

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu
của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất
trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015 và 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 Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ 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 tại Tờ trình số 341/TTr-STNMT ngày 09 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Tư pháp, Chánh Thanh tra tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; 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, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT. UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- UBND các xã, phường, thị trấn
(*đề nghị UBND cấp huyện sao gửi*);
- Trung tâm Thông tin (*đăng tải*);
- Lưu: VT, ĐTQH, KGVXNV, KSTTHC, KT

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

Phan Văn Đăng

QUY ĐỊNH

**Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất
đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**
(Kèm theo Quyết định số 35/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quy định này quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.
- Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:
 - Các trường hợp tách thửa đất do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.
 - Các trường hợp tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư.
 - Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 05/10/2007 (ngày Quyết định số 53/2007/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành) mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này.
 - Tách thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho nhà nước; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết.
 - Tách thửa đất, hợp thửa đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.
 - Tách thửa đất để thực hiện bán nhà ở cho người đang thuê thuộc tài sản công theo quy định pháp luật nhà ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương, công chức làm công tác địa chính ở cấp xã, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố thực hiện thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Người sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất theo nhu

cầu hoặc thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, tòa án nhân dân các cấp.

4. Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Tách thửa đất là việc chia tách từ một thửa đất thành hai thửa đất trở lên, sau đây gọi là các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa.

2. Hợp thửa đất là việc hợp toàn bộ (hoặc một phần thửa đất) từ hai hoặc nhiều thửa đất liền kề thành một thửa đất.

3. Chiều rộng (hay chiều ngang) tối thiểu của thửa đất tại quy định này là mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi; chiều dài (hay chiều sâu) của thửa đất là mặt không tiếp giáp đường giao thông hiện hữu.

Trường hợp thửa đất tiếp giáp hai mặt đường giao thông hiện hữu trở lên thì người sử dụng đất lựa chọn một cạnh tiếp giáp đường có nhu cầu tách thửa làm chiều rộng (hay chiều ngang) tối thiểu, cạnh còn lại là chiều dài (hay chiều sâu) tối thiểu để thực hiện tách thửa theo quy định này.

4. Khu dân cư là nơi người dân, hộ gia đình cư trú tập trung trong phạm vi một khu vực nhất định, là tên gọi chung của thôn, làng, bản, ấp, buôn, phum, sóc, khóm, tổ dân phố, khu phố và đơn vị dân cư tương đương; ranh giới khu dân cư được xác định theo bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo kỳ kiểm kê đất đai năm gần nhất. Trường hợp khu dân cư theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quyết định giao đất, đã đầu tư hạ tầng thì mới xác định là khu dân cư. Đối với khu vực có nhà ở, đất ở riêng lẻ nằm trong khu vực đất nông nghiệp hoặc nằm trong khu vực đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì khu vực đó không được coi là khu dân cư.

5. Đường giao thông hiện hữu là đất giao thông phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người do nhà nước quản lý.

6. Lối đi là một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất do người sử dụng đất dành ra để làm lối đi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

7. Giấy chứng nhận được nêu tại Quy định này bao gồm: 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.

Chương II **QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 4. Các điều kiện tách thửa đất

Việc tách thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, đồng thời phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Diện tích các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa đất (sau khi trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn đường bộ và quy hoạch đường giao thông) không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 và Điều 13 Quy định này.

2. Trường hợp tách thửa đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ, quy hoạch đường giao thông:

Trường hợp thửa đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ hoặc nằm trong quy hoạch đường giao thông đã được cấp Giấy chứng nhận thành một thửa đất riêng thì chỉ cần đảm bảo điều kiện về chiều rộng tối thiểu tương ứng với thửa đất nằm ngoài hành lang an toàn đường bộ, quy hoạch đường giao thông của cùng một người sử dụng đất.

Trường hợp chưa tách thành thửa đất riêng thì các thửa đất hình thành từ việc tách thửa bao gồm cả diện tích nằm trong và ngoài hành lang an toàn đường bộ, quy hoạch đường giao thông.

3. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi thì phải bảo đảm các điều kiện sau:

a) Giấy chứng nhận đã cấp cho người sử dụng đất, với nguồn gốc sử dụng đất là Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất được tách phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu và lối đi có cùng bề rộng tối thiểu là 3,5 m.

b) Chỉ áp dụng đối với các hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa để tặng cho hoặc thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất của các thành viên trong hộ gia đình, cá nhân đó.

c) Các thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác hình thành từ việc tách thửa theo điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại nông thôn, đô thị tại Điều 7, Điều 8 Quy định này.

d) Trước khi thực hiện tách thửa đất thì người sử dụng đất phải cấm

mốc, xác định phạm vi diện tích, ranh giới lối đi, để Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiến hành đo đạc tại thực địa và lấy ý kiến của UBND cấp huyện trước khi xác lập bản đồ tách thửa theo quy định.

4. Trường hợp các hành vi vi phạm hành chính về đất đai được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính theo quy định. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất chấp hành đầy đủ các nội dung trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cấp có thẩm quyền.

5. Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 3 Quy định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 9 và khoản 1 Điều 13 Quy định này.

Điều 5. Các điều kiện hợp thửa đất

1. Việc hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và quy định tại khoản 4 Điều 4 Quy định này.

2. Các thửa đất được hình thành từ việc hợp thửa phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi theo quy định tại khoản 5, khoản 6 Điều 3 Quy định này, trừ trường hợp hợp các thửa đất theo quy định tại khoản 3 Điều 9 và khoản 1 Điều 13 Quy định này.

Điều 6. Các trường hợp không được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất không được tách thửa đất, hợp thửa đất khi không đáp ứng các điều kiện tại Điều 4, Điều 5, Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13 Quy định này.

2. Phần diện tích đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

3. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất do người sử dụng đất dành ra để làm lối đi, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận do không đáp ứng điều kiện theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

4. Tách, hợp thửa đất trong các dự án phát triển nhà ở, phát triển đô thị (bao gồm cả dự án có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân xây dựng nhà ở) đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

Điều 7. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại nông thôn

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 60 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi), có chiều dài tối thiểu là 8,0 m.

Điều 8. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại đô thị

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 40 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m.

Điều 9. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở có đất vườn, ao

1. Diện tích tối thiểu các thửa đất ở có đất vườn, ao hình thành từ việc tách thửa được xác định và thực hiện theo diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại nông thôn, đô thị quy định tại Điều 7 và Điều 8 Quy định này. Người sử dụng đất tự xác định vị trí diện tích đất ở đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh của thửa đất ở nông thôn, đô thị; diện tích đất vườn, ao kèm theo không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh.

2. Trường hợp thửa đất ở có đất vườn, ao được Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ một phần diện tích đất vườn, ao (đất nông nghiệp) sang đất ở thì việc tách thửa được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao nằm riêng lẻ ngoài các khu dân cư tập trung được công nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đường trên đồng ruộng để đi lại thì không cần điều kiện tiếp giáp đường giao thông, diện tích tối thiểu được tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 10. Diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) tại nông thôn

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 100 m² và có chiều rộng tối thiểu là 5,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi), có chiều dài tối thiểu là 10 m.

Điều 11. Diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) tại đô thị

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 60 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu hoặc lối đi), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m.

Điều 12. Diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất có đất ở, đất vườn, ao

1. Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa được xác định và thực hiện theo diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông

ng nghiệp tại nông thôn, đô thị theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 Quy định này. Người sử dụng đất tự xác định vị trí diện tích đất phi nông nghiệp đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh của thửa đất phi nông nghiệp tại nông thôn, đô thị; diện tích đất ở tách kèm theo đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điều 7 và Điều 8 Quy định này; diện tích đất vườn, ao kèm theo không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh.

2. Trường hợp thửa đất ở có đất vườn, ao được Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ một phần diện tích đất vườn, ao (đất nông nghiệp) sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì việc tách thửa được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 13. Diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp

1. Đối với đất nông nghiệp nằm ngoài khu dân cư:

a) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ huyện Phú Quý) là 1.000 m².

b) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại các phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố và các xã thuộc huyện Phú Quý là 500 m².

2. Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao (nông nghiệp) tách ra thửa riêng không gắn với đất ở:

a) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố là 400 m².

b) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố là 300 m².

Điều 14. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với thửa đất mà mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác với mục đích tại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

1. Trường hợp đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt thì điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa thực hiện theo Quy định này, loại đất tách thửa được xác định theo Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt (kể cả trường hợp các quy hoạch này chưa đồng bộ) nhưng chưa có dự án đầu tư được duyệt mà thửa đất ở, đất ở có vườn, ao, đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng:

a) Điều kiện tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

b) Diện tích tách thửa theo quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11 và Điều 12 Quy định này.

