

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

(Ban hành kèm theo Quyết định số 15 /2020/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất theo quy định của pháp luật về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Quy định này không áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất đối với trường hợp hiến tặng đất cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết.

b) Tách thửa đối với trường hợp người sử dụng đất trả lại một phần diện tích đất cho Nhà nước do không còn nhu cầu sử dụng (trừ trường hợp quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 16 Quy định này).

c) Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Tách thửa trong khu vực đã được Nhà nước có chủ trương tạm dừng, không cho phép hoặc nghiêm cấm việc tách thửa.

đ) Tách thửa đối với đất do tổ chức sử dụng; về nhu cầu sử dụng đất và thẩm định nhu cầu sử dụng đất.

e) Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không còn nhu cầu sử dụng một phần thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện quyền của người sử dụng đất.

g) Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất không còn nhu cầu sử dụng một phần thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép thực hiện quyền của người sử dụng đất.

h) Các trường hợp người sử dụng đất đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền đối với thửa đất đã chia tách và các trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối.

2. Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở, được công nhận quyền sử dụng đất ở đối với đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, được xác định lại hạn mức đất ở khi có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao gắn liền với nhà ở sang đất ở.

3. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa (thực hiện các quyền của người sử dụng đất hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận) các loại đất để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở, sản xuất nông nghiệp, sản xuất kinh doanh hoặc thương mại, dịch vụ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Cơ sở tôn giáo được Nhà nước giao đất; cơ sở tôn giáo, tín ngưỡng đang sử dụng đất, bị thu hồi và được Nhà nước thỏa thuận hoặc cam kết bố trí lại đất.

5. Cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, đối với đất đã sử dụng vào mục đích xây dựng trụ sở sinh hoạt thôn, khối phố, nhà làng, nhà làng truyền thống, bị thu hồi và được Nhà nước bố trí lại đất.

6. Các đối tượng không thuộc phạm vi áp dụng Quy định này:

a) Tổ chức được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

b) Tổ chức; hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Nội thị trấn là khu vực trung tâm của thị trấn; ngoại thị trấn là khu vực còn lại của thị trấn sau khi xác định khu vực trung tâm thị trấn. Nội thị trấn, ngoại thị trấn được xác định theo ranh giới quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì UBND cấp huyện tạm thời căn cứ vào định hướng phát triển mở rộng trung tâm đô thị để xác định ranh giới khu vực nội thị trấn và ngoại thị trấn.

2. Diện tích thửa đất tối thiểu: là thửa đất có diện tích (cùng kích thước tối thiểu) của thửa đất mới tách và thửa đất còn lại.

Điều 4. Điều kiện để tách thửa

1. Thửa đất đã được cấp 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 tài sản ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (**trong Quy định này thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013 và ghi chung là Luật Đất đai**).

2. Đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và được cơ quan có thẩm quyền về quản lý quy hoạch xác nhận tính phù hợp về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, điểm dân cư nông thôn.

3. Thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách, hợp thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Quy định này. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tại Quy định này để tặng cho, chuyển nhượng cho người có thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng để hợp thành thửa đất mới có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa. Thủ tục tách thửa trong trường hợp này được thực hiện đồng thời với thủ tục hợp thửa {kèm theo hồ sơ chuyển nhượng, tặng cho một phần thửa đất để hợp thửa (nếu có)} và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

4. Trường hợp tách thửa liên quan đến việc đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông cục bộ khớp nối với giao thông công cộng hiện có thì thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 16 Quy định này.

5. Người sử dụng đất không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất xin tách thửa.

6. Việc tách thửa liên quan đến quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171, Luật Đất đai.

7. Cơ quan có chức năng chỉ thực hiện đo đạc địa chính để chia tách thửa đất; Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh trực thuộc chính lý vào Giấy chứng nhận, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai đối với thửa đất đủ điều kiện tách thửa mà người sử dụng đất có nhu cầu xin tách thửa.

