

QUY ĐỊNH

Điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa, diện tích đất tối thiểu được tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp

(Ban hành kèm theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh

a) Quy định này quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

b) Loại đất được phép tách thửa và hợp thửa theo Quy định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Các trường hợp không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này:

a) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013;

b) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tách thửa đối với trường hợp diện tích đất nông nghiệp nằm trong phạm vi hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng.

3. Đối tượng áp dụng

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp, đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật. Các tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan đến thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 2. Nguyên tắc xác định diện tích tối thiểu được tách thửa

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xác định các trường hợp được phép tách thửa đất, làm cơ sở cho việc giải quyết tách thửa đất, cụ thể như sau:

a) Trường hợp được tách thửa đất ở (hoặc chuyển mục đích thành đất ở):

Thửa đất tại khu vực được xác lập là đất ở trong khu cải tạo, chỉnh trang thuộc quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thuộc thành phố hoặc quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết thuộc thị trấn, đô thị loại V hoặc quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư được tách thửa đất ở hoặc chuyển mục đích thành đất ở; thửa đất tại khu vực quy hoạch sử dụng đất đã được công bố là đất ở mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, thuộc khu vực phải thu hồi đất nhưng sau 03 năm chưa quyết định thu hồi đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kế hoạch sử dụng đất không điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ thì người sử dụng đất được phép tách thửa đất ở (hoặc chuyển mục đích thành đất ở).

b) Trường hợp được tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

Thửa đất tại khu vực phù hợp mục đích sử dụng là đất phi nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn.

c) Trường hợp được tách thửa đất nông nghiệp:

Thửa đất tại khu vực được xác lập là đất sản xuất nông nghiệp thuộc quy hoạch chung đô thị hoặc quy hoạch chung xây dựng xã.

2. Căn cứ vào thực tế nhu cầu sử dụng đất của mỗi hộ gia đình, cá nhân để tách từ một thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất nhưng diện tích các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa không được thấp hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quy định này.

3. Các trường hợp không được tách thửa:

a) Đất thuộc phạm vi quy hoạch thực hiện dự án đã có trong danh mục dự án thu hồi đất được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua hoặc được Thường trực Hội đồng nhân dân tỉnh chấp thuận (trừ các dự án nhà nước và nhân dân cùng làm) hoặc đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý, giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền kê biên thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án;

c) Thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nằm trong hành lang an toàn đường bộ, chỉ giới đường đỏ không đủ điều kiện cấp phép xây dựng.

d) Đất thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật;

đ) Thửa đất ở mới hình thành do tách thửa và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa không tiếp giáp đường giao thông công cộng, trừ trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 9 Quy định này.

4. Các thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích theo Điều 4, Điều 5, Điều 6 Quy định này, trừ các trường hợp quy định tại Điều 9 Quy định này.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa là diện tích nhỏ nhất được tách ra từ một thửa đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Nơi có quy hoạch là khu vực đất đã được quy hoạch và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt bao gồm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn.

3. Đất tại đô thị là đất thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất tại các khu đô thị mới đã được thực hiện thuộc phạm vi quy hoạch phát triển của các huyện, thành phố đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng hiện tại vẫn do xã quản lý.

4. Đất tại nông thôn là các khu vực còn lại ngoài phạm vi quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Thửa đất có nhà ở tại Quy định này là thửa đất đã tồn tại nhà ở trên đất từ trước khi xác lập thủ tục tách thửa, nhà ở trên đất trong trường hợp này được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật.

6. Tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền tại Quy định này được hiểu là việc người sử dụng đất thực hiện tách thửa đất có tính chất tương tự như trường hợp thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác), nhưng chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý về đất đai, xây dựng, môi trường, phòng cháy chữa cháy, mà chuyển nhượng lại các thửa đất tách ra (lô nền) cho người khác.

7. Nhận chuyển quyền sử dụng đất là việc nhận chuyển giao quyền sử dụng đất từ người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

8. Đất hiến theo Quy định này là đất do hộ gia đình, cá nhân tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước để thực hiện các công trình, dự án sử dụng vào mục đích công cộng, phúc lợi xã hội, như: xây dựng cầu, đường giao thông công cộng, đường giao thông nông thôn; mở rộng xây dựng cầu, đường giao thông công cộng, đường giao thông nông thôn; xây dựng nhà văn hóa, trường học, trạm y tế và các công trình khác, theo phương châm nhà nước và nhân dân cùng làm, nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại, sản xuất và vận chuyển hàng hóa của cả cộng đồng, khu vực dân cư trên địa bàn.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục I

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

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

Các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng) phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

1. Đất tại đô thị: Diện tích tối thiểu từ 300 m² trở lên.
2. Đất tại nông thôn: Diện tích tối thiểu từ 700 m² trở lên.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

Trường hợp tách thửa đối với đất ở tiếp giáp với đường giao thông, các thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng) phải đồng thời đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

1. Đối với đất ở tại đô thị
 - a) Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 40 m² trở lên.
 - b) Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 70 m² trở lên.
2. Đối với đất ở tại nông thôn
 - a) Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 60 m² trở lên.
 - b) Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 80 m² trở lên.

