UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số 56 /2024/QĐ-UBND	*Thanh Hoá, ngày 09 tháng 9 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

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

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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 ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015; 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, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1377/TTr-STNMT ngày 15 tháng 8 năm 2024, kèm theo Báo cáo thẩm định số 714/BCTĐ-STP ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Sở Tư pháp.

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 01 tháng 10 năm 2024.

Điều 3. Chánh Văn phòng Uỷ ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Uỷ 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;
- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực Tỉnh uỷ (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Các Ban của Tỉnh ủy;
- Huyện ủy, Thị ủy, Thành ủy;
- HĐND các huyện, thị xã, thành phố;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh Thanh Hoá;
- Công báo tỉnh Thanh Hoá;
- Lưu: VT, NN.

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

Lê Đức Giang

UỶ BAN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 56. /2024/QĐ-UBND ngày 09.tháng 9.. năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thanh Hóa)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy 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 Thanh Hóa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu 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.

Chương II
QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Nguyên tắc, điều kiện của việc tách thửa, hợp thửa đất

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

a) Các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 (Sau đây gọi là Luật Đất đai năm 2024), cụ thể:

- 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;

- Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

- 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 theo Quy định này;

- Việc tách 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 thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó;

- Các thửa đất của loại đất quy định tại Điều 5, Điều 6 Quy định này sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng. 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;

- 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;

- 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;

b) Trường hợp thửa đất đủ điều kiện tách thửa theo Quy định này, có một phần diện tích đất khác thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn theo quy định của pháp luật 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 hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn.

2. Việc hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

a) 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) Thửa 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 hợp thửa đất theo Quy định này;

d) Việc 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 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 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;

e) 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 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; 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 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn theo quy định của pháp luật), như sau:

a) Về diện tích là 40 m^2;

b) Về kích thước cạnh là 3 m.

Riêng địa bàn phường Hải Thanh thuộc thị xã Nghi Sơn:

- Về diện tích là 30 m^2;

- 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 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn theo quy định của pháp luật) như sau:

a) Về diện tích là 50 m^2;

b) Về kích thước cạnh là 4 m.

Riêng địa bàn xã Nghi Sơn thuộc thị xã Nghi Sơn; xã Ngư Lộc thuộc huyện Hậu Lộc; xã Quảng Nham thuộc huyện Quảng Xương:

- Về diện tích là 30 m^2;

- Về kích thước cạnh là 3 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 5. 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 tối thiểu như sau:

1. Đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối: 500 m^2;

2. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất: 3000 m^2.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. 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. 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. Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Thanh Hóa 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.

Điều 7. Trách nhiệm của 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, hợp thửa đất theo đúng Quy định này.

Điều 8. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

1. 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 theo thẩm quyền đối với những trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định;

2. Chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn người dân thực hiện đúng 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, phát hiện và xử lý kịp thời những trường hợp tự ý tách thửa, hợp thửa trái Quy định này theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 9. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành có liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của mình và Quy định này, 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.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. 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.

2. Ngoài việc thực hiện theo Quy định này, việc tách thửa, hợp thửa đối với từng loại đất phải đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, lâm nghiệp và các quy định hiện hành khác của pháp luật có liên quan./.