Điều 5. Những trường hợp không được tách thửa

1. Khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật.

2. Biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước; biệt thự thuộc nhóm 1 và 2 theo quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý, các khu vực hiện đang là dự án xây dựng nhà ở theo quy hoạch; biệt thự thuộc dự án đã quy hoạch; đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất (lô đất) theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt (trừ trường hợp quy hoạch này được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh theo Quyết định này).

4. Nhà, đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc khu đất thuộc dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền quyết định giao cho chủ đầu tư lập dự án đầu tư đang thực hiện công tác lập quy hoạch chi tiết 1/500 cho dự án thì chủ đầu tư không được tách thửa, phân lô bán nền.

5. Các trường hợp: thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất mà diện tích đất tách ra và diện tích đất còn lại của thửa đất nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 14, Điều 15 Quy định này thì người sử dụng đất không được tách thửa mà phải thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất, sử dụng chung hoặc ủy quyền cho người đại diện thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với thửa đất theo quy định.

6. Những trường hợp không đảm bảo điều kiện để tách thửa được quy định tại Điều 4 Quy định này.

Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT, HẠN MỨC CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 6. Phân định khu vực để áp dụng hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất trên địa bàn tỉnh

1. Khu vực I:

a) Các phường thuộc thành phố Hội An và Tam Kỳ; phường Vĩnh Điện thuộc thị xã Điện Bàn;

b) Nội thị trấn thuộc các huyện: Đại Lộc, Duy Xuyên, Thăng Bình, Núi Thành, Quế Sơn, Tiên Phước, Hiệp Đức, Phú Ninh;

c) Các thửa đất có mặt tiếp giáp với trục giao thông chính liên xã, huyện lộ, tỉnh lộ, quốc lộ hoặc các thửa đất có mặt tiếp giáp với các trục giao thông chính đi vào các khu thương mại, khu du lịch, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được hình thành thuộc các huyện, thị xã, thành phố nêu trên.

2. Khu vực II:

a) Các xã, phường còn lại thuộc thị xã Điện Bàn; các thị trấn hoặc phường được thành lập hoặc sáp nhập từ sau ngày 01/6/2015 {trừ khu vực nội thị của thị trấn Tân An (cũ) trước khi xác nhập để thành lập thị trấn Tân Bình (mới) của huyện Hiệp Đức} trên địa bàn tỉnh.

b) Khu vực nội thị trấn thuộc các huyện: Bắc Trà My, Phước Sơn, Nam Giang và Đông Giang; trung tâm huyện lỵ: Nông Sơn, Nam Trà My và Tây Giang;

c) Các xã và các khu vực ngoại thị trấn thuộc các huyện, thành phố: Đại Lộc, Duy Xuyên, Thăng Bình, Núi Thành, Quế Sơn, Hội An, Tam Kỳ, Phú Ninh (trừ xã Tam Lãnh); khu vực ngoại thị trấn thuộc các huyện Tiên Phước, Hiệp Đức.

3. Khu vực III: Các xã và các khu vực ngoại thị trấn còn lại trừ khu vực I và khu vực II.

Điều 7. Hạn mức giao đất ở

1. Diện tích đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở được phân theo khu vực quy định tại Điều 6 của Quy định này như sau:

- a) Đối với khu vực I: không quá 200 m².
- b) Đối với khu vực II: không quá 300 m².
- c) Đối với khu vực III: không quá 400 m².

2. Đối với những nơi có tập quán nhiều thế hệ chung sống trong cùng một hộ (từ 3 thế hệ trở lên) hoặc có từ 02 hộ trở lên cùng sống chung trên cùng một thửa đất thì diện tích đất ở có nhà ở được giao với mức cao hơn và được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đối với đất ở thuộc các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, dự án bố trí đất ở tái định cư không áp dụng hạn mức này mà áp dụng theo quy hoạch phân lô chi tiết tại các dự án đó đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Việc giao đất để xây dựng nhà ở phải đảm bảo yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 14, Chương III của Quy định này.

Điều 8. Diện tích công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao

1. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành trước ngày 18/12/1980, người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, Điều 100, Luật Đất đai và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) và khoản 16, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) mà giấy tờ đó đã xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở; bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 7 Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1, Điều 10, Luật Đất đai.

2. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người sử dụng đất đang có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100, Luật Đất đai và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác

định theo giấy tờ đó. Trường hợp trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình không quá 04 (nhân khẩu) thì hạn mức công nhận đất ở bằng hạn mức giao đất ở đã quy định tại khoản 1, Điều 7 Quy định này.

Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại khoản 1, Điều 7 được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

b) Trường hợp số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình lớn hơn 04 (từ 05 nhân khẩu trở lên), thì cứ mỗi nhân khẩu tăng thêm trong hộ gia đình được công nhận đất ở tăng thêm như sau.

Đối với khu vực I: không quá 50 m².

Đối với khu vực II: không quá 75 m².

Đối với khu vực III: không quá 100 m².

Điều kiện pháp lý về nhân khẩu để được công nhận đất ở tăng thêm: phải có hộ khẩu thường trú trước ngày 01/7/2014 trong cùng một hộ khẩu với chủ hộ đang sử dụng đất có nhà ở có nhu cầu được công nhận và được UBND cấp xã xác nhận.

c) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo Quy định này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở, diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1, Điều 10 Luật Đất đai. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100, Luật Đất đai và Điều 18, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐ-CP mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định khoản 2 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15/10/1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở theo quy định tại Điều 7 Quy định này, diện tích đất còn lại trong khuôn viên được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại khoản 1, Điều 10, Luật Đất đai.

Điều 9. Hạn mức giao đất chưa sử dụng đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất (trừ đất bãi bồi ven sông, ven biển)

UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ vào quỹ đất chưa sử dụng của địa phương mình, nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và quy hoạch, kế

hoạch sử dụng đất được duyệt, lập phương án giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để đưa vào sử dụng nhưng không được vượt quá hạn mức quy định tại Điều 129, Luật Đất đai.

Điều 10. Hạn mức sử dụng đất nghĩa trang, nghĩa địa để mai táng, cải táng

1. Hạn mức đất sử dụng để chôn cất cho một phần mộ mai táng, cải táng được quy định như sau:

- a) Khu vực I: không quá 06 m².
- b) Khu vực II, III: không quá 08 m².

2. Đối với những khu nghĩa trang, nghĩa địa được xây dựng theo dự án đầu tư thì việc sử dụng đất cho một phần mộ dựa theo quy hoạch phân lô chi tiết của dự án đã được phê duyệt của cấp có thẩm quyền.

Điều 11. Hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất để xây dựng các công trình là trụ sở sinh hoạt thôn, khối phố, nhà làng, nhà làng truyền thống

1. Hạn mức đất giao, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, bố trí lại đất để xây dựng mới công trình trụ sở sinh hoạt thôn, khối phố, nhà làng được quy định như sau.

- a) Đối với khu vực I: không quá 600 m².
- b) Đối với khu vực II: không quá 700 m².
- c) Đối với khu vực III: không quá 800 m².

Riêng nhà làng truyền thống thì diện tích có thể lớn hơn nhưng không vượt quá 02 lần so với diện tích quy định của từng khu vực nêu trên.

2. Hạn mức đất công nhận quyền sử dụng đất đối với đất đã xây dựng các công trình trước ngày 01/7/2014, nhưng có diện tích trong khuôn viên sử dụng lớn hơn hạn mức trên, thì được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng, phần diện tích còn lại trong khuôn viên sử dụng vào mục đích khác được công nhận loại đất theo hiện trạng sử dụng.

Điều 12. Hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cơ sở tôn giáo

1. Hạn mức giao đất để xây dựng mới hoặc mở rộng cơ sở tôn giáo do UBND tỉnh quyết định, dựa trên chính sách tôn giáo của Nhà nước, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với đất cơ sở tôn giáo đang sử dụng đã xây dựng công trình là chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động, mà không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho sau ngày 01/7/2004 thì được công nhận theo diện tích đất thực tế đã sử dụng.

Điều 13. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tín ngưỡng

Đối với các công trình tín ngưỡng đã xây dựng trước ngày 01/7/2014 không có tranh chấp, không vi phạm pháp luật về đất đai, xây dựng, được địa phương xác nhận thì được công nhận theo diện tích đất thực tế đang sử dụng.

