

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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 29 tháng 11 năm 2013;
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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai.
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 466/TTr-STNMT ngày 25 tháng 10 năm 2021, Công văn số 3147/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 15 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp, gồm: Đất trồng lúa, đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác; đất phi nông nghiệp, gồm: Đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

2. Loại đất được phép tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Quyết 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đất.
2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa đất.

Điều 3. Điều kiện thực hiện việc tách thửa, hợp thửa đất

1. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy tờ sau: 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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), thì được phép tách thửa, hợp thửa đất.

2. Việc chia tách thửa đất để hình thành thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 của Luật Đất đai năm 2013.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới; trường hợp thửa đất được tách không cùng mục đích sử dụng đất với thửa đất liền kề, thì người sử dụng đất được thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời với việc hợp thửa đất.

4. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất mà thửa đất gồm có đất ở và đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 3 năm 2019 hoặc các Giấy chứng nhận được cấp đổi, cấp lại từ trường hợp này, thì không quy định diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp, nhưng diện tích đất ở phải đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quyết định này.

5. Các thửa đất khi hợp thửa phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

- a) Các thửa đất phải có cùng mục đích sử dụng đất.
- b) Các thửa đất phải liền kề nhau.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp

1. Đối với đất ở: Tại vị trí thửa đất đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông và tuyến cấp điện hoặc cấp thoát nước) phù hợp với quy hoạch xây dựng, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật trong khu vực (trừ đất ở tại khu vực nông thôn); diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu, đảm bảo các điều kiện sau:

- a) Khu vực phường và thị trấn: Diện tích tối thiểu thửa đất là 40 m² (bốn mươi mét vuông).

Đối với thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19 m (mười chín mét): Chiều rộng (tính vuông góc với cạnh dài) của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét), chiều dài của thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng hoặc hành lang bảo vệ an toàn công trình phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét).

Đối với thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 19 m (mười chín mét): Chiều rộng (tính vuông góc với cạnh dài) của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 04 m (bốn mét), chiều dài của thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng hoặc hành lang bảo vệ an toàn công trình phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét).

b) Khu vực các xã: Diện tích tối thiểu thửa đất là 50 m² (năm mươi mét vuông); kích thước tối thiểu: Chiều rộng (tính vuông góc với cạnh dài) của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 4,5 m (bốn phẩy năm mét), chiều dài của thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng hoặc hành lang bảo vệ an toàn công trình phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét).

c) Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại các điểm a và điểm b khoản này không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông, vỉa hè.

2. Đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Việc tách thửa đất phi nông nghiệp được căn cứ cụ thể vào dự án đầu tư, phương án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng đô thị chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, đảm bảo hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đối với các dự án khu đô thị, khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án thì việc tách thửa được thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

Diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu của từng loại đất tương ứng và phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Đối với đất trồng lúa, đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác:

a) Thửa đất nằm trong khu vực Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là đất ở và vị trí thửa đất đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông và tuyến cáp điện hoặc cáp thoát nước), đảm bảo hạ tầng kỹ thuật trong khu vực (trừ đất ở tại khu vực nông thôn):

Khu vực phường thuộc thành phố Cà Mau, với diện tích tối thiểu là 100 m² (một trăm mét vuông);

Khu vực thị trấn, với diện tích tối thiểu là 150 m² (một trăm năm mươi mét vuông);

Khu vực các xã, với diện tích tối thiểu là 200 m² (hai trăm mét vuông);

Kích thước chiều rộng và chiều dài của thửa đất nông nghiệp phải bằng hoặc lớn hơn kích thước tối thiểu chiều rộng và chiều dài của thửa đất ở tương ứng với từng khu vực được quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quyết định này.

b) Thửa đất nằm trong khu vực Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là đất nông nghiệp (Đất trồng lúa, đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác):

Khu vực phường và thị trấn, với diện tích tối thiểu là 300 m² (ba trăm mét vuông);

Khu vực các xã, với diện tích tối thiểu là 500 m² (năm trăm mét vuông);

Kích thước tối thiểu: Chiều rộng (tính vuông góc với cạnh dài) phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét), chiều dài của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét).

