

QUY ĐỊNH

Về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định
(Kèm theo Quyết định số: /2022/QĐ-UBND ngày /4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở; đất nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.
2. Tách thửa đất là việc phân chia một thửa đất thành 02 hay nhiều thửa đất khác nhau.
3. Hợp thửa đất là việc hợp 02 hay nhiều thửa đất thành một thửa đất.
4. Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là việc hình thành các thửa đất mới của cùng chủ sử dụng đất sau khi thực hiện thu hồi đất.
5. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

Điều 4. Những trường hợp không áp dụng quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa

1. Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tách thửa để thực hiện việc xây dựng trụ sở, công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng hoặc dự án theo chủ trương hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tách thửa khi thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

3. Bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa.

5. Tách thửa khi 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 quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật.

Điều 5. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy định này.

2. Đất ở thuộc các khu đô thị mới, khu tái định cư, các điểm dân cư nông thôn, khu dân cư ở các xã, thị trấn đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (trừ trường hợp được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch), các thửa đất dịch vụ được nhà nước giao khi thu hồi đất nông nghiệp theo Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

3. Thửa đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Thửa đất đang có khiếu nại, tranh chấp.

5. Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đó đang bị các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án có hiệu lực của Tòa án.

6. Trường hợp những người được nhận chuyển nhượng, tặng, cho, thừa kế quyền sử dụng cùng một thửa đất ở hoặc thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu chia tách cho từng người mà diện tích đất của từng người được chia nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8, Điều 9 Quy định này thì không được chia tách thửa đất mà thể hiện đồng chủ sử dụng.

7. Đối với những diện tích đất nằm trong khuôn viên của dự án đã được giao đất, cho thuê đất nhưng phần đất này không được giao, cho thuê (do trước đây thuộc đất quy hoạch hoặc thuộc đất hành lang bảo vệ an toàn công trình và nay đã điều chỉnh quy hoạch hoặc công trình đã di chuyển không còn hành lang bảo vệ) mà có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 10 Quy định này thì vẫn được xác định là thửa đất nhỏ hẹp không đủ điều kiện để thực hiện việc tách thửa đất.

8. Thửa đất không có lối đi vào.

9. Các trường hợp khác không được tách thửa theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Điều kiện thực hiện việc tách thửa, hợp thửa

1. Việc tách thửa, hợp thửa được thực hiện khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, tách thửa trong trường hợp chia tách, sáp nhập tổ chức phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất ở để thực hiện quyền nhận thừa kế quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c) Diện tích được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu tách thửa của loại đất đó theo quy định tại Điều 8, Điều 9 và Điều 10 Quy định này.

d) Các thửa đất thực hiện việc hợp thửa phải là các thửa đất không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định này và phải liền kề nhau, sau khi hợp lại tạo thành một thửa đất độc lập xác định trên thực địa, được mô tả trên hồ sơ.

đ) Việc hợp thửa đối với các thửa đất có nguồn gốc khác nhau, các thửa đất vườn, ao độc lập hợp thửa với thửa đất có đất ở thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất sau khi hợp thửa phải ghi rõ nguồn gốc của từng phần diện tích thành phần. Riêng trường hợp thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc được giao ổn định (giao, chia theo Nghị định số 64-CP ngày 27/9/1993, Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28/8/1999 của Chính phủ, Quyết định số 115/QĐ-UB ngày 15/02/1992 của

UBND tỉnh Hà Nam Ninh và Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 28/9/1995 của UBND tỉnh Nam Hà) chỉ được hợp thửa với các thửa đất khác có cùng nguồn gốc được giao ổn định.

e) Đất không có khiếu nại, tranh chấp.

2. Tách thửa đất ở; tách thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp, tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 8 Quy định này phải đảm bảo điều kiện:

a) Thửa đất tách ra phải hợp với thửa đất liền kề đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc hợp với thửa đất có diện tích đất nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 8 Quy định này đã tồn tại trước ngày 27/6/2013 (ngày Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành); có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc tách thửa đất và hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời.

b) Trường hợp thửa đất tách ra gồm đất ở và đất nông nghiệp có diện tích lớn hơn hoặc bằng 01 lần nhưng nhỏ hơn 02 lần diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8 mà diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích tối thiểu của thửa đất ở được tách thửa theo quy định tại Điều 8 Quy định này thì phải chuyển mục đích sử dụng đất của phần đất nông nghiệp sang đất ở để diện tích đất ở sau khi tách thửa lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu của thửa đất ở được tách thửa quy định tại Điều 8 Quy định này.

c) Trường hợp các thửa đất liền kề tách ra để hợp thành một thửa đất ở mới thì thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách, hợp thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8 Quy định này. Việc tách thửa đất và hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời.

3. Tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

4. Các thửa đất sau khi tách thửa phải có lối đi vào sinh hoạt phù hợp với giao thông trong khu vực đối với đất ở và đủ điều kiện để sản xuất, kinh doanh đối với đất sản xuất, kinh doanh.

