

Số: /2024/QĐ-UBND

Hậu Giang, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ 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. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất phi nông nghiệp

Đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và không thuộc các trường hợp không được tách thửa sau đây:

1. Đất được cấp 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 theo quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc dự án nhà ở, nhà ở xã hội, khu dân cư, khu dân cư nông thôn mới, khu tái định cư và khu đô thị mới (tách thửa không phù hợp với quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

2. Đất tổ chức thuộc các trường hợp giao đất không thu tiền sử dụng đất, thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (trừ trường hợp được chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê); các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất để đầu tư, xây dựng nhưng chưa triển khai hoặc đã triển khai nhưng chưa hoàn thành việc đầu tư, xây dựng theo quy định.

3. Các thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp thông báo thu hồi đất đã quá 12 tháng kể từ ngày ký mà chưa ban hành quyết định thu hồi đất).

4. Tự phân lô, phân thửa, phân chia đất làm đường khi chưa có chủ trương chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 4. Điều kiện hợp thửa đất phi nông nghiệp

Ngoài đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 thì việc hợp thửa đất phi nông nghiệp tại các dự án nhà ở, nhà ở xã hội, khu dân cư, khu dân cư nông thôn mới, khu tái định cư và khu đô thị mới đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết phải phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất phi nông nghiệp

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở (đất ở nông thôn và đất ở đô thị) là 45 m² và phải đảm bảo một trong các điều kiện sau:

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có bề rộng chỉ giới đường đỏ (lộ giới) lớn hơn hoặc bằng 19 m thì kích thước các cạnh của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 5 m.

b) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có bề rộng chỉ giới đường đỏ (lộ giới) nhỏ hơn 19 m thì kích thước các cạnh của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 4 m.

c) Trường hợp thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông thì kích thước các cạnh của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 4 m và phải đảm bảo có lối đi hoặc được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

2. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 60 m² và phải đảm bảo một trong các điều kiện quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp cạnh của thửa đất không là đường thẳng (đường cong, đường gấp khúc) thì kích thước cạnh của thửa đất được tính là tổng chiều dài các đoạn cong, đoạn gấp khúc.

Điều 6. Điều kiện tách thửa đất nông nghiệp

Ngoài các điều kiện theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1 và khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 việc tách thửa đất nông nghiệp phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

1. Việc tách thửa đất phải bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết phục vụ cho sản xuất nông nghiệp.

2. Không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều 3 Quyết định này.

Điều 7. Diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp

1. Đất trồng cây hằng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hằng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản là 700 m².

2. Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác là 300 m².

Điều 8. Các trường hợp không áp dụng điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa

1. Tách thửa để thực hiện thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Tách thửa do người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để thực hiện các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

3. Tách thửa để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách, hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, nhà đại đoàn kết.

4. Tách thửa đối với trường hợp thừa kế theo quy định của pháp luật.

Điều 9. Xử lý các trường hợp cụ thể

1. Đối với trường hợp tách thửa đất phi nông nghiệp gắn liền với thửa đất nông nghiệp mà thửa đất phi nông nghiệp đủ diện tích và điều kiện tách thửa thì thửa đất nông nghiệp gắn liền không tính hạn mức tách thửa.

2. Đối với trường hợp tách thửa đất nông nghiệp gắn liền với thửa đất phi nông nghiệp mà thửa đất nông nghiệp đủ diện tích và điều kiện tách thửa thì thửa đất phi nông nghiệp gắn liền không tính hạn mức tách thửa.

3. Đối với trường hợp tách thửa đất nông nghiệp gắn liền với thửa đất nông nghiệp khác mục đích sử dụng mà thửa đất nông nghiệp đủ diện tích và điều kiện tách thửa thì thửa đất nông nghiệp khác mục đích sử dụng gắn liền không tính hạn mức tách thửa.

4. Đối với thửa đất ven sông, kênh, rạch trước đây có cùng thửa đất với thửa đất phía trên lộ (đường giao thông), khi tách thửa đất phía trên lộ, để đảm bảo về lối đi, thoát nước, cấp nước cần phải tách thửa đất ven sông, kênh, rạch thì thửa đất ven sông, kênh, rạch không tính hạn mức tách thửa.

5. Các trường hợp thuộc khoản 1, khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này nhưng trước đây chỉ được tách thửa đối với thửa đất đủ diện tích và điều kiện tách thửa thì nay được tách thửa đối với thửa đất còn lại theo quy định này.

6. Tách thửa đối với các loại đất không thuộc quy định tại Điều 5, Điều 7 Quyết định này, các trường hợp khác phát sinh ngoài các quy định trên do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 14 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

2. Đối với các hồ sơ tách thửa, hợp thửa đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết trả kết quả thì được thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, các sở, ban ngành và Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố báo cáo bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc sở, Thủ trưởng cơ quan, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN - TP.HCM);
- Bộ Tài nguyên và Môi Trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: TU, HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- UBMTTQVN, các đoàn thể tỉnh;
- Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;
- VP. Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Như khoản 4 Điều 10;
- HĐND, UBND, UBMTTQVN cấp huyện;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NCTH. STP

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

Trương Cảnh Tuyên