

QUY ĐỊNH

Về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 26 /2021/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum).

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu tách thửa đất theo từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

2. Loại đất được tách thửa tại quy 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*).

3. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Tách thửa đất để tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước.

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo kết quả hòa giải thành, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai; bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

đ) Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước.

e) Tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa để hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích và kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này.

g) Thửa đất đang sử dụng đã hình thành từ trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, đang sử dụng ổn định, đã được đo đạc thể hiện trên bản đồ địa chính và đủ điều kiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục liên quan về tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đối với các loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này.
3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất để cấp Giấy chứng nhận.

Điều 3. Điều kiện chung để tách thửa, hợp thửa

Thửa đất được tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo các điều kiện chung sau đây:

1. Không thuộc trường hợp đang tranh chấp hoặc bị kê biên để thi hành án.
2. Còn thời hạn sử dụng đất.
3. Không thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định của pháp luật.
4. Phần diện tích đề nghị tách thửa chưa có thông báo thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở

1. Đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích, kích thước của thửa đất mới được tách thửa phải đảm bảo theo đúng diện tích, kích thước mà quy hoạch đã xác định.
2. Đối với nơi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch sử dụng đất hoặc có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa quy định cụ thể diện tích, kích thước thửa đất thì thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích và kích thước tối thiểu như sau:

a) Đất ở nông thôn (*xã*): Diện tích là $50m^2$, cạnh tiếp giáp với đường giao thông có chiều rộng tối thiểu là 05m, chiều dài tối thiểu 6,5m.

b) Đất ở đô thị (*phường, thị trấn*):

- Diện tích thửa đất tiếp giáp với đường giao thông (*có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19m*) là $45m^2$, cạnh tiếp giáp với đường giao thông có chiều rộng tối thiểu là 04m, chiều dài tối thiểu 6,5m.

- Diện tích thửa đất tiếp giáp với đường giao thông (*có lộ giới nhỏ hơn 19m*) là $36m^2$; cạnh tiếp giáp với đường giao thông có chiều rộng tối thiểu là 04m, chiều dài tối thiểu 6,5m.

3. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với các đường ngõ, hẻm, ngách đã có trong hồ sơ địa chính thì diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình; diện tích đất thuộc quy hoạch thực hiện dự án, công trình nhưng chưa thu hồi đất.

5. Đối với các dự án trong khu dân cư việc tách thửa đất 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 các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp

1. Thửa đất hình thành sau tách thửa phải có diện tích tối thiểu như sau:

a) Trường hợp thửa đất tại phường là 200m^2 .

b) Trường hợp thửa đất tại thị trấn là 250m^2 .

c) Trường hợp đất tại xã là 400m^2 .

2. Trường hợp tách thửa đất đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

Thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích, kích thước lớn hơn hoặc bằng diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Quy định này; Trường hợp thửa đất còn lại không đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định, người sử dụng đất phải chuyển mục đích sang đất ở đối với toàn bộ diện tích thửa đất cần tách thửa.

Điều 6. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp

1. Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại đô thị (*phường, thị trấn*) là 500m^2 ; riêng đất lúa nước là 250m^2 .

2. Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn (*xã*) là 1.000m^2 ; riêng đất lúa nước là 500m^2 .

Điều 7. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở

Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quy định này, trừ trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 8. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất

1. Đối với đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân trong cùng thửa đất ở:

a) Diện tích, kích thước được phép tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

b) Diện tích đất của từng thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất không phải đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở là diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 quy định này.

3. Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng gắn liền với thửa đất phi nông nghiệp, thì được tách thửa cùng với đất phi nông nghiệp mà không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 5 và Điều 6 Quy định này.

Điều 9. Điều kiện hợp thửa đất

1. Các thửa đất liền kề hợp thửa tạo thành thửa đất mới thì các thửa đất đó phải có cùng mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Các thửa đất không cùng mục đích sử dụng mà muốn hợp thửa thì cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất về cùng một loại đất để hợp thửa, việc chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với loại đất cần hợp thửa.

3. Các thửa đất hợp thửa phải liền kề nhau theo mô tả trên hồ sơ đất đai và trên thực địa.

Điều 10. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức triển khai và phối hợp với các sở, ban ngành và địa phương liên quan theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho phép tách thửa đối với người sử dụng đất là tổ chức.

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất theo quy định.

d) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng hướng dẫn việc tách thửa mà sau tách thửa có thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.

b) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan, người có thẩm quyền xử lý đối với các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định tại Quy định này.

c) Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

3. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công chứng, chứng thực việc chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền được pháp luật quy định và trên cơ sở quy định diện tích tối thiểu theo quy định này.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

Xác định đủ điều kiện tách thửa và thực hiện việc tách thửa theo quy định này. Trường hợp cần thiết phải có ý kiến xác nhận về quy hoạch của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng.

Điều 11. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp

1. Các trường hợp đã nộp đủ hồ sơ thực hiện tách thửa theo đúng quy định trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành (*xác định theo thời gian nhận hồ sơ tại giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả*), mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thì Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm tiếp tục xử lý việc cấp giấy, chỉnh lý biến động theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quy định này./.