5. Phần diện tích đất để tính diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất ở, đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở được tách thửa là phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Phân định khu vực để quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.

1. Khu vực I: Các vị trí đất thuộc các phường của thành phố Nam Định, các thị trấn hiện hữu

2. Khu vực II:

a) Các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven các đường Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ; các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven các đường trục xã;

b) Các vị trí đất thuộc khu dân cư tại các khu vực đặc thù, bao gồm:

- Thành phố Nam Định: vị trí đất thuộc các xã của thành phố Nam Định.

- Huyện Trực Ninh: vị trí đất thuộc các thôn Cự Trữ, Nhự Nương, Phú Ninh, Cỏ Chát - xã Phương Định, các thôn An Lãng, Dịch Diệp - xã Trực Chính và thôn Trung Lao - xã Trung Đông.

- Huyện Mỹ Lộc: các vị trí đất thuộc đoạn đường từ Cầu Kim đến UBND xã cũ, đoạn từ đường 63B vào giáp đường trục xóm 8, xóm 9, đoạn từ UBND xã cũ đến Phú Mỹ, đoạn từ Cầu Tây đến Cầu Nội, khu vực 1 (làng Sác) - xã Mỹ Thắng.

- Huyện Ý Yên: các vị trí đất thuộc xã Yên Ninh, thôn Cát Đằng - xã Yên Tiên, thôn Vĩnh Trị - xã Yên Trị, thôn Tiên Thắng (làng Nấp), thôn Khang Giang, thôn Nam Đồng - xã Yên Đồng; Thị tứ Tân Thịnh - xã Yên Thắng.

- Huyện Xuân Trường: các vị trí đất thuộc xã Xuân Trung, xã Xuân Tiến, xã Xuân Bắc, làng Hành Thiện - xã Xuân Hồng, khu vực các xóm: 9, 10A, 10B, 12A, 12B, 13, 14 - xã Xuân Kiên, khu vực xóm Bắc - xã Xuân Phương, làng Xuân Dục - xã Xuân Ninh.

- Huyện Giao Thủy: các vị trí đất thuộc xã Giao Tiến, xã Giao Yên, thị Tứ - xã Giao Xuân, xóm Thanh Tân, xóm Thanh Nhân - xã Giao Thanh, xóm Mỹ Bình, xóm Thành Thắng, xóm Lạc Thuận - xã Giao Châu.

- Huyện Hải Hậu: Các vị trí đất mặt đường trục xã Hải Minh thuộc các đoạn từ ngã tư trường tiểu học đến nhà thờ Nam Hoa xóm 31, đoạn từ cầu ông Kha xóm 10 Tân Tiến đến cầu ông Châu xóm 30, từ cầu Đá UBND xã đến nhà ông Miện xóm 33.

3. Khu vực III: Các vị trí đất thuộc các khu vực khác còn lại.

Điều 8. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa

STT	Khu vực	Diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
I	Khu vực I			
1	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường > 2,5 m (vị trí tính chiều rộng là vị trí hẹp nhất từ đường chính đến thửa đất).	30	4,0	5,0
2	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường ≤ 2,5 m.	45	4,0	7,0
II	Khu vực II	50	4,0	7,0
III	Khu vực III	80	4,0	7,0

Điều 9. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Tách thửa đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu:

a) Việc tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu cùng với chuyển mục đích sang đất ở thì diện tích thửa đất mới sau khi tách thửa và thửa đất còn lại phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8 Quy định này.

b) Tách thửa đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với đất ở và đối với thửa đất nông nghiệp (vườn, ao) độc lập trong khu dân cư hiện hữu hình thành một hay nhiều thửa đất nông nghiệp (vườn, ao) mới thì diện tích mỗi thửa đất nông nghiệp sau tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn hai lần diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8 Quy định này.

2. Tách thửa đối với đất nông nghiệp ngoài khu dân cư (đất nông nghiệp ngoài đồng)

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp thì sau khi tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500 m².

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố thì không được tách thửa.

Điều 10. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách thửa

STT	Loại đất	Diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
I	Đất thương mại, dịch vụ			
1	Đối với hộ gia đình, cá nhân	400	7	10
2	Đối với tổ chức	1000	15	20
II	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp			
1	Đối với hộ gia đình, cá nhân	1500	15	20
2	Đối với tổ chức	3000	20	25

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định chuyển tiếp

Đối với thửa đất đang sử dụng hoặc thửa đất đã chia tách có diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 8 Quy định này đã tồn tại trước ngày 17/6/2013 (ngày Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành); nhưng có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm hướng dẫn, tuyên truyền, phổ biến về Quy định này; kiểm tra, giám sát thực hiện; không cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp tự tách thửa đất thành 02 hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo Quy định này.

2. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn không được làm thủ tục công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất tách ra hoặc thửa đất còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo Quy định này./.