Chương III

DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA ĐỐI VỚI CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 14. Tách thửa đối với đất ở

Diện tích, kích thước tối thiểu đối với thửa đất ở được hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách phải đảm bảo chiều rộng mặt tiền từ 04 m trở lên; trường hợp thửa đất có chiều rộng mặt tiền trên 04 m thì chiều sâu (tính từ mặt tiền đến hết thửa đất) phải đảm bảo từ 05 m trở lên (sau khi trừ lộ giới hoặc các công trình có hành lang bảo vệ) phải đảm bảo điều kiện cụ thể như sau:

1. Đối với đất thuộc khu vực I: Diện tích tối thiểu là 40 m².
2. Đối với đất thuộc khu vực II: Diện tích tối thiểu là 50 m².
3. Đối với đất thuộc khu vực III: Diện tích tối thiểu là 60 m².

Điều 15. Tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp

1. Trường hợp thửa đất đang sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới hoặc quy hoạch sản xuất nông nghiệp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

a) Tách thửa đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở thì thửa đất tách ra phải đảm bảo điều kiện về diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 14 Quy định này. Trước khi xây dựng nhà ở phải thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy định tại Điều 57, Luật Đất đai;

b) Tách thửa đối với đất nông nghiệp không phải là đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở nhưng không chuyển mục đích sang đất ở.

Đối với đất nông nghiệp không phải là đất trồng lúa nằm trong ranh giới tại các phường thuộc thị xã, thành phố và nội thị trấn thuộc huyện thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 200 m²; trong ranh giới tại các xã thuộc huyện, thị xã, thành phố còn lại, ngoại thị trấn thuộc huyện, thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 300 m²;

Đối với đất nông nghiệp là đất trồng lúa thì không được tách thửa, trừ các trường hợp sau đây: tách thửa để phân chia thừa kế quyền sử dụng đất; tách thửa để tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau, thì diện tích tối thiểu được tách thửa là 500 m²;

Đối với đất nông nghiệp là đất rừng trồng sản xuất, nằm trong ranh giới các phường thuộc thị xã, thành phố, nội thị trấn thuộc các huyện thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 2.000 m² trở lên; nằm trong ranh giới các xã thuộc

huyện, thị xã, thành phố và ngoại thị trấn thuộc huyện thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 5.000 m².

c) Tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

Đối với khu vực đã có quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt, thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa phải phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết được phê duyệt, thì diện tích tối thiểu được tách thửa được áp dụng theo điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất ở được quy định tại Điều 14 Quy định này.

2. Trường hợp thửa đất sử dụng theo hiện trạng mà phải chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Thửa đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở (không thuộc khu vực Nhà nước phải thu hồi để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt) nhưng nằm trong quy hoạch đất ở thì được tách thửa theo điều kiện diện tích tối thiểu đối với loại đất ở được quy định tại Điều 14 Quy định này.

Trước khi tách thửa đất, người sử dụng đất phải lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất ở đối với diện tích dự kiến tách thửa, trừ các trường hợp: thi hành quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật; thực hiện di chúc đã phát sinh hiệu lực; thực hiện tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

b) Thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi đất để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất thì được tách thửa theo điều kiện diện tích tối thiểu đối với từng loại đất được quy định tại khoản 1 Điều này. Trong trường hợp này, người sử dụng đất phải có giấy cam kết (được UBND cấp xã xác nhận) là tiếp tục sử dụng thửa đất được chia tách đúng mục đích theo hiện trạng đang sử dụng. Người sử dụng đất không được tự thay đổi mục đích sử dụng đất và không được xây dựng mới hoặc coi nới, mở rộng nhà ở và các công trình hiện có. Trường hợp làm trái với cam kết phải tự tháo dỡ và không được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ.

3. Trường hợp thửa đất vừa có mục đích là đất ở kết hợp với các mục đích khác nằm trong quy hoạch đất ở theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt, khi tách phần đất ở thì diện tích tối thiểu được tách thửa được áp dụng theo điều kiện, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với loại đất ở được quy định tại Điều 14 Quy định này.

