

Số: /2024/QĐ-UBND

Bình Định, ngày tháng năm 2024

Dự thảo

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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 Nghị định số ... ngày ... tháng ... năm ... 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.

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số /STP-... ngày tháng năm 2024 .

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2024 và thay thế Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Định và Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc sửa đổi Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 của UBND tỉnh về việc quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tư pháp, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận Tải; Trưởng Ban Quản lý khu kinh tế, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân các

xã, phường, thị trấn và người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu QH tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- TAND tỉnh;
- Viện KSND tỉnh;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- VP UBND tỉnh;
- Trung tâm TH-CB tỉnh;
- Báo Bình Định, Đài PT&TH tỉnh;
- Lưu: VT, K...

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

Dự thảo

QUY ĐỊNH

**Điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất
đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định**
(Kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.
- Các trường hợp không áp dụng Quy định này:
 - Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật;
 - Tặng cho một phần diện tích của thửa đất để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
 - Tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công;
 - Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.
- Tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.
- Người sử dụng đất và các cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến việc sử dụng đất và quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

- Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai 2024.
- Ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, việc tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

2.1. Tách thửa đất:

a) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa đất không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Quy định này (không tính diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng);

b) Thửa đất không có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất hoặc không thuộc danh mục thu hồi đất trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Thửa đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện, quy hoạch phân khu chức năng tỷ lệ 1/2.000 (nơi chưa có quy hoạch xây dựng 1/500 được phê duyệt); quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Đối với trường hợp tách thửa đất ở trong trường hợp được giao đất tái định cư chỉ thực hiện sau khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Thửa đất không nằm trong khu vực bảo tồn, khu vực di tích lịch sử - văn hóa đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

2.2. Hợp thửa đất:

a) Thửa đất đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm **b, c, d khoản 2.1** Điều này;

b) Các thửa đất hợp thửa phải liền kề nhau;

c) Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp từ hai mặt đường trở lên, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa thành các thửa đất mới mà mặt tiền mỗi thửa đất đã tách tiếp giáp với đường giao thông có giá trị khác nhau và đã được chuyển mục đích sang đất ở, nộp tiền sử dụng đất, thuế trước bạ đất; Nay đề nghị hợp thửa đất thì phải tính thu khoảng chênh lệch tiền sử dụng đất, trước bạ đất theo giá đất có vị trí mặt tiền cao nhất.

Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa

1. Đối với đất ở

a) Đất ở tại đô thị là 40 m², kích thước chiều rộng (mặt tiền) và chiều dài từ 03m trở lên;

b) Đất ở tại nông thôn là 50 m², kích thước chiều rộng (mặt tiền) và chiều dài từ 04m trở lên.

2. Đối với tách thửa đất nông nghiệp còn lại sau khi đã được xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 141 Luật Đất đai 2024 (là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở) phải đồng thời với việc xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở. Diện tích, kích thước thửa đất chuyển mục đích sang đất ở phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đối với đất phi nông nghiệp

a) Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (không thuộc dự án đầu tư được Nhà nước giao, cho thuê) là 100 m², kích thước chiều rộng (mặt tiền) và chiều dài từ 05 m trở lên;

b) Diện tích tối thiểu tách thửa đối với các dự án đầu tư thực hiện theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với đất nông nghiệp

a) Đất trồng cây hàng năm, đất làm muối là 500 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 05 m trở lên;

b) Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản là 1.000 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 10 m trở lên;

c) Đất rừng sản xuất là 5.000 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 50 m trở lên;

d) Đất chăn nuôi tập trung: Người sử dụng đất được tách thửa theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Đất nông nghiệp khác:

- Người đang sử dụng đất có nguồn gốc đất không thuộc dự án đầu tư được Nhà nước giao, cho thuê là 500 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 05 m trở lên;

- Người đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì được tách thửa theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất trong đó có mục đích đất ở, người sử dụng đất có nhu cầu tách một phần diện tích đất ở và đất khác thì thửa đất sau khi tách phải đảm bảo điều kiện, diện tích tối thiểu đất ở được quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 5. Trình tự thực hiện việc tách thửa, hợp thửa

1. Trình tự thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo quy định tại Điều 7 Nghị định số ... ngày... 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản của Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lấy ý kiến về nội dung theo quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai 2024 và sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng thì Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo các phòng chuyên môn, UBND cấp xã nơi có đất có văn bản trả lời.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

1. Người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ để thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo quy định tại Quyết định số 40/2014/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2014 và Quyết định số 16/2015/QĐ-UBND ngày 21 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 22 tháng 10 năm 2009 mà diện tích, kích thước thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định hiện hành.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ nội dung Quy định này tổ chức thực hiện.

Việc thực hiện xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện giải quyết hòa giải về tranh chấp đất đai, giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan có thẩm quyền; xét xử, ban hành Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân; ban hành Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án có liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất thì phải đảm bảo điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh, giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.