3. Kích thước cạnh chiều sâu thửa đất và kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19 m thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 5 m trở lên.

4. Kích thước cạnh chiều sâu thửa đất và kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 19 m hoặc chưa quy định lộ giới thuộc trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 4 m trở lên.

5. Nhà ở thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 và điểm a khoản 2 Điều này phải được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành. Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm xác định thời điểm hình thành nhà ở và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Điều 6. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 200 m² trở lên không phân biệt khu vực đô thị hay nông thôn. Đối với trường hợp tách thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ thì việc tách thửa đất phải kèm theo bản thuyết minh dự án đầu tư phù hợp do người sử dụng đất tự viết.

Điều 7. Điều kiện được tách thửa đối với các loại đất

Việc tách thửa đất nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở ngoài việc phải đảm bảo các điều kiện chung về diện tích, kích thước theo Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Quy định này, còn phải đảm bảo thêm các điều kiện sau đây:

1. Căn cứ quy hoạch phân khu (không phân biệt tỷ lệ) hoặc quy hoạch chi tiết (đối với đô thị) và căn cứ quy hoạch chung xây dựng xã hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (đối với nông thôn) để giải quyết tách thửa đất. Trường hợp chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Trường hợp tách thửa đất ở (kể cả trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở) thì tại vị trí tách thửa ngoài việc đảm bảo phù hợp quy hoạch theo quy định tại khoản 1 Điều này, còn phải đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực (đối với khu vực đô thị) hoặc cơ bản đáp ứng hạ tầng kỹ thuật (đối với khu vực nông thôn). Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xác định sự phù hợp quy hoạch, đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật trong khu vực và có ý kiến về việc tách thửa đất theo quy định.

3. Trường hợp tách thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, thửa đất mới hình thành phải đảm bảo tiếp giáp với đường giao thông công cộng do Nhà nước quản lý, trừ trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 9 Quy định này. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp thì thửa đất mới hình thành không bắt buộc phải tiếp giáp đường giao thông công cộng.

Điều 8. Quy định về hợp thửa đất

1. Để hợp thửa đất, cần đáp ứng điều kiện như sau:

a) Các thửa đất cần hợp thửa phải có cùng chủ sử dụng, liền kề nhau và có cùng mục đích sử dụng.

b) Trường hợp các thửa đất liền kề không cùng mục đích sử dụng thì phải chuyển mục đích sử dụng đất về cùng một loại đất trước khi hợp thửa.

2. Trường hợp trong các khu dân cư, cụm dân cư phân lô theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp thẩm quyền phê duyệt, người sử dụng đất xin hợp thửa

đất từ hai hoặc nhiều thửa đất có cùng mục đích sử dụng thành một thửa đất mới nhưng không làm thay đổi chức năng sử dụng đất, mục tiêu ban đầu đã được xác định theo quy hoạch chi tiết thì được phép hợp thửa mà không cần thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Trường hợp người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở kết hợp với đất nông nghiệp (có xác định vị trí cụ thể). Nay nhận chuyển quyền sử dụng đất thêm một phần diện tích đất nông nghiệp liền kề mà phần diện tích đất nông nghiệp này không đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 4 Quy định này thì được hợp thửa vào thửa đất ở kết hợp với đất nông nghiệp. Phần diện tích đất nông nghiệp của thửa đất mới hình thành phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 4 Quy định này.

Điều 9. Xử lý các trường hợp không thuộc quy định từ Điều 4 đến Điều 8 Quy định này

1. Người sử dụng đất xin tách thửa đất thành hai hay nhiều thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề (hoặc thông qua nhận chuyển quyền sử dụng đất) có cùng mục đích sử dụng (hoặc sau khi được phép chuyển mục đích sử dụng đất mà có cùng mục đích sử dụng), để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa, thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới. Việc hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc và điều kiện cụ thể theo Điều 8 Quy định này. Phần diện tích đất còn lại sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quy định này.