Trường hợp thửa đất vừa có mục đích là đất ở kết hợp với các mục đích khác nằm trong quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp được duyệt, khi tách thửa phần diện tích đất nông nghiệp (ngoài hiện trạng diện tích đất ở) thì thửa đất

nông nghiệp có diện tích tối thiểu được tách thửa thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 1 Điều này.

4. Đối với khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo theo quy định tại Điều 14 Quy định này.

Điều 16. Tách thửa đất đối với trường hợp khác

1. Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận khi có nhu cầu tách thửa đối với đất ở nhưng thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 30 m², cạnh chiều rộng mặt tiền là 3,5 m, cạnh chiều sâu (tính từ mặt tiền đến hết thửa đất) là 05 m và để xem xét giải quyết trong các trường hợp sau đây:

a) Tách thửa đất để phân chia tài sản khi ly hôn hoặc sau khi ly hôn, để thừa kế quyền sử dụng đất.

b) Tách thửa đất để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình đặc biệt khó khăn. Việc xác định hoàn cảnh gia đình đặc biệt khó khăn do Chủ tịch UBND cấp xã xác nhận và chịu trách nhiệm. Việc xác nhận của Chủ tịch UBND cấp xã trên cơ sở ý kiến của hội đồng tư vấn cấp xã (lập bằng biên bản). Thành phần hội đồng tư vấn cấp xã do UBND cấp huyện quyết định, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã theo dõi công tác quản lý đất đai làm Chủ tịch Hội đồng và các thành viên gồm: công chức địa chính, ủy viên UBMTTQVN xã, cán bộ tư pháp, đại diện khối phố, tổ dân phố.

c) Thửa đất đủ diện tích tối thiểu được tách thửa tại Điều 14 Quy định này nhưng trước đây người sử dụng đất đã hiến đất để thực hiện các công trình trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố (đã được đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận), nay diện tích đất còn lại đủ diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này thì được phép tách thửa.

Việc tách thửa thuộc các trường hợp theo quy định điểm a, b, c Điều này, khi thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại hoặc cấp mới Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường (hoặc Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam trường hợp được ủy quyền) thì phải có văn bản thống nhất đề nghị của UBND cấp huyện (kèm theo hồ sơ).

2. Trường hợp người sử dụng đất tự thực hiện dự án đầu tư hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất để người nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư mà phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa thực hiện theo dự án đầu tư phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa nhỏ hơn diện

tích tối thiểu theo quy định tại Điều 14 Quy định này thì người sử dụng đất vẫn được cấp Giấy chứng nhận cho diện tích còn lại theo quy định hiện hành.

3. Tách thửa trong khu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được công bố:

a) Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện hoặc đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện mà diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án hoặc phải chuyển mục đích sử dụng đất nhưng sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải điều chỉnh, hủy bỏ và phải công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc chuyển mục đích đối với phần diện tích đất ghi trong kế hoạch sử dụng đất.

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh hủy bỏ hoặc có điều chỉnh hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh hủy bỏ thì người sử dụng đất được tiếp tục và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật (được tách thửa).

4. Trường hợp tách thửa liên quan đến việc mở đường (đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông cục bộ) khớp nối với giao thông công cộng hiện có, thì chủ sử dụng đất phải lập văn bản, bản vẽ mặt bằng chi tiết gửi đến UBND cấp huyện (hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý quy hoạch, xây dựng) phê duyệt và lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thu hồi đất, đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng (phần diện tích đất này thể hiện là đường giao thông) mới được tách thửa, cụ thể:

a) Đối với đất ở: người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký chuyển mục đích không phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động theo điểm d, khoản 1, Điều 12, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

b) Đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở): trước khi tách thửa người sử dụng đất phải có văn bản trả lại đất (kèm theo trích đo địa chính khu đất xin trả do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện lập) gửi UBND cấp xã; trên cơ sở đó UBND cấp xã có văn bản đề nghị gửi phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện để thẩm tra xác minh thực địa, tham mưu cho UBND cấp huyện ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 65 Luật Đất đai giao cho UBND cấp xã quản lý sử dụng vào mục đích giao thông, hướng dẫn cho người có đất xin trả lại đất tự xây dựng đường giao thông theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

