

Số: 33/2024/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày 25 tháng 9 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất,
hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

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; khoản 2 Điều 57 Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ khoản 1 Điều 28, Điều 146, Điều 147, Điều 148, Điều 149 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015 được sửa đổi, bổ sung tại: khoản 44, khoản 45, khoản 46, khoản 47 Điều 1 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 khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; khoản 2 Điều 1 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 299/TTr-STNMT ngày 09 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 (sau đây gọi chung là Luật Đất đai năm 2024) về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

2. Đối tượng áp dụng

Quyết định này áp dụng đối với các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 2. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

Ngoài các quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 việc tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải đáp ứng điều kiện sau:

1. Trường hợp thửa đất có thông báo thu hồi đất theo Điều 85 Luật Đất đai năm 2024 hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đất có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất, thì phần diện tích, ranh giới còn lại không có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở khi thực hiện tách thửa thì kích thước theo chiều sâu (cạnh tạo góc với cạnh tiếp giáp đường) tối thiểu là 5 m (Năm mét) sau khi trừ khoảng lùi xây dựng và hành lang đường giao thông.

3. Thửa đất ở hoặc thửa đất ở và đất khác trong cùng thửa đất được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi tách phải thỏa mãn các điều kiện: thửa đất có kích thước chiều rộng tối thiểu là 04 m (Bốn mét) hoặc chiều sâu tối thiểu là 05 m (Năm mét) tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc chỉ giới quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp thửa đất tách ra đã xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống thì thửa đất đó phải có diện tích đất ở tối thiểu bằng diện tích đã xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống đó; trường hợp diện tích đã xây dựng lớn hơn diện tích đất ở đã được công nhận theo quy định của Luật Đất đai thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước khi lập thủ tục chia tách thửa đất.

Điều 3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất

Thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa và sau khi trừ hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (nếu có) phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu theo từng trường hợp sau đây:

1. Đất ở; đất ở và đất khác trong cùng thửa đất: diện tích là 36 m² (Ba mươi sáu mét vuông).

2. Đất nông nghiệp không nằm trong cùng thửa đất ở:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: Diện tích 200 m² (Hai trăm mét vuông).

b) Đất lâm nghiệp: Diện tích 1.000 m² (Một nghìn mét vuông).

3. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác) của hộ gia đình, cá nhân:

a) Đối với thửa đất có thời hạn sử dụng lâu dài thì thực hiện tách thửa theo khoản 1 Điều này.

b) Đối với thửa đất sử dụng có thời hạn: Diện tích 200 m² (Hai trăm mét vuông).

Điều 4. Điều khoản chuyển tiếp

1. Hồ sơ đã nộp theo quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất; tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng đất; tách thửa đất để hình thành lô đi chung theo quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng trong thời hạn giải quyết thì thực hiện theo các quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

2. Trường hợp các văn bản, tài liệu liên quan đến việc tách thửa đất đã hoàn thành theo quy định trước ngày 01 tháng 8 năm 2024, hợp đồng chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà nội dung văn bản, tài liệu, hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nhưng người sử dụng đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì việc giải quyết tách thửa, hợp thửa thực hiện theo văn bản, hợp đồng đó mà không phải thực hiện lại theo quy định hiện hành.

Điều 5. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Bãi bỏ Điều 4 Quyết định số 27/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 27/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang Quy định cụ thể một số nội dung tại Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ
 - Bộ Tài nguyên và Môi trường
 - Thường trực Tỉnh ủy
 - Thường trực HĐND tỉnh
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh
 - Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCT UBND tỉnh;
 - Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
 - Vụ Pháp chế Bộ Tài nguyên và Môi trường;
 - UBMTTQ và các tổ chức CT-XH tỉnh;
 - Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
 - Tòa án nhân dân tỉnh;
 - Các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
 - Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
 - Thường trực Huyện ủy, Thành ủy;
 - HĐND, UBND huyện, thành phố;
 - Như Điều 6;
 - Báo Tuyên Quang;
 - Đài PTTH tỉnh;
 - Cổng thông tin điện tử tỉnh
 - Cơ sở dữ liệu VBQPPL tỉnh
 - Công báo tỉnh
 - Phó CVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KT, (Qkt).
- (báo cáo);
- (đăng tải);

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

Nguyễn Mạnh Tuấn