

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 44/2024/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày 15 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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 số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024; 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 các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật; Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 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 268/TTr-TNMT ngày 09/10/2024; của Sở Tư pháp tại Văn bản số 250/BC-STP ngày 30/8/2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 10 năm 2024.
2. Các quy định của UBND tỉnh sau đây hết hiệu lực thi hành:

Điểm c khoản 1 Điều 1 và Điều 4 Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất nông nghiệp địa bàn tỉnh Quảng Ninh ban hành kèm theo Quyết định 39/2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Nghiêm Xuân Cường

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH

Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 44/2024/QĐ-UBND ngày 15/10/2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh)

Chương 1

QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này 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 Quảng Ninh.

2. Đối tượng áp dụng.

a) Các cơ quan Nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyền hạn và trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai.

b) Người sử dụng đất và các cơ quan, tổ chức khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

3. Không áp dụng các quy định tách thửa, hợp thửa đất tại Quy định này trong các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất do người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết; tự nguyện tặng cho, góp quyền sử dụng một phần thửa đất để xây dựng, chỉnh trang các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng (dự án, công trình được thực hiện bằng nguồn vốn do Nhà nước hỗ trợ; Nhân dân đóng góp);

b) Tách thửa đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại một phần diện tích thửa đất cho Nhà nước;

c) Tách thửa đất do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

Chương 2

ĐIỀU KIỆN, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU CỦA VIỆC TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT ĐỐI VỚI CÁC LOẠI ĐẤT

Điều 2. Điều kiện tách, hợp thửa đất

1. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các quy định tại Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024 và các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm có diện tích, kích thước tối thiểu đối với từng loại đất phù hợp với quy định tại Điều 3 Quy định này.

b) Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 3 Quy định này có mục đích sử dụng đất của từng loại đất ghi trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng xã và không thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy hoạch đã được phê duyệt tại thời điểm tách thửa, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này.

c) Trường hợp tách thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất thì phải đảm bảo các thửa đất sau khi tách thửa có diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 3 Quy định này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng xã là đất ở thuộc khu dân cư hiện trạng (hiện hữu) theo tại thời điểm tách thửa (chỉ yêu cầu đối với diện tích tối thiểu của đất ở, không yêu cầu toàn bộ thửa đất và đất khác).

d) Đối với khu vực đã có Quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

e) Trường hợp tách thửa đất có đất ở tiếp giáp với từ hai tuyến đường hiện trạng trở lên (các tuyến đường này có mức giá theo bảng giá đất khác nhau) mà sau khi tách thửa có thửa đất chỉ tiếp giáp với các tuyến đường có mức giá thấp hơn so với trước khi tách thửa thì phải đảm bảo toàn bộ diện tích thửa đất tách ra chỉ tiếp giáp với các tuyến đường có mức giá thấp hơn là đất ở.

g) Việc hợp các thửa phải đảm bảo các thửa đất có ít nhất một cạnh của thửa đất liền kề nhau

2. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất để làm lối đi chung cho các thửa đất để tách thửa đất:

a) Trường hợp lối đi chung được sử dụng chung cho không quá 05 thửa đất sau khi tách thửa thì phải đảm bảo bề rộng chỗ hẹp nhất của lối đi chung tối thiểu là 3,5m.

b) Trường hợp lối đi chung được sử dụng chung cho nhiều hơn 05 thửa đất sau khi tách thửa thì việc tách thửa đất phải thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Không thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất trong các trường hợp sau:

a) Không tách thửa đất, hợp thửa đất thuộc khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người theo quy định của Luật Đất đai.

b) Không tách thửa đất, hợp thửa đất trong trường hợp toàn bộ thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt (quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng xã) mà thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 78, 79 của Luật Đất đai 2024.

Điều 3. Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

1. Đối với thửa đất có đất ở (bao gồm thửa đất chỉ có đất ở hoặc thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất); thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp:

a) Thửa đất ở (bao gồm thửa đất chỉ có đất ở hoặc thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất): thửa đất tiếp giáp với tuyến đường giao thông có lộ giới hoặc bề rộng đường (bao gồm lòng đường, vỉa hè, cống thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật) lớn hơn hoặc bằng (\geq) 19 m; Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu là 50m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 5,0m;

b) Thửa đất có đất ở (bao gồm thửa đất chỉ có đất ở hoặc thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất): thửa đất tiếp giáp với tuyến đường giao thông có lộ giới hoặc bề rộng đường (bao gồm lòng đường, vỉa hè, cống thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật) nhỏ hơn ($<$) 19 m; Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu là 45m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4,5m;

c) Thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất không theo quy hoạch chi tiết giáp với tuyến đường giao thông có lộ giới hoặc bề rộng đường (bao gồm lòng đường, vỉa hè, cống thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật) lớn hơn hoặc bằng (\geq) 19 m; Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích thửa đất tối thiểu là 50m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 5,0m;

d) Thửa đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân có nguồn gốc được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hoặc giao đất không theo quy hoạch chi tiết giáp với tuyến đường giao thông có lộ giới hoặc bề rộng đường (bao gồm lòng đường, vỉa hè, cống thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật) nhỏ hơn ($<$) 19 m; Các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích thửa đất tối thiểu là 45m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4,5m;

2. Đối với thửa đất phi nông nghiệp khác không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này:

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác thực hiện theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền cho từng trường hợp cụ thể.

3. Đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp (không trong cùng thửa đất có đất ở)

a) Đất trồng cây lâu năm, đất làm muối và đất trồng cây hằng năm: Diện tích các thửa đất đất tách ra phải đảm bảo tối thiểu là 500 m².

b) Đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác: Diện tích các thửa đất đất tách ra phải đảm bảo tối thiểu là 1.000m²;

d) Đất lâm nghiệp: Diện tích các thửa đất đất tách ra phải đảm bảo tối thiểu là 10.000m².

e) Đối với những khu vực đang có chủ trương thực hiện dồn điền đổi thửa thì thực hiện theo Phương án dồn điền đổi thửa đã được phê duyệt.

4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với từng loại đất quy định tại điểm 1.1 Khoản 1 và Khoản 2 Điều này không bao gồm:

a) Diện tích nằm ngoài chỉ giới xây dựng theo quy hoạch xây dựng đối với khu vực có chỉ giới xây dựng;

b) Diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật;

c) Diện tích nằm trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng xã mà thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78, 79 Luật Đất đai 2024.

4. Trường hợp được nhà nước cho thuê đất thì việc tách thửa đất được thực hiện theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 4. Quy định đối với một số trường hợp cụ thể

Các giao dịch về quyền sử dụng đất hoặc Bản án, Quyết định của tòa án (Văn bản) có nội dung liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất đã được xác lập phù hợp với các quy định của pháp luật và quy định của UBND tỉnh về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đã có hiệu lực tại thời điểm xác lập Văn bản nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất và người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất theo Văn bản đã xác lập mà nay không thuộc quy hoạch sử dụng đất cấp

huyện hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung xây dựng xã thuộc trường hợp nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 78, 79 Luật Đất đai 2024 thì diện tích tách thửa đất, việc hợp thửa đất thực hiện theo Văn bản đã được xác lập.

Chương 3

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ hợp lệ tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ theo quy định để đề nghị tách, hợp thửa đất và được xác định đủ điều kiện tách, hợp thửa đất tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ thì thực hiện thủ tục tách, hợp thửa đất theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ hợp lệ.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao, các giám đốc sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục Thuế tỉnh; Kho bạc Nhà nước tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành chức năng và các tổ chức, cá nhân có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bản Quy định này.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung Quy định này cho phù hợp./.