3. Trường hợp đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng (kể cả trường hợp các quy định này chưa đồng bộ) nhưng chưa có dự án đầu tư được duyệt mà thửa đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp, không phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này.

4. Đối với thửa đất mà có một phần diện tích không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và chưa có dự án đầu tư được duyệt thì việc tách thửa theo ranh giới quy hoạch trên thửa đất đó. Các thửa đất hình thành (nằm trong và nằm ngoài ranh giới quy hoạch đó) không bị giới hạn bởi điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa.

5. Đối với khu vực đã có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án mà sau 02 năm liên tục chưa có quyết định thu hồi đất thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải rà soát điều chỉnh hoặc hủy bỏ và phải công bố công khai việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất đối với phần diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện theo quy định tại khoản 7 Điều 76 Luật Đất đai năm 2024. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Trong thời gian cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng để điều chỉnh hoặc hủy bỏ thì người sử dụng đất được tách thửa. Điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa (loại đất đang sử dụng được ghi trên Giấy chứng nhận) thực hiện theo Quy định này.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 15. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp các hồ sơ hợp lệ đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đã được tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp trước ngày 01/8/2024 thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh.

2. Trường hợp các hồ sơ hợp lệ đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đã được tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nộp từ ngày 01/8/2024 đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo Quyết định số 21/2021/QĐ-

UBND ngày 30/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh, đồng thời phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

Điều 16. Trách nhiệm thi hành

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

a) Kiểm tra, hướng dẫn vướng mắc cho địa phương theo thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền thì tham mưu đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định.

b) Thường xuyên tiến hành công tác thanh tra, kiểm tra việc tách thửa đất, hợp thửa đất tại Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố nhằm thực hiện nghiêm Quy định này.

c) Chịu trách nhiệm chính chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố trong việc kiểm tra chặt chẽ các điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo hoặc hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố trong công tác thanh tra, kiểm tra việc xây dựng, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; xử lý kịp thời các trường hợp sai phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng.

b) Hàng năm, chủ trì phối hợp cùng các sở, ngành tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc rà soát quy hoạch xây dựng đã được duyệt để Ủy ban nhân dân cấp huyện điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch xây dựng không còn phù hợp để người sử dụng đất được tách thửa đất, hợp thửa đất, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 76 Luật Đất đai năm 2024 và tại Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

a) Chịu trách nhiệm chính về công tác quản lý đất đai tại địa phương, chỉ đạo các đơn vị thẩm định các điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất sau khi tách thửa theo đúng quy định. Không để hình thành điểm dân cư hoặc khu dân cư tự phát không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hoặc không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chịu trách nhiệm về tính đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng; rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt để điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch xây dựng không còn phù hợp

đề người sử dụng đất được tách thửa, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 76 Luật Đất đai năm 2024 và tại Quy định này. Rà soát quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt để cập nhật, điều chỉnh theo định kỳ.

c) Kiểm tra, xác nhận bằng văn bản điều kiện bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện khi có văn bản lấy ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố.

d) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định tại quyết định này đảm bảo không xảy ra tình trạng lợi dụng các quy định trên để tách thửa đất hình thành khu dân cư tự phát mà không thực hiện đầy đủ thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành.

đ) Thường xuyên thanh tra, kiểm tra, phát hiện các trường hợp tự ý tách thửa, mua bán trái phép, xây dựng nhà ở trái phép không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để xử phạt vi phạm hành chính và cưỡng chế buộc tháo dỡ các trường hợp vi phạm theo đúng quy định, nhằm lập lại kỷ cương trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng.

e) Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, xây dựng cho nhân dân hiểu về những hành vi vi phạm trong việc tự ý tách thửa, mua bán giấy tay, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng nhà ở trái phép không theo quy định của pháp luật.

g) Tăng cường thanh tra, kiểm tra công vụ, xử lý nghiêm cán bộ, công chức có hành vi bao che, tiếp tay cho các đối tượng vi phạm trong lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng, buông lỏng công tác quản lý theo chức trách, nhiệm vụ được phân công.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã xác định và chịu trách nhiệm về thời điểm thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 05/10/2007 mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo điểm c khoản 2 Điều 1 Quy định này.

5. Nhà nước khuyến khích việc hợp thửa đất nông nghiệp để thuận lợi cho việc sản xuất nông nghiệp.

6. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn người dân thực hiện đúng quy định này, không được công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với việc chia tách thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này./.