2. Trường hợp người sử dụng đất tự nguyện hiến một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện nâng cấp, mở rộng hoặc xây dựng mới các công trình, dự án sử dụng vào mục đích công cộng, phúc lợi xã hội thuộc các trường hợp tại khoản 8 Điều 3 Quy định này (phần diện tích hiến nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này) thì thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp theo đúng quy định. Khi người sử dụng đất thực hiện các biến động liên quan đến quyền sử dụng đất và có yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì thực hiện cấp mới Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp tách thửa đất ở mà kích thước cạnh thửa đất (dự kiến tách ra) tiếp giáp đường giao thông không đảm bảo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 5 Quy định này, nhưng người sử dụng đất xin tách thửa và hợp với thửa đất liền kề đảm bảo diện tích theo Điều 5 Quy định này, thì được tách thửa đất theo quy định. Việc hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc và điều kiện cụ thể theo Điều 8 Quy định này.

4. Trường hợp thửa đất đang sử dụng là đất nông nghiệp (tại vị trí thửa đất này theo Kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt là đất ở), xin tách thửa đồng thời với xin chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, diện tích xin tách thửa đảm bảo theo quy định tại Điều 5 Quy định này, thì được tách thửa, chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, phần diện tích đất nông nghiệp còn lại phải

đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 5 Quy định này và diện tích đất nông nghiệp này không bắt buộc phải chuyển mục đích sang đất ở. Trường hợp diện tích đất nông nghiệp còn lại này không đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 5 Quy định này thì phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy định.

5. Trường hợp đang sử dụng thửa đất nông nghiệp, có một phần diện tích thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (tại vị trí thửa đất này theo Kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt là đất ở), xin tách thửa để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở đối với phần diện tích đất nằm ngoài hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng, thì việc giải quyết tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều này. Phần diện tích đất nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng thực hiện theo quy định về sử dụng đất nằm trong hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng của pháp luật hiện hành.

6. Trường hợp thửa đất nông nghiệp có một phần diện tích phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cấp thẩm quyền phê duyệt là đất ở, người sử dụng đất xin chuyển mục đích phần diện tích này sang đất ở (đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 5 Quy định này), phần diện tích đất nông nghiệp còn lại đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 4 Quy định này, thì được tách thửa, đồng thời chuyển mục đích sử dụng phần diện tích tách thửa. Trường hợp phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 4 Quy định này, thì không thực hiện tách thửa, cho phép chuyển mục đích một phần diện tích sang đất ở (phần diện tích phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất hàng năm được cấp thẩm quyền phê duyệt là đất ở), cấp Giấy chứng nhận đa mục đích sử dụng đất và thể hiện rõ vị trí các mục đích sử dụng đất.

7. Tách thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích sử dụng khác thì sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng, các thửa đất mới được hình thành phải đảm bảo:

a) Trường hợp các thửa đất mới được hình thành đều có mục đích sử dụng đất ở thì chỉ áp dụng quy định diện tích tối thiểu đối với phần diện tích đất ở trong các thửa đất mới được hình thành theo Điều 5 Quy định này;

b) Trường hợp tách thửa mà có thửa đất (trong số các thửa đất mới được hình thành) không còn mục đích sử dụng đất ở thì thửa đất đó thực hiện theo Điều 4 Quy định này (nếu là đất nông nghiệp) và Điều 6 Quy định này (nếu là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở); phần diện tích đất còn lại có mục đích sử dụng đất ở phải đảm bảo diện tích đất ở theo Điều 5 Quy định này.

8. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa để làm lối đi, đường dẫn nước, thoát nước (do thửa đất của người nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho nằm phía trong hiện không có đường đi, đường dẫn nước, thoát nước) thì được tách thửa đất khi có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Về kích thước cạnh ngang, cạnh dài của thửa đất tách ra do các bên tự thỏa thuận, đảm bảo theo đúng quy định tại Điều 254 Bộ Luật dân sự năm 2015. Việc hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng

thời với thủ tục nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho quyền sử dụng đất, đảm bảo phù hợp theo Điều 8 Quy định này.

9. Trường hợp người sử dụng đất hợp pháp đã xây dựng nhà ở (trên đất ở) hết diện tích đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, không đảm bảo diện tích tối thiểu theo Quy định này, bị vây bọc bởi các thửa đất đã xây dựng nhà ở (không cùng chủ sử dụng) mà không thể nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất để đảm bảo diện tích tối thiểu, nay được Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận không còn diện tích đất ở khác trên địa bàn huyện, thì được phép tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất thuộc đối tượng này chỉ được xem xét, giải quyết một lần.

10. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đa mục đích (đất ở kết hợp với đất nông nghiệp), không xác định được vị trí đất ở với đất nông nghiệp, có nguồn gốc công nhận quyền sử dụng đất (không phải do chuyển mục đích sử dụng đất), nay người sử dụng đất xin tách thành hai hoặc nhiều thửa đất đảm bảo diện tích tối thiểu theo Quy định này và tặng cho người khác để xây dựng nhà ở, nhưng tất cả hoặc một trong số thửa đất mới tách ra không có cạnh tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông, lối đi công cộng, công trình công cộng của Nhà nước, người được tặng cho quyền sử dụng đất có nhu cầu thực tế về đất ở, được Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận không còn diện tích đất ở khác trên địa bàn huyện, thì được thực hiện tách thửa và chỉ giải quyết một lần đối với người được nhận tặng cho này.

11. Trường hợp nhà đầu tư cần thực hiện dự án phân lô, bán nền (đầu tư mới), giao Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra, rà soát các quy hoạch đã được phê duyệt, nếu phù hợp thì hướng dẫn người sử dụng đất lập dự án đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định. Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện tách thửa đất, phân lô, bán nền, không kê quy mô (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) nhưng chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, giao Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra, rà soát, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Mục II

CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH NHỎ HƠN DIỆN TÍCH TỐI THIỂU

Điều 10. Xử lý một số trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích quy định được phép tách thửa

Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành hoặc thửa đất hình thành từ quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, trường hợp thừa kế phân

chia quyền sử dụng đất đã được pháp luật công nhận, mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu nhưng có 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 người sử dụng đất được tách thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 11. Những hạn chế đối với việc xác lập các thủ tục của thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

Không công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được xác lập thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thành hai hoặc nhiều thửa đất, mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Điều 4, Điều 5, Điều 6 Quy định này, trừ các trường hợp được phép tách thửa đã được quy định tại Điều 9 Quy định này.

Chương III
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp hồ sơ tách thửa đất đã tiếp nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, thì thực hiện theo Quy định của Quyết định số 50/2017/QĐ-UBND ngày 07 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Điều 13. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Tổ chức thực hiện và thường xuyên tuyên truyền, phổ biến Quy định này dưới nhiều hình thức như: niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp huyện, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của cấp huyện, cấp xã; thông báo, đăng tin, phát thanh...

b) Chỉ đạo các phòng, ban chức năng trực thuộc và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa không đúng theo Quy định này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt, đặc biệt là tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) không đúng quy định pháp luật.

c) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng (Phòng Quản lý đô thị) và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm cung cấp thông tin về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn... cho Văn phòng

đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm cơ sở xem xét giải quyết hồ sơ tách thửa đất theo quy định.

d) Xác nhận việc đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực theo Điều 7 Quy định này và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng tách thửa không đúng quy định.

đ) Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, phải kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các sở, ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

a) Xác nhận bằng văn bản về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm hình thành thửa đất, tình trạng tranh chấp, sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, thời điểm tạo lập nhà ở hợp pháp đối với trường hợp thuộc đơn vị hành chính mình quản lý.

b) Không được thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch chuyển quyền đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất không tuân theo Quy định này.

c) Kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý hoặc đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về tách thửa, đặc biệt là tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) không đúng quy định pháp luật.

Điều 14. Trách nhiệm của các sở, ngành và đơn vị liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tổ chức triển khai, hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện Quy định này. Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện Quy định này.

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa đảm bảo đúng theo Quy định này. Trường hợp cần thiết phải lấy ý kiến về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, làm cơ sở giải quyết hồ sơ tách thửa theo quy định.

2. Sở Xây dựng:

Chủ trì, phối hợp với các ngành liên quan hướng dẫn cụ thể về điều kiện hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nghiệm thu, bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho địa phương quản lý đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch được duyệt nhằm đảm bảo theo Điều 7 Quy định này.

3. Sở Tư pháp:

a) Phối hợp Đài Phát thanh và Truyền hình Đồng Tháp, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tuyên truyền, phổ biến Quy định này cho các ngành, các cấp ở địa phương và tuyên truyền sâu rộng đến nhân dân.

b) Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất không đảm bảo theo Quy định này.

4. Thủ trưởng các sở, ban, ngành khác có liên quan: Trong phạm vi chức năng quyền hạn của mình, có trách nhiệm tổ chức thực hiện.

Trong quá trình thực hiện có phát sinh những khó khăn, vướng mắc, yêu cầu Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

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

Huỳnh Minh Tuấn