2. Đối với đất rừng sản xuất:

a) Thửa đất nằm ngoài khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là đất ở thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại điểm a, Khoản 1 Điều này;

b) Thửa đất nằm ngoài khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, Quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt là đất nông nghiệp (đất trồng lúa, đất bằng trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác) thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại điểm b, Khoản 1 Điều này;

c) Thửa đất nằm trong khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt là đất rừng sản xuất thì diện tích tối thiểu bằng hoặc lớn hơn 03 ha (ba hecta); Kích thước tối thiểu: Chiều rộng (tính vuông góc với cạnh dài) phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét), chiều dài của thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn 05 m (năm mét).

Điều 6. Các trường hợp không được phép tách thửa

1. Toàn bộ thửa đất hoặc phần diện tích thửa đất xin tách thửa đã có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

2. Thửa đất có tranh chấp, đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo quy định; quyền sử dụng đất đã có Quyết định kê biên hoặc đã bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

3. Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê biên tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của Tòa án.

4. Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đó đang bị các cơ quan có thẩm quyền đề nghị thực hiện các biện pháp ngăn chặn, tạm ngưng việc đăng ký

chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo các quy định của pháp luật về tổ tụng dân sự, tố tụng hình sự và thi hành án dân sự.

5. Người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất.

6. Đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích thửa đất nông nghiệp sang đất ở mà diện tích đất nông nghiệp còn lại sau khi chuyển mục đích không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 5 của Quyết định này thì không phải thực hiện tách thửa đất, nhưng diện tích đất ở sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1, Điều 4 của Quyết định này.

Điều 7. Các trường hợp không áp dụng hạn mức tối thiểu tách thửa đất

1. Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước.

2. Tách thửa khi thực hiện: Quyết định giải quyết tranh chấp về đất đai, kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận; việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về giải quyết tranh chấp đất đai có hiệu lực; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật; quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với quy định pháp luật.

3. Tách thửa để phân chia tài sản chung của vợ và chồng sau khi ly hôn được Tòa án nhân dân quyết định giao tự thỏa thuận về tài sản, có văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất có công chứng, chứng thực theo quy định.

4. Tách thửa khi thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

5. Tách thửa để hiến, tặng cho Nhà nước nhằm thực hiện các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

6. 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.

7. Tách thửa đất do nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

8. Thửa đất được hình thành do xây dựng đường giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật khác được phép của cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện và trong hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ hoặc chỉ giới xây dựng.

9. Người sử dụng đất có nhu cầu hợp nhiều thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thành 01 (một) thửa đất.

Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp người sử dụng đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện và thành phố Cà Mau thực hiện đo đạc địa chính để chia tách thửa đất và lập Bản trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất mới tách theo kết quả đo đạc địa chính (Mảnh trích đo địa chính thửa đất hoặc Mảnh đo đạc chính lý thửa đất) mà đảm bảo điều kiện về kích thước, diện tích theo đúng quy định pháp luật tại thời điểm tách thửa, thì người sử dụng đất được sử dụng Bản trích lục địa chính thửa đất (*trích lục theo kết quả đo đạc địa chính*), Mảnh trích đo địa chính thửa đất hoặc Mảnh đo đạc chính lý thửa đất do Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện và thành phố Cà Mau đã xác lập để thực hiện hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất và được xem xét cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý biến động đất đai theo quy định.

2. Trường hợp thửa đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chiều rộng, chiều dài thửa đất không đảm bảo theo Quyết định này, nay người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì không tách thửa đất, phần đất ở sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất chỉ cần đảm bảo điều kiện về diện tích tối thiểu theo Quy định này.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 10 tháng 12 năm 2021.

2. Quyết định số 59/2018/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Cà Mau và Quyết định số 18/2020/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 59/2018/QĐ-UBND ngày 28 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Tổ chức kiểm tra, thanh tra và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa;

b) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức triển khai Quyết định này;

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại cấp huyện, các đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh thực hiện đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa đất đối với các trường hợp được phép tách thửa đất theo Quyết định này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Xác nhận quy hoạch xây dựng trong đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.

b) Cung cấp các hồ sơ, tài liệu, thông tin cần thiết cho các ngành hữu quan có liên quan đến việc tách thửa.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 11;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tư pháp, TN&MT, Xây dựng;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Công thông tin điện tử Chính phủ;
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Công Thông tin điện tử Cà Mau;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Phòng NN-TN (L);
- Lưu: VT, L16.07.03, TH22/11.

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



Lê Văn Sử