

QUY ĐỊNH

Về tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 49 /2021/QĐ-UBND ngày 25/8/2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với thửa đất ở, đất nông nghiệp và một số quy định cụ thể về tách thửa để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

- Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- Đất thuộc các khu vực đã có quy hoạch mà có quy định cụ thể về điều kiện tách thửa (được nêu trong Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch) thì áp dụng theo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng; cơ quan, đơn vị quản lý nhà nước khác có liên quan.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi chung là người sử dụng đất) có nhu cầu tách thửa.

3. Cơ quan, tổ chức và cá nhân khác có liên quan đến quản lý, sử dụng và thực hiện thủ tục tách 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 hai hay nhiều thửa đất.

3. 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.

4. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình chính trên thửa đất.

5. Cạnh mặt tiền là cạnh của thửa đất tiếp giáp với đường giao thông.

Điều 4. Các trường hợp không được tách thửa

1. Thửa đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

2. Đất khuôn viên các nhà vườn Huế đặc trưng hoặc biệt thự kiến trúc Pháp có giá trị thuộc danh mục quản lý và bảo vệ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đất thuộc vùng I (một) khu vực khoanh vùng bảo vệ di tích đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; khu vực có quy hoạch tỷ lệ 1/5000, 1/2000, 1/1000, 1/500 được phê duyệt không thuộc quy hoạch đất ở. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu thì áp dụng quy hoạch chung.

4. Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt quy hoạch phân lô xen cư, phân lô có hoặc không có đầu tư hạ tầng để giao đất ở cho hộ gia đình và cá nhân, đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp quy hoạch này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh và theo Quy định này.

5. Các khu đất ở, cơ sở nhà đất nhà nước bán đấu giá để sử dụng vào mục đích ở.

6. Tạm dừng tách thửa đối với thửa đất đang có khiếu nại, tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo quy định; khi nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc tách thửa đất của chủ sử dụng đất là đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án.

Điều 5. Điều kiện để tách thửa đất

1. Người sử dụng đất được tách thửa đất khi đáp ứng các điều kiện sau:

a) Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

b) Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

c) Thửa đất tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu và các điều kiện cụ thể để tách thửa đối với từng loại đất theo quy định tại Điều 6 Quy định này.

2. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy định như sau:

a) Thửa đất tách ra để xin chuyển mục đích sử dụng đất phải có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại Điều 52 của Luật Đất đai năm 2013.

b) Thửa đất tách ra để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì phải đảm bảo các điều kiện về diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định này. Việc chuyển mục đích sử dụng đất phải thực hiện theo đúng quy định.

3. Đối với đất nông nghiệp (đất vườn, ao) trong cùng thửa đất có mục đích đất ở tách thửa để chuyển sang đất ở thì thửa đất đó phải bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định này.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp

1. Đối với đất ở: việc tách thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo điều kiện cụ thể như sau:

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa

- Các phường của thành phố Huế: 60 m² (riêng các phường sáp nhập vào thành phố Huế theo Nghị quyết 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021: 80 m², các xã sáp nhập vào thành phố Huế theo Nghị quyết 1264/NQ-UBTVQH14 ngày 27/4/2021: 100 m²);

- Các thị trấn thuộc huyện, các phường thuộc thị xã và các xã đồng bằng: 100m² (riêng các xã Phú Thuận, Phú Hải của huyện Phú Vang; thị trấn Sịa của huyện Quảng Điền: 80 m²);

- Các xã trung du, miền núi: 150 m².

b) Kích thước cạnh của thửa đất:

- Kích thước cạnh mặt tiền: lớn hơn hoặc bằng 04 m theo hướng song song với đường giao thông;

- Kích thước chiều sâu thửa đất: lớn hơn hoặc bằng 05 m.

2. Đối với đất nông nghiệp: việc tách thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm (trừ đất lúa), đất nuôi trồng thủy sản.

- Các xã, phường thuộc thành phố Huế: 200 m²;

- Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã: 300 m²;
 - Các xã đồng bằng: 400 m² ;
 - Các xã trung du, miền núi: 500 m² .
- b) Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác.
- Các xã, phường thuộc thành phố Huế: 400 m² ;
 - Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã: 600 m²;
 - Các xã đồng bằng: 800 m²;
 - Các xã trung du, miền núi: 1.000 m².
- c) Đối với đất lâm nghiệp: 5.000 m².

(Chi tiết có phụ lục chi tiết đính kèm)

3. Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa quy định tại Khoản 1 Điều này là phần diện tích của thửa đất đủ điều kiện để cấp giấy phép xây dựng (sau khi đã trừ chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ, lộ giới giao thông, quy hoạch...).

Điều 7. Một số quy định cụ thể được phép tách thửa đất ở

1. Trường hợp thửa đất gốc có kích thước cạnh hai mặt tiền nhỏ hơn 4m và tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu của hai mặt tiền nhưng khi tách thửa có diện tích tối thiểu đảm bảo theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Quy định này và kích thước cạnh hai mặt tiền tiếp giáp đường giao thông không thay đổi thì được tách thửa theo quy định.

2. Trường hợp tách thành 02 (hai) thửa đất, trong đó có 01 (một) thửa đất có cạnh mặt tiền kích thước từ 2,5 m đến dưới 4 m nhưng phần diện tích bên trong của thửa đất được tách ra đảm bảo diện tích tối thiểu và kích thước cạnh theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 thì được phép tách thửa. Phần diện tích từ cạnh mặt tiền đó kéo dài vào phía trong thửa đất phải sử dụng làm lối đi và người sử dụng đất không được xây dựng nhà ở trên phần diện tích này.

