

QUY ĐỊNH

Quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long

(Ban hành kèm theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND

Ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở; điều kiện tách, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh.

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

a) Giao đất ở, tách thửa, hợp thửa đất tại các dự án đã được phê duyệt; tại các khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng; các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, công viên cây xanh, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Tách thửa đất theo quyết định công nhận hòa giải thành có thay đổi ranh giới thửa đất; quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án, quyết định thi hành án.

c) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; giảm diện tích do sạt lở; thực hiện các quy định về chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật hiện hành.

d) Tách thửa đất để tự nguyện trả đất cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà thuộc diện chính sách, hộ nghèo theo quy định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có yêu cầu giao đất ở mới; công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở; tách, hợp thửa đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về giao đất ở mới; công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở; tách, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở MỚI; HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP THỬA ĐẤT CÓ VƯỜN, AO GẮN LIỀN VỚI NHÀ Ở

Điều 3. Hạn mức giao đất ở mới

Hạn mức giao đất ở mới cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được quy định như sau:

Khu vực	Hạn mức giao đất ở (m²)
Các phường thuộc thành phố và thị xã	≤ 200
Các xã thuộc thị xã và các thị trấn thuộc huyện	≤ 250
Các xã thuộc huyện	≤ 300

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở

1. Hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định như sau:

Khu vực	Hạn mức công nhận đất ở (m²)
Các phường thuộc thành phố và thị xã	≤ 200
Các xã thuộc thị xã và các thị trấn thuộc huyện	≤ 250
Các xã thuộc huyện	≤ 300

2. Diện tích đất ở được công nhận tại khoản 1 Điều này phải cùng một thửa đất và không vượt quá diện tích thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

3. Mỗi hộ gia đình, cá nhân có đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở chỉ được công nhận là đất ở một lần tại nơi cư trú.

Chương III

ĐIỀU KIỆN TÁCH THỪA, HỢP THỪA ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

Điều 5. Điều kiện tách thửa, hợp thửa

1. Điều kiện tách thửa

a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

b) Tách thửa đất ở không tiếp giáp với đường giao thông (theo bản đồ địa chính chính quy) thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai có văn bản gửi phòng tài nguyên và môi trường. Phòng tài nguyên và môi trường có trách nhiệm phối hợp UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất thẩm tra, xác minh thực tế nhu cầu, mục đích tách thửa đất và trình Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản chấp thuận hoặc không chấp thuận việc tách thửa.

c) Tách thửa đất thành thửa đất mới có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

d) Trường hợp tách thửa đất được cấp giấy chứng nhận là đất ở và cây lâu năm thì diện tích đất ở (bao gồm thửa tách và thửa còn lại) phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo Điều 6 Quy định này.

đ) Trường hợp tách thửa mà các thửa mới tách và thửa còn lại có hình dạng đặc biệt thì khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện hình vuông, hình chữ nhật, hình thang vuông nội tiếp bên trong thửa mới tách và bên trong thửa còn lại có diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này.

e) Diện tích, kích thước tối thiểu để được phép tách thửa đất phải theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này.

2. Điều kiện hợp thửa đất

a) Theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

b) Các thửa đất phải có cùng mục đích sử dụng đất, cùng vị trí, liền kề nhau.

c) Diện tích, kích thước tối thiểu để được phép hợp thửa đất phải theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này.

Điều 6. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Thửa đất được phép tách mới tiếp giáp đường giao thông hoặc đê điều, sông, kênh, rạch công cộng, kinh mương lộ hiện hữu, có diện tích, chiều rộng, chiều dài (tính từ chỉ giới xây dựng hoặc hành lang an toàn công trình đến hết thửa đất) phải đảm bảo các điều kiện như sau:

Khu vực	Mức diện tích tối thiểu (m²)	Chiều rộng tối thiểu (m)	Chiều dài tối thiểu (m)
a) Tại các phường, thị trấn:			
- Thửa đất được phép tách mới tiếp giáp với đường giao thông, đê điều có hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng bằng hoặc lớn hơn 20m:	≥ 45	≥ 5	≥ 5
- Thửa đất được phép tách mới tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới, nhỏ hơn 20m hoặc không quy định lộ giới hoặc tiếp giáp với sông, kênh, rạch công cộng kinh mương lộ hiện hữu:	≥ 36	≥ 4	≥ 4
b) Tại các xã:			
- Thửa đất được phép tách mới tiếp giáp với đường giao thông, đê điều có hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng bằng hoặc lớn hơn 20m:	≥ 50	≥ 5	≥ 5
- Thửa đất được phép tách mới tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới, đê điều có hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng nhỏ hơn 20m hoặc không quy định lộ giới hoặc tiếp giáp với đê điều, sông, kênh, rạch công cộng, kinh mương lộ hiện hữu:	≥ 40	≥ 4	≥ 4

2. Thửa đất được phép tách mới không tiếp giáp với đường giao thông hoặc đê điều, sông, kênh, rạch công cộng kinh mương lộ hiện hữu, có diện tích, chiều rộng, chiều dài phải đảm bảo các điều kiện như sau:

Khu vực	Mức diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng tối thiểu (m)	Chiều dài tối thiểu (m)
a) Thửa đất được phép tách mới tại các phường, thị trấn như sau:	≥ 60	≥ 4	≥ 4
b) Thửa đất được phép tách mới tại các xã như sau:	≥ 100	≥ 4	≥ 4

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

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp quy định như sau:

a) Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản phải đảm bảo $\geq 1.000\text{m}^2$.

b) Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp còn lại phải đảm bảo $\geq 500\text{m}^2$.

2. Tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở quy định như sau:

a) Diện tích, kích thước của thửa mới tách để chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu tại Điều 6 Quy định này.

b) Diện tích của thửa còn lại phải đảm bảo $\geq 100\text{m}^2$ đối với các phường, thị trấn; $\geq 200\text{m}^2$ đối với các xã, đồng thời kích thước tối thiểu phải đảm bảo theo quy định tại Điều 6 Quy định này.

Điều 8. Các trường hợp không được tách thửa, hợp thửa đất

1. Thửa đất yêu cầu tách thửa nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Thửa đất đang được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thụ lý giải quyết khiếu nại, tranh chấp.

3. Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đang bị cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp ngăn chặn chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Thửa đất đang bị xử lý vi phạm về đất đai.

5. Thửa đất không được tách thửa theo các quy định khác của pháp luật.

Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

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

2. Các trường hợp đã nộp hồ sơ tách thửa trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết thì thực hiện theo Quyết định số 02/2015/QĐ-UBND, ngày 15/01/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Quyết định số 13/2016/QĐ-UBND, ngày 19/4/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 10. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành tỉnh, UBND cấp huyện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp với các sở, ngành và địa phương triển khai thực hiện Quy định này; 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 đo đạc tách thửa trên địa bàn tỉnh.

2. Sở Xây dựng

Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về quản lý kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

3. Sở Tư Pháp

Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Khoản 2 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ và theo Quy định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Có trách nhiệm có ý kiến bằng văn bản theo quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 5 Quy định này.

b) Chỉ đạo phòng tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp các phòng, ban liên quan thẩm định nhu cầu, mục đích, điều kiện tách, hợp thửa đất, chuyên mục đích sử dụng đất theo đúng quy định.

c) Kiểm tra xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý tách thửa đất, 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 kế hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt. Trường hợp vượt thẩm quyền báo cáo cấp trên xem xét giải quyết.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai theo quy định tại Khoản 2 Điều 208 Luật Đất đai 2013 và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này.

6. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, vượt thẩm quyền, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời có 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 cho Ủy ban nhân dân Tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định./.