

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/NĐ-CP Ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 373/TTr-STNMT ngày 14 tháng 9 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn Phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Thủ trưởng các Sở, Ngành chức năng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 10 năm 2021 và thay thế Quyết định số 26/2018/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Các Bộ: TN&MT, TC (báo cáo);
- TT: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đoàn đại Biểu Quốc Hội tỉnh (báo cáo);
- Các thành viên UBND tỉnh;
- UBMTTQ tỉnh và các Cơ quan đoàn thể;
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp (kiểm tra);
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Báo Bạc Liêu, Đài PT-TH tỉnh;
- Các Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm CB-TH tỉnh (đăng công báo);
- Lưu: VT, MT (QĐQPPL)

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



Cao Xuân Thu Vân

QUY ĐỊNH

**Điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất
và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất
trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

2. Quy định này không áp dụng trong các trường hợp sau:

- a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- b) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình thương, tình nghĩa gắn liền với đất;
- c) Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp;
- d) Tách thửa đất do tổ chức hoặc cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- đ) Các thửa đất do nhà nước tách thửa để giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo dự án hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư;
- e) Các trường hợp phân chia tài sản thừa kế, ly hôn theo quy định;
- g) Bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

3. Những trường hợp không quy định trong Quy định này thì thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013.

CHƯƠNG II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa

1. Điều kiện tách thửa.

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Thửa đất có 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 theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật nhà ở (*sau đây gọi là Giấy chứng nhận*) và các điều kiện quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013;

b) Phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng (*nếu có*) đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Thửa đất chưa có quyết định thu hồi hoặc thông báo thu hồi đất (*trừ phần diện tích nằm ngoài phạm vi ranh giới thu hồi theo quyết định thu hồi hoặc thông báo thu hồi đất*);

d) Người sử dụng đất không vi phạm trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất xin tách thửa, trừ trường hợp có vi phạm nhưng được cơ quan có thẩm quyền đề nghị thực hiện thủ tục đăng ký đất đai để khắc phục hậu quả theo quy định;

đ) Thửa đất hình thành từ việc tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông đã được đầu tư theo quy định (*trừ trường hợp đường giao thông do tổ chức, cá nhân tự đầu tư xây dựng không theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt*). Điều kiện này không áp dụng trong trường hợp tách thửa theo điểm a khoản 3 Điều 4 Quy định này.

2. Điều kiện hợp thửa.

Việc hợp các thửa đất thành một thửa phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều này;

b) Thửa đất xin hợp phải thuộc quyền sử dụng của một người hoặc của một nhóm người cùng sử dụng đất; liền kề và có cùng mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa thành thửa đất mới và thửa đất còn lại

Việc tách thửa phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 3 của Quy định này và diện tích tối thiểu được tách thửa sau đây:

1. Đất ở.

a) Đất ở tại đô thị:

Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 m (*Mười chín mét*) diện tích không nhỏ hơn 45 m² (*Bốn mươi lăm mét vuông*) và bề rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 5m (*Năm mét*);

Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m (*Mười chín mét*) diện tích không nhỏ hơn 36 m² (*Ba mươi sáu mét vuông*) và bề rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 4m (*Bốn mét*).

b) Đất ở tại nông thôn: Diện tích không nhỏ hơn 60 m² (*Sáu mươi mét vuông*) và bề rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 04 m (*Bốn mét*).

2. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Diện tích tách thửa theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc theo dự án đầu tư hoặc nhu cầu của người sử dụng đất nhưng không nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đất nông nghiệp.

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp:

Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác diện tích không nhỏ hơn 500 m² (*Năm trăm mét vuông*), bề rộng bằng hoặc lớn hơn 6m (*Sáu mét*);

Đất lâm nghiệp, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối diện tích không nhỏ hơn 1000 m² (*Một nghìn mét vuông*), bề rộng bằng hoặc lớn hơn 7m (*Bảy mét*).

b) Trường hợp tách thửa thuộc quy hoạch khu dân cư hoặc tách thửa để chuyển mục đích sang đất ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Đối với thửa đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở thì việc tách thửa như sau:

a) Trường hợp tách đất nông nghiệp đồng thời chuyển mục đích sang đất ở phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp tách một phần đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất thì thửa đất ở được tách ra và thửa đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này; đất nông nghiệp tách theo đất ở không áp dụng diện tích tối thiểu;

c) Trường hợp tách hết diện tích đất ở thì thửa đất ở được tách thửa và thửa đất nông nghiệp còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 5. Xử lý việc tách thửa trong một số trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ khác nhau thì áp dụng theo đường giao thông có bề rộng lớn nhất và đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này.

2. Trường hợp thửa đất nông nghiệp mà theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và các quy hoạch khác đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt có một phần diện tích được quy hoạch là đất ở và một phần diện tích được quy hoạch là đất sử dụng vào mục đích công trình công cộng hoặc hành lang an toàn công trình thì việc tách thửa đất như sau:

a) Phần quy hoạch đất ở: Tách thửa đất mới để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở và thửa đất còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Quy định này.

b) Phần diện tích được quy hoạch là đất sử dụng vào mục đích công trình công cộng hoặc hành lang an toàn công trình không áp dụng diện tích tối thiểu tách thửa.

3. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nhưng hình thể thửa đất đặc biệt (*như hình tam giác, lục giác, bát giác, hình tròn*) không xác định được bề rộng thửa đất thì không áp dụng giới hạn bề rộng thửa đất nhưng phải đảm bảo điều kiện và diện tích đất tối thiểu theo quy định điểm a, b, c, d, khoản 1 Điều 3 và điểm a, khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

4. Trường hợp thửa đất ở không tiếp giáp với đường giao thông nhưng đã có nhà ở hiện hữu thì việc tách thửa phải đảm bảo điều kiện theo quy định điểm a, b, c, d, khoản 1 Điều 3 Quy định này và diện tích tối thiểu được tách thửa đất mới và thửa đất còn lại phải đảm bảo theo quy định như sau:

a) Không nhỏ hơn 36 m^2 (*Ba mươi sáu mét vuông*) đối với đất ở tại đô thị và bề rộng, chiều sâu thửa đất bằng hoặc lớn hơn 04 m (*Bốn mét*);

b) Không nhỏ hơn 60 m^2 (*Sáu mươi mét vuông*) đối với đất ở tại nông thôn và bề rộng, chiều sâu thửa đất bằng hoặc lớn hơn 04 m (*Bốn mét*).

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa, hợp thửa đất theo quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết tách thửa, hợp thửa thì căn cứ quy định tại Quyết định số 26/2018/QĐ-UBND ngày 05/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết hoàn tất việc tách thửa, hợp thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm phối hợp với các Sở, Ngành, đơn vị chức năng có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, trường hợp vượt thẩm quyền thì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi cho phù hợp. /pl