

Số: 29/2024/QĐ-UBND

Trà Vinh, ngày 15 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ về 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. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

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

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi đất một phần thửa đất; giảm diện tích do sạt lở tự nhiên; tách thửa do tranh chấp ranh giới, tranh chấp một phần thửa đất theo quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án các cấp; kết quả hòa giải thành; quyết định hành chính về giải quyết liên quan tranh chấp đất đai; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;

b) Tách thửa để thực hiện các quy định về chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật hiện hành;

c) Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế nhà ở, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Tách thửa đất đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; các dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư;

đ) Mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm đường đi vào nhà ở, đường dẫn nước, thoát nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức có chức năng thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa theo quy định của pháp luật.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có đề nghị tách thửa, hợp thửa để thực hiện các quyền theo quy định của Luật đất đai, thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

1. Hạn chế việc chia tách manh mún đất nông nghiệp, dẫn đến lãng phí việc khai thác sử dụng đất. Khuyến khích hộ gia đình, cá nhân tập trung, tích tụ đất đai để sản xuất nông nghiệp theo mô hình tập trung quy mô lớn theo quy định tại Điều 193 Luật Đất đai.

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

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 tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Phần diện tích thửa đất không nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

đ) Việc tách thửa đất (đối với đất phi nông nghiệp hoặc tách thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp) phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có.

3. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 4 Quyết định này; 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;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách để chuyển mục đích phải bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước 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 sang đất ở, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án các cấp 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;

d) Việc tách thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, quy hoạch chuyên ngành có liên quan theo quy định hiện hành.

4. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) 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;

b) 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;

c) Các thửa đất phải cùng chủ sử dụng đất; trường hợp không cùng chủ sử dụng thì phải thực hiện chuyển quyền sử dụng đất trước hoặc đồng thời với hợp thửa.

Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

1. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa (thửa mới tách ra và thửa đất còn lại) đối với đất phi nông nghiệp theo quy định sau:

STT	Đơn vị hành chính	Tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có với hành lang bảo vệ an toàn (HLBVAT) công trình $\geq 19m$		Tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có với HLBVAT công trình $< 19m$ hoặc không quy định HLBVAT công trình	
		Diện tích tối thiểu (m ²)	Kích thước mặt tiền tối thiểu (m)	Diện tích tối thiểu (m ²)	Kích thước mặt tiền tối thiểu (m)
1	Các phường, thị	45	05	36	04

	trần				
2	Các xã	50	05	40	04

2. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp theo quy định như sau:

Đơn vị (m²)

STT	Đơn vị hành chính	Đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất lâm nghiệp	Đất nông nghiệp còn lại
1	Các phường, thị trấn	1.000	500
2	Các xã		

3. Trường hợp thửa đất đề nghị tách thửa có hình dạng đặc biệt (hình thể không giống như hình chữ nhật, hình thang) thì diện tích phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 5. Điều kiện tách thửa đất ở hoặc các loại đất khác để chuyển mục đích sang đất ở nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc khu vực được phép phân lô, bán nền

1. Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được phê duyệt, kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, quy hoạch chuyên ngành đã được phê duyệt theo quy định pháp luật.

2. Có quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đáp ứng điều kiện theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

Điều 6. Một số trường hợp quy định cụ thể về tách thửa từng loại đất

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Trường hợp thửa sau khi tách thửa (thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất) nằm trong ranh giới thửa đất còn lại đã tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có hoặc không tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có do ngăn cách bởi thửa đất nằm trong hành lang bảo vệ công trình công cộng hoặc nằm trong ranh giới quy hoạch, cùng chủ sử dụng để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất được áp dụng tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này; thửa đất còn lại không áp dụng Điều 4 Quyết định này.

3. Trường hợp thửa đất có đất ở ghép với đất nông nghiệp, khi tách thửa cùng có hai mục đích sử dụng thì diện tích, kích thước thửa đất ở phải theo quy định tại khoản 1 Điều 4; đất nông nghiệp không áp dụng khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

4. Được phép tách thửa đối với thửa đất (trộn thửa) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 4 Quyết định này; trong quá trình quản lý, sử dụng đối với trường hợp này phải tuân thủ theo quy định về quản lý và bảo vệ công trình công cộng hiện hành.