3. Trường hợp tách thành nhiều thửa đất, trong đó có 01 (một) thửa đất diện tích ít hơn không quá 2 m² (hai mét vuông) so với diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Quy định này thì được phép tách thửa.

4. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất mới không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 6 Quy định này đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì được phép tách thửa kết hợp với việc hợp thửa.

5. Việc tách thửa để phân chia tài sản thừa kế, ly hôn, giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai, nếu không bảo đảm điều kiện được tách thửa theo quy định tại Điều 6 Quy định này thì không được tách thửa. Việc thỏa thuận

phân chia giá trị tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Trường hợp tách thửa đối với đất ở có phần đất nông nghiệp không liền kề đất ở thuộc quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ mương nước nên không thể chuyển sang đất ở thì thửa đất ở sau khi tách ra đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều 6 Quy định này thì được phép tách thửa; phần diện tích quy hoạch giao thông, hành lang bảo vệ mương được tách cùng thửa đất ở nhưng không được thực hiện các giao dịch mà không gắn liền với thửa đất ở đó.

Điều 8. Việc tách thửa đất ở có hình thành lối đi chung (đường giao thông)

1. Việc tách thửa thực hiện như sau:

Trường hợp tách thửa đất ở có hình thành lối đi chung thì việc tách thửa đất được thực hiện sau khi có bản vẽ tổng thể sơ đồ mặt bằng phân lô được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế rà soát các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật: giao thông, thoát nước...; hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng, giao thông và phòng chống cháy nổ để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hạ tầng kỹ thuật giao thông, thoát nước, môi trường... đảm bảo phù hợp theo quy hoạch, kết nối hạ tầng kỹ thuật giao thông hiện hữu chung của khu vực.

Trường hợp tách thửa đối với thửa đất có diện tích lớn hơn hoặc bằng 5.000m² thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện phê duyệt phương án tổng mặt bằng sau khi lấy ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng theo quy định.

UBND cấp huyện xác định cụ thể loại đất theo hiện trạng sử dụng vào mục đích mở lối đi chung.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện chấp thuận sơ đồ mặt bằng phân lô trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc; phê duyệt bản vẽ tổng thể sơ đồ mặt bằng phân lô trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc.

3. Trước khi thực hiện tách thửa đất, người sử dụng đất phải thực hiện đảm bảo các điều kiện sau:

a) Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối đường giao thông, thoát nước hiện hữu theo bản vẽ tổng thể sơ đồ mặt bằng phân lô được Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất.

b) Phần diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp thoát nước, đường điện,...) theo bản vẽ tổng thể sơ đồ mặt bằng phân lô được Ủy ban nhân dân cấp huyện thống nhất hoặc bản vẽ mặt bằng phân lô được phê duyệt, sau khi người sử dụng đất xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối đường

giao thông hiện hữu, được nghiệm thu và người sử dụng đất có văn bản tự nguyện trả lại đất theo mục đích sử dụng hiện trạng của thửa đất, bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giao cho Ủy ban nhân cấp xã quản lý.

Điều 9. Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa

1. Trình tự, thủ tục tách thửa đất thực hiện theo quy định tại Điều 75 của 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, Khoản 23 Điều 1 và Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và Khoản 11 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính.

2. Trường hợp tách thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, người sử dụng đất được thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa, hợp thửa đất và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định tại Điều 75 và Điều 69, Điều 79 của 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.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất theo đúng quy định nhưng đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết tách thửa đất, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố Huế căn cứ quy định tại Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết hoàn tất việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận theo quy định. Trường hợp tiếp nhận hồ sơ về tách thửa đất sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì giải quyết việc tách thửa đất theo Quyết định này.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế chịu trách nhiệm thực hiện:

a) Thường xuyên kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa không đúng quy định. Định kỳ 01 (một) năm/01

(một) lần, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn thường xuyên kiểm tra, phát hiện, xử lý những trường hợp tách thửa đất không đúng quy định.

c) Hướng dẫn, phê duyệt bản vẽ tổng thể mặt bằng phân lô đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, đơn vị có liên quan:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố Huế thực hiện giải quyết thủ tục đất đai cho người sử dụng đất và tổng hợp báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định đối với các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

b) Sở Xây dựng:

- Đối với thửa đất tách thửa có hình thành lối đi chung diện tích lớn hơn hoặc bằng $5.000m^2$, Sở Xây dựng hướng dẫn cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt bản vẽ tổng thể sơ đồ mặt bằng phân lô; các yêu cầu về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu quản lý về kiến trúc, xây dựng và hạ tầng kỹ thuật để áp dụng thực hiện sau khi Quyết định này có hiệu lực thi hành.

- Hướng dẫn việc cấp phép xây dựng và kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định. Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung liên quan đến đầu tư hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về quản lý kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

3. Về cung cấp hồ sơ quy hoạch: Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000, 1/5000,.... đã được phê duyệt, Chủ đầu tư lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm cung cấp các hồ sơ liên quan (dữ liệu giấy và dữ liệu số) cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố Huế có liên quan để xác định điều kiện tách thửa khi các quy hoạch nêu trên có hiệu lực.

4. Trong một số trường hợp đặc biệt ngoài quy định nêu trên đề nghị Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế xin ý kiến của UBND tỉnh để xem xét, giải quyết.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn vướng mắc; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế kịp thời báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi

trường để phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Phương