

Số: 08/2018/QĐ-UBND

Quảng Nam, ngày 17 tháng 8 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất
nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở
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;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Khoản 31, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 590/TTr-STNMT ngày 10/7/2018 và Tờ trình số 702/TTr-STNMT ngày 17/8/2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2018.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Thu

QUY ĐỊNH

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND
ngày 17 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Quảng Nam)*

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định chi tiết diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được áp dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Quyết 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.

b) Tách thửa để phân chia thừa kế quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản gắn liền với đất hợp pháp theo quy định pháp luật.

c) Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

d) Tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành công 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; 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 phù hợp pháp luật.

đ) Tách thửa trong khu vực đã được Nhà nước có chủ trương tạm dừng, không cho phép hoặc nghiêm cấm việc tách thửa.

e) 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.

g) 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 thực hiện quyền của người sử dụng đất.

h) Các trường hợp người sử dụng đất đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền đối với thửa đất đã chia tách và các trường hợp người sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (sau đây gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa;
2. Cơ quan, tổ chức có chức năng, thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa.

Điều 3. Điều kiện tách thửa

1. Có 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.
2. Đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, đất không có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất đang có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Diện tích được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 4 Quy định này. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để chuyển nhượng cho người có thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng để hợp thành thửa đất mới có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa. Thủ tục tách thửa trong trường hợp này được thực hiện đồng thời với thủ tục hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.
4. Trường hợp tách thửa liên quan đến việc đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông cục bộ và hạ tầng thiết yếu khớp nối với giao thông công cộng hiện có, thì chủ sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể khu đất đề nghị tách thửa để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý quy hoạch của địa phương phê duyệt trước khi lập thủ tục tách thửa.
5. Người sử dụng đất không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất.

CHƯƠNG II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa

1. Trường hợp hiện trạng thửa đất đang sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới hoặc quy hoạch sản xuất nông nghiệp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:
 - a) Đối với đất nông nghiệp:

Đối với đất sản xuất nông nghiệp không phải là đất chuyên trồng lúa nước nằm trong ranh giới tại các phường thuộc thị xã, thành phố và nội thị trấn thuộc huyện thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 200 m²; Đối với đất sản xuất nông nghiệp không phải là đất chuyên trồng lúa nước nằm trong ranh giới tại các xã thuộc huyện, thị xã, thành phố còn lại, ngoại thị trấn thuộc huyện thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 300 m²;

Đối với đất sản xuất nông nghiệp chuyên trồng lúa nước thì không được tách thửa, trừ các trường hợp sau đây: Tách thửa để phân chia thừa kế quyền sử dụng đất; tách thửa để tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau, thì diện tích tối thiểu được tách thửa là 500 m²;

Đối với đất lâm nghiệp thuộc rừng sản xuất là rừng trồng, nằm trong ranh giới các phường thuộc thị xã, thành phố, nội thị trấn thuộc các huyện thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 2000 m² trở lên; đối với đất lâm nghiệp thuộc rừng sản xuất là rừng trồng, nằm trong ranh giới các xã thuộc huyện, thị xã, thành phố, ngoại thị trấn thuộc huyện thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa là 5000 m²;

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

Đối với khu vực đã có quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt, thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa phải phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt nhưng không được thấp hơn điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất ở được quy định tại Điều 12, Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh Quảng Nam về ban hành Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam (sau đây gọi tắt là Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND) và Khoản 2, Điều 1 Quyết định 22/2016/QĐ-UBND ngày 26/9/2016 của UBND tỉnh Quảng Nam về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao, hạn mức công nhận quyền sử dụng các loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 01/6/2015 của UBND tỉnh (sau đây gọi tắt là Quyết định 22/2016/QĐ-UBND).

Đối với khu vực chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết được phê duyệt, thì diện tích tối thiểu được tách thửa được áp dụng theo điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với loại đất ở được quy định tại Điều 12, Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND và Khoản 2, Điều 1 Quyết định 22/2016/QĐ-UBND.

2. Trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng trên Giấy chứng nhận đã cấp hiện không còn phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn mới hoặc quy hoạch sản xuất nông nghiệp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt:

a) Thửa đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở nhưng nằm trong quy hoạch đất ở (không thuộc trường hợp Nhà nước phải thu hồi để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt) thì được tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với loại đất ở được quy định tại Quyết định 12/2015/QĐ-UBND và Quyết định 22/2016/QĐ-UBND.

Trước khi tách thửa đất, người sử dụng đất phải lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất ở đối với diện tích dự kiến tách thửa, trừ các trường hợp: Thi hành quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật; thực hiện di chúc đã phát sinh hiệu

lực; thực hiện tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

b) Thừa đất thuộc khu vực phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất thì được tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với từng loại đất được quy định tại Khoản 1 Điều này. Trong trường hợp này, người sử dụng đất phải có Giấy cam kết (được UBND cấp xã xác nhận) là tiếp tục sử dụng thửa đất được chia tách đúng mục đích theo hiện trạng đang sử dụng. Người sử dụng đất không được tự thay đổi mục đích sử dụng đất và không được xây dựng mới hoặc coi nới, mở rộng nhà ở và các công trình hiện có. Trường hợp làm trái với cam kết phải tự tháo dỡ và không được Nhà nước bồi thường, hỗ trợ.