c) Về tiêu chuẩn và độ rộng của đường khi được phép mở: đối với đường trong khu dân cư đô thị thì phải phù hợp với quy hoạch đô thị được phê duyệt, trường hợp khu vực đô thị chưa được phê duyệt quy hoạch thì UBND cấp huyện căn cứ về hạ tầng giao thông, đề xuất tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế hiện hành. Ngoài ra, đối với khu vực nông thôn UBND tỉnh đã ban hành các thiết kế mẫu để áp dụng trong Chương trình mục tiêu quốc gia nông thôn mới để thống nhất chủ trương về tiêu chuẩn và độ rộng của đường khi được phép mở.

5. Đối với trường hợp mở đường, tách thửa để cha mẹ tặng cho con mà thửa đất tách ra đảm bảo theo quy định tại Điều 14 Quy định này nhưng độ rộng và tiêu chuẩn của đường chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 3 Điều này thì UBND cấp xã xem xét trình UBND cấp huyện thống nhất đề xuất.

6. Tách từ một thửa đất thành 05 thửa trở lên (kể cả thửa đất trước khi tách) mà hội đủ điều kiện theo Quy định này thì trước khi tách người sử dụng đất phải được sự thống nhất của cơ quan có chức năng về quản lý hạ tầng, môi trường cấp huyện.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 17. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp xác định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, bố trí lại đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này.

2. Thửa đất đang sử dụng ổn định trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, kích thước tối thiểu theo Quy định này, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 18. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành, địa phương phổ biến, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện; theo dõi, tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh giải quyết kịp thời những vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện; chỉ đạo thực hiện việc đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa đất, công nhận lại hạn mức đất ở. Tổ chức tập huấn nội dung Quy định này cho cán bộ địa chính cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh.

Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh tại cấp huyện chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của hồ sơ và nội dung xác nhận điều kiện được phép tách thửa theo Quy định này. 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, chỉnh lý dữ liệu đất đai (ở những nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu) đối với các trường hợp được phép tách thửa theo quy định:

Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp cho các tổ chức sử dụng đất;

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật; phối hợp với phòng chuyên môn của cấp huyện và UBND cấp xã xác nhận việc đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng đối với các trường hợp liên

quan đến việc mở đường tách thửa. Trước khi thực hiện việc tách thửa phải có văn bản gửi lấy ý kiến của UBND cấp xã hoặc các phòng, ban liên quan về quy hoạch (trừ trường hợp quy định tại khoản 3, Điều 16 Quy định này).

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn lập và thẩm định hồ sơ xây dựng các công trình nhà từ đường, nhà thờ họ, nhà làng, nhà làng truyền thống, trụ sở sinh hoạt thôn, khối phố, nghĩa trang, nghĩa địa, hướng dẫn việc xác nhận về quy hoạch đối với việc tách thửa liên quan đến đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông cho các huyện, thị xã, thành phố theo đúng quy định của pháp luật.

3. Các Sở, Ban, ngành liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện Quy định này.

4. UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng và phát triển đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt để xác định, công bố ranh giới, mốc giới khu vực nội thị, ngoại thị trấn. Đối với những địa phương chưa lập quy hoạch chi tiết xây dựng và phát triển đô thị hoặc đã lập quy hoạch nhưng chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì căn cứ vào định hướng phát triển đô thị của địa phương để xác định ranh giới khu vực nội thị và ngoại thị trấn, làm cơ sở áp dụng hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất đối với khu vực thị trấn.

Tổ chức thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền theo đúng quy định.

5. UBND cấp xã có trách nhiệm.

Quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng không đúng quy định, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý.

Cung cấp các thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, quy hoạch khu dân cư nông thôn cho các cơ quan chuyên môn (hoặc người sử dụng đất) và các nội dung có liên quan tại Quy định này khi có yêu cầu.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh, UBND các huyện, thị xã, thành phố phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn hoặc tham mưu UBND tỉnh xem xét điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Trí Thanh

