

Số: /2024/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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; 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; 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 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;

Căn cứ Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 376/TTr-STNMT ngày 11 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu được tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2024.

Quyết định này thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 15/2020/QĐ-UBND ngày 05 tháng 11 năm 2020 ban hành 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 và số 340/QĐ-UBND ngày 01 tháng 02 năm 2021 về việc ban hành và đính chính Quyết định ban hành 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.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ quan, Ban, ngành thuộc Ủy ban nhân dân 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, cộng đồng dân cư có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ TN&MT, Bộ TC (b/c);
- TT TU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận TQVN tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Các Ban HĐND tỉnh;
- VPTU, VP HĐND tỉnh;
- Báo Quảng Nam, Đài PT-TH QNam;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh QN;
- Công báo tỉnh Quảng Nam;
- CPVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, TH, KTTH, KTN.

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

Trần Nam Hưng

QUY ĐỊNH

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

(Ban hành kèm theo Quyết định #sov/2024/QĐ-UBND ngày #nbh tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết các nội dung tại khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 3 Điều 178, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa, được áp dụng thực hiện 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; 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.

b) Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tách thửa trong khu vực đã được Nhà nước có chủ trương tạm dừng, không cho phép hoặc nghiêm cấm việc tách thửa.

c) Tách thửa đối với đất do thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất theo Điều 127 Luật Đất đai năm 2024, khoản 7 điều 18 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

d) 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 tách thửa để thực hiện quyền của người sử dụng đất.

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

e) Các trường hợp đã được Nhà nước giao đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp theo Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ (trừ trường hợp tách thửa, hợp thửa và thực hiện các quyền của người sử dụng đất).

g) 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, di dời sạt lở do thiên tai, hoả hoạn hoặc trường hợp khẩn cấp khác thì áp dụng theo quy hoạch phân lô chi tiết tại các dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cơ quan thực hiện thủ tục đất đai và các cơ quan đơn vị có liên quan.

2. 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.

3. Cá nhân được Nhà nước giao đất để xây dựng nhà ở thuộc đối tượng không phải đấu giá quyền sử dụng đất (không áp dụng điểm g khoản 2 Điều 1 Quy định này); hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất ở có vườn, ao, đất thổ cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 khi người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa, hợp 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 hoặc sản xuất nông nghiệp hoặc sản xuất kinh doanh hoặc thương mại, dịch vụ.

5. Tổ chức kinh tế sử dụng đất (trừ tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài), tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, cộng đồng dân cư.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa của thửa đất là diện tích, kích thước được quy định cụ thể của thửa đất mới tách và thửa đất còn lại.

2. Việc xác nhận sự phù hợp với quy hoạch được căn cứ vào các quy hoạch mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã phê duyệt phù hợp với mục đích sử dụng đất của thửa đất xin tách thửa đất, hợp thửa đất.

3. Hạn mức giao đất là mức giới hạn về diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho cá nhân sử dụng vào mục đích cụ thể.

4. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào từng mục đích cụ thể.

5. Hợp thửa đất là việc hợp từ hai hoặc nhiều thửa đất liền kề tạo thành một thửa đất; tách thửa đất là việc chia một thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất.

6. Lối đi thửa đất là một phần diện tích đất của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

Chương II

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

Điều 4. Phân định khu vực để áp dụng hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, hạn mức giao đất

1. Khu vực I:

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

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

c) Thửa đất có mặt tiếp giáp với đường quốc lộ, đường tỉnh (tỉnh lộ), đường huyện.

2. Khu vực II:

a) Các thị trấn hoặc phường được thành lập hoặc sáp nhập từ sau ngày 01 tháng 6 năm 2015 trên địa bàn tỉnh. Các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố: Đại Lộc, Duy Xuyên, Thăng Bình, Núi Thành, Quế Sơn, Phú Ninh (trừ xã Tam Lãnh) Tiên Phước, Hiệp Đức, Điện Bàn, Tam Kỳ, Hội An (trừ xã Tân Hiệp).

b) 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.

3. Khu vực III: Các xã còn lại trừ khu vực I và khu vực II.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5 Điều 141 Luật Đất đai năm 2024

1. Hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 137 của Luật Đất đai năm 2024 mà trên giấy tờ đó có thể hiện mục đích sử dụng để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư thì diện tích đất ở được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức công nhận đất ở không quá 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này.

Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở.

Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.

b) Trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở không quá 02 (hai) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này.

Thửa đất có diện tích bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp diện tích đất ở thể hiện trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở hoặc chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở.

Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì toàn bộ diện tích đó được xác định là đất ở.

2. Hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 mà không vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 138 Luật Đất đai năm 2024 và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139, Điều 140 Luật Đất đai năm 2024 thì hạn mức công nhận đất ở bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1 Điều 8 Quy định này.

Điều 6. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai năm 2024 và hạn mức giao đất theo mục đích nông nghiệp quy định tại khoản 5 Điều 176 Luật Đất đai năm 2024

1. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp tự khai hoang của hộ gia đình, cá nhân không tranh chấp thì được công nhận theo quy định tại khoản 2 Điều này khi được cấp Giấy chứng nhận.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho các cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản theo quy định như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, làm muối không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

b) Đất trồng cây lâu năm không quá 10 ha đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 ha đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

c) Đất rừng trồng sản xuất không quá 30 ha.

Điều 7. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân quy định tại Điều 177 Luật Đất đai năm 2024

1. Đối với khu vực I: không quá 20 ha đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác cho mỗi cá nhân; không quá 30 ha đối với đất trồng cây lâu năm; không quá 50 ha đất rừng trồng sản xuất cho mỗi cá nhân.

2. Khu vực II: không quá 25 ha đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác cho mỗi cá nhân; không quá 50 ha đối với

đất trồng cây lâu năm; không quá 100 ha đất rừng trồng sản xuất cho mỗi cá nhân.

3. Khu vực III: không quá 30 ha đối với đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác cho mỗi cá nhân; không quá 100 ha đối với đất trồng cây lâu năm; không quá 300 ha đất rừng trồng sản xuất cho mỗi cá nhân.

Điều 8. Hạn mức giao đất ở nông thôn quy định tại khoản 2 Điều 195 và đất ở đô thị quy định tại khoản 2 Điều 196 Luật Đất đai năm 2024

1. Diện tích đất ở để giao cho cá nhân để xây dựng nhà ở tại đô thị và nông thôn được phân theo khu vực quy định tại Điều 4 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. Việc giao đất để xây dựng nhà ở phải đảm bảo yêu cầu về kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 13 của Quy định này.

Điều 9. Diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp đối với đất nông nghiệp được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích quy định tại khoản 3 Điều 178 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 9 Nghị định số 112/2024/NĐ-CP của Chính phủ

1. Người sử dụng đất nông nghiệp là hộ gia đình, cá nhân được chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi để sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo quy định tại Điều 218 Luật Đất đai năm 2024 được sử dụng không quá 5% diện tích đất để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng tối đa không quá 100 m² (không được sử dụng vào mục đích để ở).

2. Trường hợp người sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại khoản 5 Điều 182 Luật Đất đai năm 2024 được sử dụng một phần diện tích đất nhưng không quá 75 m² để xây dựng công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp và khu vực đất trồng lúa được phép xây dựng công trình phải tập trung có diện tích tối thiểu 50 ha đồng thời phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 9 Nghị định 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ.

3. Công trình phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp được xây dựng tại nhiều vị trí trong khu đất nhưng tổng diện tích không vượt quá quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

Điều 10. Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc quy định tại khoản 4 Điều 213 Luật Đất đai năm 2024

1. Hạn mức giao đất để xây dựng mới hoặc mở rộng của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc được xác định tại khoản 2 Điều 213 Luật Đất đai năm 2024 do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định dựa trên nhu cầu sử dụng đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc theo chính sách tôn giáo của Nhà

nước, số lượng tín đồ đang sinh hoạt tại địa điểm giao đất, quỹ đất của địa phương và phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không vượt quá 5.000 m² cho một cơ sở tôn giáo.

2. Đối với đất của tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc 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 không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật và không phải là đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì được công nhận theo diện tích đất thực tế đang sử dụng.

