

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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 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;

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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về tách thửa đất,
hợp thửa đất đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 03 tháng 10 năm 2024 và thay thế
Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân
dân tỉnh Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh
Thừa Thiên Huế; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về tách
thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế kèm

theo Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Quyết định số 16/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế kèm theo Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Cục kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TVTU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Toà án nhân dân tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã và TP Huế;
- Công báo tỉnh;
- Như Điều 3;
- Đài TRT, Báo TT Huế (đăng tin);
- VP: CVP, các PCVP và các CV,
Công thông tin Điện tử TT Huế;
- Lưu: VT, ĐC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Phương

QUY ĐỊNH

Về tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

(Kèm theo Quyết định số: 67/2024/QĐ-UBND ngày 23/9/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở và đất nông nghiệp tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

2. Quy 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;
- Diện tích được phép tách thửa đất thuộc các khu vực đã có quy hoạch mà có quy định cụ thể về điều kiện tách thửa (được nêu trong Quy định quản lý quy hoạch, kiến trúc) thì áp dụng theo đồ án quy hoạch.
- Đất khuôn viên các nhà vườn Huế đặc trưng hoặc biệt thự kiến trúc Pháp có giá trị thuộc danh mục quản lý và bảo vệ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đất thuộc vùng I (một) khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt quy hoạch phân lô xen cư, phân lô có hoặc không có đầu tư hạ tầng để giao đất ở cho hộ gia đình và cá nhân, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Các khu đất ở, cơ sở nhà đất nhà nước bán đấu giá để sử dụng vào mục đích ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng; cơ quan, đơn vị quản lý nhà nước khác có liên quan.
- Người sử dụng đất; chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa.
- Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến quản lý, sử dụng và thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa.

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

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

1. Thửa đất không nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.
2. Khu vực có quy hoạch tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000 được phê duyệt thuộc quy hoạch đất ở.
3. Đất ở không thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.
4. Thửa đất tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu và các điều kiện cụ thể để tách thửa đối với từng loại đất theo quy định tại Điều 4 Quy định này.
5. Đối với thửa đất nông nghiệp khi tách thửa, hợp thửa thì không áp dụng các quy hoạch.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Diện tích, kích thước cạnh tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp

1. Đối với đất ở: thửa đất hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo điều kiện cụ thể như sau:

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa

- Các phường của thành phố Huế: 60 m²
- Các thị trấn thuộc huyện, các phường thuộc thị xã: 80 m²
- Các xã đồng bằng: 100m²
- Các xã trung du, miền núi: 120 m².

b) Kích thước cạnh của thửa đất (trừ các trường hợp cụ thể tại Điều 6 của Quy định này:

- Kích thước cạnh mặt tiền thửa đất lớn hơn hoặc bằng 04 (bốn) mét đối với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 (mười chín) mét.
- Kích thước cạnh mặt tiền thửa đất lớn hơn hoặc bằng 05 (năm) mét đối với đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 (mười chín) mét.
- Kích thước chiều sâu thửa đất lớn hơn hoặc bằng 05 (năm) mét.

2. Đối với đất nông nghiệp: việc tách thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm (trừ đất lúa), đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung.

- Các xã, phường thuộc thành phố Huế: 200 m²;
- Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã: 300 m²;
- Các xã đồng bằng: 400 m² ;
- Các xã trung du, miền núi: 500 m² .

b) Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác.

- Các xã, phường thuộc thành phố Huế: 400 m² ;
- Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã: 600 m²;
- Các xã đồng bằng: 800 m²;
- Các xã trung du, miền núi: 1.000 m².

c) Đối với đất lâm nghiệp: 5.000 m².

3. Diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này là phần diện tích của thửa đất còn lại sau khi đã trừ phần diện tích thuộc chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, lộ giới giao thông, quy hoạch và hành lang an toàn công trình công cộng.

Điều 5. Một số quy định cụ thể được phép tách thửa đất ở

1. Trường hợp thửa đất gốc có kích thước cạnh hai mặt tiền nhỏ hơn 4m và tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu của hai mặt tiền nhưng khi tách thửa có diện tích tối thiểu đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quy định này và kích thước cạnh hai mặt tiền tiếp giáp đường giao thông không thay đổi thì được tách thửa theo quy định.

2. Trường hợp tách thành 02 (hai) thửa đất, trong đó có 01 (một) thửa đất có cạnh mặt tiền kích thước từ 2,5 m đến dưới 4 m nhưng phần diện tích bên trong của thửa đất được tách ra đảm bảo diện tích tối thiểu và kích thước cạnh theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quy định này thì được phép tách thửa. Phần diện tích từ cạnh mặt tiền đó kéo dài vào phía trong thửa đất phải sử dụng làm lối đi và người sử dụng đất không được xây dựng nhà ở trên phần diện tích này.

3. Trường hợp tách thành hai thửa đất trở lên, trong đó có 01 (một) thửa đất diện tích ít hơn 5 m² (năm mét vuông) đối với các phường, thị trấn; ít hơn 10 m² (mười mét vuông) đối với các xã so với diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quy định này thì được phép tách thửa.

4. Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 4 Quy định này thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề.

5. Được phép tách thửa đối với thửa đất ở có phần đất nông nghiệp không liền kề đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ mương nước.

6. Được phép tách thửa đất không đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước cạnh theo quy định tại khoản 1 và 2 Điều 4 Quy định này đồng thời với việc chuyển quyền sử dụng đất cho nhà đầu tư thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư theo chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 6. Việc tách thửa đất ở có hình thành lối đi chung (đường giao thông)

1. Việc tách thửa thực hiện như sau:

Trường hợp tách thửa đất ở có hình thành lối đi chung thì việc tách thửa đất được thực hiện sau khi có bản vẽ phân thửa được Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất. Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thoát nước; hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng, giao thông và phòng chống cháy nổ để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hạ tầng kỹ thuật giao thông, thoát nước, môi trường đảm bảo phù hợp theo quy hoạch, đấu nối hạ tầng kỹ thuật giao thông hiện hữu chung của khu vực.

Đối với các thửa đất được tách ra từ thửa đất đã được cấp có thẩm quyền cho phép tách thửa hình thành lối đi chung thì chỉ được phép tách thửa khi Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất điều chỉnh bản vẽ phân thửa.

2. Trước khi thực hiện tách thửa đất, người sử dụng đất phải thực hiện đảm bảo các điều kiện sau:

a) Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy định đấu nối đường giao thông, thoát nước hiện hữu theo bản vẽ phân thửa được Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất.

b) Phần diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp thoát nước, đường điện) theo bản vẽ phân thửa được Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất, sau khi người sử dụng đất xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối đường giao thông hiện hữu, được nghiệm thu, người sử dụng đất có văn bản tự nguyện trả lại đất để làm đường giao thông.

3. Loại đất làm lối đi chung (đường giao thông):

Không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi chung (đường giao thông).

4. Chiều rộng của lối đi chung (đường giao thông):

Giao Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện theo quy hoạch, kiến trúc và quy định có liên quan.

5. Việc tách thửa đất ở có hình thành lối đi chung (đường giao thông) được thực hiện theo quy trình sau:

a) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lập bản vẽ phân thửa chuyên Phòng Quản lý Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế - Hạ tầng); bản vẽ phải thể hiện cụ thể, chi tiết từng thửa đất; thể hiện đầy đủ thông tin quy hoạch, phần diện tích phù hợp quy hoạch và không phù hợp quy hoạch; phần đất làm lối đi chung (đường giao thông) thể hiện là “đường”; chủ sử dụng đất phải thống nhất và ký xác nhận.

b) Phòng Quản lý Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế - Hạ tầng) rà soát, có văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến bằng văn bản hoặc thống nhất bản vẽ phân thửa theo đề nghị của Phòng Quản lý đô thị (hoặc Phòng Kinh tế - Hạ tầng)

d) Chi nhánh Văn Phòng Đăng ký đất đai:

- Thông báo, hướng dẫn chủ sử dụng đất điều chỉnh lại bản vẽ phân thửa trong trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện không thống nhất, đề nghị điều chỉnh.

- Thông báo để chủ sử dụng đất thực hiện các nội dung theo khoản 2 Điều 6 Quyết định này.

đ) Phòng Quản lý Đô thị (hoặc Phòng Kinh tế - Hạ tầng) phối hợp với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra, xác nhận các nội dung mà chủ sử dụng đất thực hiện tại điểm d khoản này và được lập thành biên bản.

e) Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành quyết định thu hồi và giao đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý đối với phần diện tích đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại.

g) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện thủ tục tách thửa đất theo quy định.

Chương III **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 7. Xử lý chuyên tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy định nhưng đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết thì tiếp tục giải quyết tách thửa đất, hợp thửa đất đúng theo các quy định tại Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp

trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế kèm theo Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Quyết định số 16/2024/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế kèm theo Quyết định số 49/2021/QĐ-UBND ngày 25 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Trường hợp tiếp nhận hồ sơ sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Quyết định này.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm thực hiện:

a) Thường xuyên kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa không đúng quy định. Định kỳ 01 (một) năm/01 (một) lần, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, phát hiện, xử lý những trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng quy định.

c) Hướng dẫn, phê duyệt bản vẽ phân thửa đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, đơn vị có liên quan:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh thực hiện giải quyết thủ tục đất đai cho người sử dụng đất và tổng hợp báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định đối với các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

b) Sở Xây dựng:

Định kỳ hàng năm có kế hoạch kiểm tra Ủy ban nhân dân cấp huyện về công tác quản lý đầu tư hạ tầng kỹ thuật, kiến trúc, xây dựng, quản lý trật tự xây dựng và các quy định khác có liên quan đến tách thửa.

3. Về cung cấp hồ sơ quy hoạch: Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, 1/1.000,... đã được phê duyệt, Chủ đầu tư lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp các hồ sơ liên quan (dữ liệu giấy và dữ liệu số) cho Sở

Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai để xác định điều kiện tách thửa.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc; Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.