tách thửa phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích và kích thước cạnh tối thiểu (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật), như sau:

- a) Về diện tích là 40 m²;
- b) Về kích thước cạnh là 3 m.

2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn.

Diện tích thửa đất được tách thửa phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích và kích thước cạnh tối thiểu (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật) như sau:

- a) Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện, thị xã, thành phố:
 - Về diện tích là 50 m²;
 - Về kích thước cạnh là 4 m.

Riêng đối với địa bàn phường Hải Thanh, xã Nghi Sơn thuộc thị xã Nghi Sơn; xã Ngự Lộc thuộc huyện Hậu Lộc:

- Về diện tích là 30 m²;
- Về kích thước cạnh là 3 m.

b) Đối với địa bàn xã miền núi:

- Về diện tích là 60 m²;

- Về kích thước cạnh là 5 m.

3. Trường hợp tách thửa đất ở và đất khác trong cùng thửa đất ở phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích đất ở đảm bảo điều kiện diện tích tối thiểu theo quy định này.

Điều 6. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp

Diện tích thửa đất được tách thửa phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích như sau:

a) Đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối: 500 m²;

b) Đất rừng sản xuất là rừng trồng: 3000 m².

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quy định này nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 8. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức triển khai, kiểm tra, hướng dẫn, theo dõi việc thực hiện Quy định này; xem xét, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với các trường hợp có phát sinh khác với Quy định này;

b) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan trong việc giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố tổ chức thực hiện việc đo đạc phục vụ tách thửa đất, hợp thửa đất; giải quyết các thủ tục về đất đai liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật đất đai hiện hành và Quy định này, đồng thời thực hiện cập nhật, chỉnh lý các tài liệu hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

3. Sở Tư pháp chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra, giám sát các tổ chức hành nghề công chứng, thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, giấy tờ thực hiện các quyền của người sử dụng đất có liên quan đến tách thửa đất theo đúng Quy định này.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Theo dõi, kiểm tra, giám sát và tổ chức thực hiện Quy định này tại địa phương; chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, phát hiện và xử lý đối với những trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định;

b) Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn người dân thực hiện đúng Quy định này; không được chứng thực hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không phù hợp với Quy định này. Quản lý việc sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi tách thửa; thường xuyên kiểm tra, giám sát, phát hiện xử lý kịp thời những trường hợp tự ý tách thửa, hợp thửa trái Quy định này.

5. Các sở, ban, ngành có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình và Quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện và các đơn vị có liên quan thực hiện các nhiệm vụ thuộc ngành, lĩnh vực mình quản lý.

6. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các sở, ban, ngành cấp tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định của pháp luật./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**