Chương III

DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA, HỢP THỬA ĐỐI VỚI CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 11. Tách thửa đất, hợp thửa đất

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và các điều kiện sau:

1. Người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai (hoặc có vi phạm nhưng đã chấp hành xong quyết định xử lý vi phạm) trong quá trình quản lý, sử dụng thửa đất khi đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất liên quan đến quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 29 Luật Đất đai năm 2024.

3. Đối với khu vực bảo vệ di tích thuộc khu vực II mà hội đủ các điều kiện về tách thửa, hợp thửa nêu trên thì trước khi tách thửa đất, hợp thửa đất người sử dụng đất phải được Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất bằng văn bản cho tách thửa, hợp thửa.

4. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện và quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị hoặc quy hoạch nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Riêng đối với khu vực có quy định về điều lệ quản lý xây dựng thì khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo về điều lệ quản lý xây dựng.

5. Việc dành một phần thửa đất để làm lối đi khi thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 thì phải đảm bảo sự thống nhất của chủ sử dụng đất liền kề theo quy định của Bộ Luật Dân sự và được Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép, phần diện tích làm lối đi không thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất nhưng người sử dụng đất phải thực hiện việc đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận theo quy định.

6. Đối với trường hợp tách thửa mà thửa đất có mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông hiện có mà chiều rộng mặt tiền thửa đất đó lớn hơn 02 m và nhỏ hơn 04 m không đảm bảo điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Xây dựng mà dùng làm lối đi vào thửa đất, phần diện tích thửa đất còn lại (phía sau) vẫn đảm bảo diện tích tối thiểu để xây dựng nhà ở thì được tách thửa.

7. Chỉ được tách từ 01 thửa đất đến 05 thửa đất (kể cả thửa đất góc) trừ trường hợp tách thửa để phân chia thừa kế hội đủ điều kiện theo quy định tại Điều 13 Quy định này.

Điều 12. Những trường hợp không được tách thửa

1. Đối với khu vực bảo vệ di tích thuộc khu vực I.
2. Biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước; biệt thự thuộc nhóm 1 và 2 theo quy định của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung 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 có tỷ lệ từ 1/100 đến 1/500 được duyệt (trừ trường hợp quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh).
4. 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 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 Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; phân chia thừa kế; 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 13, Điều 14 và 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. Đất trồng lúa.
7. Những trường hợp không đảm bảo điều kiện để tách thửa được quy định tại các Điều 13, Điều 14 và Điều 15 Quy định này.

Điều 13. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024

Diện tích, kích thước tối thiểu đối với thửa đất ở mới tách và thửa đất ở còn lại sau khi tách phải đảm bảo chiều rộng mặt tiền (giáp với đường giao thông hiện có hoặc lối đi) từ 4,0 m trở lên hoặc thửa đất có chiều rộng mặt tiền trên 4,0 m thì chiều sâu (tính từ mặt tiền đến hết thửa đất) phải đảm bảo từ 5,0 m trở lên sau khi trừ hành lang an toàn đường bộ kể cả hành lang bảo vệ các công trình khác (nếu có) cụ thể như sau:

1. Đối với đất thuộc khu vực I: Diện tích tối thiểu là 40,0 m².
2. Đối với đất thuộc khu vực II: Diện tích tối thiểu là 60,0 m².
3. Đối với đất thuộc khu vực III: Diện tích tối thiểu là 80,0 m².

Điều 14. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024

1. Trường hợp thửa đất đang sử dụng phù hợp với quy định tại khoản 4 Điều 11 Quy định này thì việc tách thửa được quy định như sau:

a) Tách thửa đối với đất nông nghiệp không có đất ở trong cùng thửa đất:

Đối với đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm nằm trong khu vực I Quy định này thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 200 m²; nằm trong khu vực II, III Quy định này thì diện tích tối thiểu được tách là 500 m².

Đối với đất nuôi trồng thủy sản nằm trong khu vực I Quy định này thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 500 m² trở lên; nằm trong khu vực II, III Quy định này thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 1000 m².

Đối với đất rừng trồng sản xuất nằm trong khu vực I Quy định này thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 2000 m²; nằm trong khu vực II, III Quy định này thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 5000 m². Trường hợp tách thửa đối với đất rừng trồng sản xuất của nhóm hộ thì được tách thửa theo hiện trạng sử dụng đất của từng hộ.

b) Đối với trường hợp chuyển mục đích một phần thửa đất thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và người sử dụng đất phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép lập thủ tục chuyển mục đích đồng thời với việc tách thửa.