3. Trường hợp thửa đất, vừa có mục đích là đất ở kết hợp với các mục đích khác nằm trong quy hoạch đất ở theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn, quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt, thì diện tích tối thiểu được tách thửa được áp dụng theo điều kiện, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với loại đất ở được quy định tại Quyết định 12/2015/QĐ-UBND và Quyết định 22/2016/QĐ-UBND.

Trường hợp thửa đất vừa có mục đích là đất ở kết hợp với các mục đích khác nằm trong quy hoạch đất sản xuất nông nghiệp được duyệt, khi tách thửa phần diện tích đất nông nghiệp (ngoài hiện trạng diện tích đất ở) thì thửa đất nông nghiệp có diện tích tối thiểu được tách thửa thực hiện theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 4 Quy định này.

4. Đối với đất vườn, ao nằm trong cùng thửa đất có nhà ở; đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, sau khi tách thửa, việc chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích khác phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Một số trường hợp đặc biệt được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất xem xét giải quyết khi tách thửa không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định

Một số trường hợp đặc biệt sau đây, khi thực hiện tách thửa không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quy định này thì được UBND cấp huyện là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân xem xét giải quyết hoặc đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường là cơ quan có thẩm quyền cấp đổi, cấp lại hoặc cấp mới Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản

gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là cấp mới Giấy chứng nhận) xem xét giải quyết, cụ thể:

1. Tách thửa đất để tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

2. 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 tư vấn cấp xã (lập bằng biên bản). Thành phần hội đồng tư vấn cấp xã do UBND cấp huyện quyết định, bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND cấp xã theo dõi công tác quản lý đất đai làm Chủ tịch Hội đồng và các thành viên gồm: Cán bộ địa chính - xây dựng, Ủy viên MTTQVN xã, Cán bộ tư pháp, đại diện khối phố, tổ dân phố).

3. Người sử dụng đất đủ diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này, nhưng trước đây do hiện đất để thực hiện các công trình trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố, nay diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa.

4. Trường hợp người sử dụng đất tự thực hiện dự án đầu tư hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất để người nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa thực hiện theo dự án đầu tư phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 của Quy định này thì người sử dụng đất vẫn được cấp Giấy chứng nhận diện tích còn lại theo quy định hiện hành.

5. Việc tách thửa thuộc các trường hợp đặc biệt theo quy định tại Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này khi thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại hoặc cấp mới Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường thì phải có văn bản thống nhất đề nghị của UBND cấp huyện (kèm theo hồ sơ).

CHƯƠNG III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp thửa đất đang sử dụng ổn định, các trường hợp đã thực hiện việc đăng ký tách thửa vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc thửa đất đã lập đầy đủ hồ sơ tách thửa theo quy định trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định này, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì vẫn được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

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

a) Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan và UBND các huyện, thị xã, thành phố, hướng dẫn kiểm tra việc thực hiện, theo dõi, tổng hợp tham mưu UBND tỉnh giải quyết kịp thời những vướng mắc phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện;

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai và các Chi nhánh tại cấp huyện chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của hồ sơ và nội dung xác nhận điều kiện được phép tách thửa theo Quy định này. Thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật, chỉnh lý dữ liệu đất đai (ở những nơi đã xây dựng cơ sở dữ liệu) đối với các trường hợp được phép tách thửa theo quy định.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn bằng văn bản về việc lập, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể khu đất xin tách thửa có liên quan đến đầu tư cục bộ cơ sở hạ tầng khớp nối với giao thông công cộng hiện có; các yêu cầu về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông.

3. UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo cơ quan quản lý quy hoạch, trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể khu đất đề nghị tách thửa (trong trường hợp tách thửa liên quan đến việc đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông cục bộ khớp nối với giao thông công cộng hiện có) kiểm tra, thẩm định trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt bản vẽ và gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại cấp huyện để làm cơ sở thực hiện thủ tục tách thửa; đồng thời chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với diện tích làm hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng;

b) 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 này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

c) Chỉ đạo các cơ quan chức năng xác định ranh giới khu vực nội thị trấn và ngoại thị trấn theo quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn của địa phương được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng thị trấn chưa được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì UBND cấp huyện tạm thời căn cứ vào quy hoạch định hướng phát triển thị trấn đang xây dựng để xác định ranh giới khu vực nội thị trấn và ngoại thị trấn để áp dụng diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Khoản 1, Điều 4 Quy định này.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm 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.

Trong quá trình thực hiện quy định này, nếu có phát sinh vướng mắc các địa phương, đơn vị tổng hợp báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để làm việc với các cơ quan liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc báo cáo, tham mưu UBND tỉnh xem xét quyết định theo đúng quy định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Đinh Văn Thu

Tài liệu này được lưu trữ tại [http:// cafeland.vn](http://cafeland.vn)