

QUYẾT ĐỊNH

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 Quảng Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 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 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 tại Tờ trình số 836/TTr-STNMT ngày 31 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

- Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- Tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng hoặc tặng cho để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;
- Tách thửa đất khi nhà đầu tư thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của một phần diện tích thửa đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất

Ngoài các điều kiện quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai, việc tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 4 Quyết định này;

2. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
3. Đất ở thuộc khu vực theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không cấm tách thửa đất;
4. Đất nông nghiệp không có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng;
5. Trường hợp tách thửa đất ở mà đường giao thông được hình thành do hạn chế quyền sử dụng đất của thửa đất liền kề để làm lối đi theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về dân sự thì bề rộng của phần lối đi phải đảm bảo như sau:
 - Tối thiểu 2,5m đối với trường hợp tách thành 02 thửa đất;
 - Tối thiểu 3,5m đối với trường hợp tách thành 3-5 thửa đất;
 - Tối thiểu 4,0m đối với trường hợp tách thành 06 thửa đất trở lên.
6. Đối với đất nông nghiệp thì lối đi được sử dụng bờ vùng, bờ thửa của thửa đất đó.

Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa

Các thửa đất sau khi tách thửa, đã trừ đi phần diện tích đất nằm trong chỉ giới xây dựng, phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (trừ đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên) phải bảo đảm điều kiện cụ thể như sau:

1. Đối với đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị.

a) Diện tích đất ở tối thiểu là 40m², có chiều rộng cạnh mặt tiền tối thiểu 4,0m tiếp giáp với đường giao thông hiện có hoặc lối đi chung do hạn chế quyền sử dụng đất; chiều sâu tối thiểu của thửa đất được tính từ đường chỉ giới cho phép xây dựng công trình vào tối thiểu là 6,0 m. Trường hợp thửa đất có nhiều cạnh và có cạnh mặt tiền và một số cạnh khác không đủ 4,0m nhưng trong phạm vi thửa đất đó chứa được hình vuông hoặc hình chữ nhật đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định này thì vẫn được phép tách thửa.

b) Trường hợp tách thửa mà trong thửa đất tách ra vừa có đất ở, vừa có đất nông nghiệp trong cùng thửa đất hoặc tách thửa để hợp thửa với thửa đất ở liền kề thì không quy định diện tích tối thiểu của loại đất nông nghiệp tách thửa nhưng diện tích đất ở tối thiểu phải bảo đảm quy định tại điểm a khoản này.

2. Đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

a) Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất là 100 m², có chiều rộng cạnh mặt tiền tối thiểu 05 m tiếp giáp với đường giao thông hiện có, chiều sâu tối thiểu của thửa đất được tính từ đường chỉ giới cho phép xây dựng công trình tối thiểu là 20 m.

b) Diện tích tối thiểu tách thửa thuộc trường hợp dự án đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật đất đai, pháp luật khác có liên quan và hồ sơ quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với đất nông nghiệp:

Diện tích tối thiểu các loại đất nông nghiệp được phép tách thửa (trừ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở) phải đảm bảo điều kiện diện tích tối thiểu như sau:

- a) Đất trồng cây hằng năm, đất làm muối: Diện tích tối thiểu mỗi thửa là 300,0 m²;
- b) Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác: Diện tích tối thiểu mỗi thửa là 1.000,0 m²;
- c) Đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu mỗi thửa là 5.000,0 m².
- d) Đất chăn nuôi tập trung: Diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này.

4. Đối với các loại đất còn lại: Diện tích tối thiểu được tách thửa căn cứ vào dự án đầu tư, phương án, đề án sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận.

Điều 5. Điều kiện hợp thửa đất

Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai; việc hợp thửa đất phải còn bảo đảm các điều kiện quy định sau:

1. Các thửa đất đề nghị hợp thửa không nằm trong khu vực đã có thông báo chủ trương thu hồi đất của cấp huyện;
2. Đất ở thuộc khu vực theo hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt không cấm hợp thửa;
3. Các thửa đất sau khi hợp thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2024.
2. Các Điều, Quyết định sau đây hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Điều 6, Điều 7 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình ban hành quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức đất nghĩa trang, nghĩa địa trên địa bàn tỉnh Quảng Bình;

b) Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Bình.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà đã hoàn thành Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất hoặc các bản án, quyết định của Tòa án đã tuyên, giao dịch đã được xác lập, di chúc, văn bản phân chia di sản thừa kế đã xác lập hợp pháp trước ngày Quyết định này có hiệu lực nhưng sau ngày Quyết định này có hiệu lực mới nộp hồ sơ đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất thì căn cứ quy định tại Quyết định số 25/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2014 và Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình để xem xét, giải quyết hoàn tất việc

tách thửa đất, hợp thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị giải quyết theo quy định tại Quyết định này thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ quy định tại Quyết định này để xem xét, giải quyết.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành cấp tỉnh có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ TNMT;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Báo Quảng Bình; Đài PT-TH Quảng Bình;
- Trung tâm Tin học - Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, CVKT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Đoàn Ngọc Lâm