Thửa đất xin chuyển mục đích sau khi tách thửa đảm bảo về kích thước chiều rộng mặt tiền tối thiểu (tiếp giáp đường giao thông hoặc hành lang an toàn giao thông đã được cắm mốc lộ giới ngoài thực địa hoặc quyết định phê duyệt tuyến đường) theo quy định tại Điều 13 của Quy định này.

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

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

2. Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cùng với nhóm đất nông nghiệp, phần diện tích đất nằm trong hành lang đường bộ (kể cả hành lang bảo vệ các công trình khác (nếu có)) đã được công bố cấm mốc ngoài thực địa là nhóm đất nông nghiệp mà Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích thuộc nhóm đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa trong nhóm đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều này, riêng phần diện tích đất ở phải đảm bảo theo quy định tại Điều 13 Quy định này. Đối với trường hợp quy định đã được công bố mà chưa thực hiện cấm mốc ngoài thực địa thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xác định mốc giới theo quy định.

Điều 15. Tách thửa đất đối với trường hợp khác

1. Trường hợp thửa đất được tách ra và thửa đất còn lại đảm bảo cạnh chiều rộng mặt tiền là 3,0m, cạnh chiều sâu tối thiểu (tính từ mặt tiền đến hết thửa đất) là 5,0m và diện tích tối thiểu 30m² thì xem xét giải quyết trong các trường hợp sau đây:

a) 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 Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và chịu trách nhiệm. Việc xác nhận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã trên cơ sở ý kiến của hội đồng đăng ký đất đai (lập bằng biên bản) thành phần theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 20 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

b) Thửa đất đủ diện tích tối thiểu được tách thửa tại Điều 13 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 khoản này phải có văn bản thống nhất đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện kèm theo.

2. Trường hợp thửa đất ở nằm cuối cùng đường giao thông (ngõ cụt) thì khi tách thửa không bắt buộc cạnh tiếp giáp với đường giao thông nhưng người sử dụng đất phải dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; đồng thời, các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện về diện tích, kích thước cạnh tối thiểu tại Điều 13 Quy định này được Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất.

3. Trường hợp tách trên 05 (năm) thửa đất trở lên mà đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 13, Điều 14 Quy định này thì giao cho Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định đảm bảo quy định của pháp luật.

4. Các khu vực đã được quy hoạch chi tiết nay điều chỉnh thành khu dân cư chính trang mà hội đủ điều kiện tách thửa thì được tách thửa.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 16. 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 chưa được cấp Giấy chứng nhận mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

3. Các trường hợp đã tách thửa và hợp thửa nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà phù hợp với Quy định này thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

Điều 17. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành, địa phương phổ biến, kiểm tra việc thực hiện; theo dõi, tổng hợp, tham mưu UBND tỉnh giải quyết kịp thời những vướng mắc phát sinh (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam thực hiện theo khoản 3 Điều 7 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Nam và các Chi nhánh trực thuộc phối hợp với các phòng chuyên môn có liên quan của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc đo đạc về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định.

2. Các Sở, Ban, ngành có liên quan:

a) Trong phạm vi chức năng nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này.

b) Phối hợp chặt chẽ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này.

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

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quy định này trên địa bàn địa phương;

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định này;

c) Phối hợp với các Sở, Ban, ngành hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện và chỉ đạo các phòng chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, quản lý theo quy định.

d) 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 bảo tồn di sản, di tích, khu vực nội thành, nội thị.

đ) Chỉ đạo các Phòng có chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã hướng dẫn, xác nhận về nội dung quy định tại khoản 4 Điều 17 Quy định này.

e) 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 theo thẩm quyền, đúng quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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.

b) Cung cấp thông tin, xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn. Trường hợp quy định tại Điều 6 Quy định này thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và các nội dung có liên quan tại Quy định này gửi các cơ quan chuyên môn (hoặc người sử dụng đất) khi có yêu cầu.

Trong quá trình tổ chức thực hiện Quy định này nếu có vướng mắc, phát sinh, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn hoặc tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.