5. Đối với thửa đất phi nông nghiệp thuộc khu vực đã có quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch đô thị mà quy hoạch đó có quy định cụ thể về diện tích, kích thước từng thửa đất thì áp dụng diện tích, kích thước theo quy hoạch đó đã được phê duyệt.

6. Các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ (kể cả cha nuôi, mẹ nuôi) với con (kể cả con nuôi, con dâu, con rể); giữa anh, chị, em ruột với nhau; giữa ông bà nội, ông bà ngoại với cháu ruột mà diện tích, kích thước không phù hợp quy định tại Điều 4 Quyết định này, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có ý kiến từng trường hợp cụ thể vào đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất; Văn phòng đăng ký đất đai chỉ đo đạc tách thửa đất khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

7. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất qua nhiều thửa đất liền kề (thửa đất phi nông nghiệp nằm phía sau thửa đất nông nghiệp hoặc nhiều thửa đất nông nghiệp), trong đó vừa tách thửa đất phi nông nghiệp không tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có do bị ngăn cách bởi thửa đất nông nghiệp đã tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có, cùng chủ sử dụng (thửa đất nông nghiệp nằm trong hành lang bảo vệ công trình công cộng hoặc nằm trong ranh giới quy hoạch hoặc bao quanh thửa đất phi nông nghiệp) thì được phép tách thửa; diện tích, kích thước tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 4, thửa đất nông nghiệp không áp dụng theo khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

8. Trường hợp tách thửa đất mà hiện trạng có mô mã thì được phép tách thửa; diện tích, kích thước thửa đất (có mô mã) theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này; thửa đất còn lại không áp dụng Điều 4 Quyết định này.

9. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự chia tách ra từ thửa đất đang sử dụng mà thửa đất đó chưa phù hợp quy định tại Quyết định này thì không được công nhận là thửa đất; không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

10. Một số trường hợp đặc biệt chưa được quy định trong Quyết định này thì tùy vào từng trường hợp cụ thể phát sinh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết cụ thể từng trường hợp. Những trường hợp không quy định trong Quyết định này nhưng diễn ra mang tính phổ biến thì Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm tổng hợp, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

11. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này thì Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có ý kiến từng trường hợp cụ thể vào đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai chỉ được phép đo đạc tách thửa khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp với các sở, ban, ngành tỉnh và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện Quyết định này; định kỳ tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý đối với các trường hợp phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện;

b) Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh.

2. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn về trình tự, thủ tục, điều kiện hạ tầng... để lập dự án bất động sản được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản;

b) Phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc các dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các phòng, ban liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thẩm định nhu cầu, điều kiện chuyên mục đích sử dụng đất theo đúng quy định; xác minh, thẩm tra, tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có ý kiến vào đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đất đối với các trường hợp tách thửa theo quy định tại khoản 6 và khoản 11 Điều 6 Quyết định này;

b) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định tại Quyết định này;

c) Kiểm tra, xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý tách thửa đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, xây dựng nhà ở, công trình không phải là nhà ở trái phép khi chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

d) Định kỳ 6 tháng 01 lần, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo kiểm tra một số trường hợp đề nghị đo đạc tách thửa; tổ chức thanh tra đối với các trường hợp đề nghị đo đạc tách thửa theo quy định tại khoản 7 Điều 6 Quyết định này khi có dấu hiệu vi phạm pháp luật để xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý, thường xuyên kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý.

5. Các tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ: Khi đo đạc theo hợp đồng với người sử dụng đất để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất không được tách thửa đất trái với quy định tại Quyết định này.

Điều 8. Quy định chuyển tiếp

Đối với hồ sơ đề nghị tách thửa, hợp thửa đã nộp đầy đủ theo quy định tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì giải quyết theo quy định tại Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc Quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 15 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh; Quyết định số 26/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh; Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều Quyết định số 26/2019/QĐ-UBND ngày 14 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh và Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

2. Khi các văn bản dẫn chiếu để áp dụng Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế bằng văn bản mới thì áp dụng theo các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế.

Điều 10. 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 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 các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Quỳnh Thiện