

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 85/2021/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 31 tháng 12 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành 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 trên
địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của

Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01 tháng 3 năm 2017 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 05 năm 2021 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6147/TTr-STNMT ngày 17 tháng 12 năm 2021 về việc ban hành Quyết định 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và Công văn số 6395/STNMT-QLDD ngày 29 tháng 12 năm 2021; ý kiến của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 228/BC-STP ngày 20 tháng 10 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 01 năm 2022 và thay thế Quyết định số 54/2015/QĐ-UBND ngày 10 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi Quy định về hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và xác định diện tích đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân và quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Nội vụ, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
(Đã ký)
Đặng Văn Minh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi
(kèm theo Quyết định số 85/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng

1. 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 trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Quy định này không áp dụng trong các trường hợp sau đây:

a) Các trường hợp tách thửa đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai của cấp có thẩm quyền; Quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp về đất đai; Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân;

b) Người sử dụng đất trong Cụm công nghiệp, Khu công nghiệp, các khu chức năng thuộc Khu kinh tế;

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại một phần diện tích thửa đất cho Nhà nước;

d) Tách thửa để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư;

đ) 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 đất 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);

e) Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

g) Nhà nước thu hồi đất;

h) Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 04 tháng 5 năm 2009 có diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 8 của Quy định này mà người sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

i) Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất 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 để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 6, Điều 7 và Điều 8 Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, quy hoạch và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan khi tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Chương II

QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT

Điều 3. Điều kiện chung tách thửa đất, hợp thửa đất

Thửa đất người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các điều kiện chung sau:

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Thửa đất không có tranh chấp hoặc văn bản ngăn chặn giao dịch của cơ quan có thẩm quyền về đất đai đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất không có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án nhân dân.

3. Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất.

4. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền.

5. Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau, đối với thửa đất có đất ở thì diện tích tối thiểu của loại đất ở trong thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo quy định tại Điều 6 Quy định này; đối với thửa đất không có đất ở thì diện tích tối thiểu của từng loại đất sau khi tách thửa phải có ít nhất 01 (một) loại đất đảm bảo diện tích quy định tại Điều 7 và Điều 8 Quy định này.

6. Thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cấp thẩm quyền phê duyệt thì các thửa đất hình thành sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch đó. Trường hợp được cơ quan có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất được thực hiện theo quy hoạch đã được điều chỉnh.

7. Thửa đất không thuộc khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật.

Điều 4. Điều kiện tách thửa đất

1. Các thửa đất ở; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được hình thành từ việc tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu và phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Khu vực đô thị: Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo điều kiện có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông tối thiểu là 03 m và chiều sâu thửa đất tối thiểu 04 m;

b) Khu vực nông thôn: Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa chỉ tiếp giáp với quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện thì cạnh tiếp giáp với đường tối thiểu là 04 m và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 08 m; các trường hợp còn lại thì thửa đất phải đảm bảo điều kiện có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường tối thiểu là 03 m và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 04 m.

2. Không được tách thửa đối với thửa đất có nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất mà khi thực hiện tách thửa có nhà, công trình nằm trên hai thửa đất trở lên (trừ các công trình chăn nuôi gia súc, gia cầm, các công trình khác xây dựng tạm để phục vụ đời sống, sinh hoạt).

3. Trường hợp tách thửa đất ở có hình thành mới đường giao thông thì việc tách thửa đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp đường giao thông đã có trong quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt, người sử dụng đất chủ động đề nghị tự bỏ kinh phí đầu tư đường giao thông, tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước đối với phần diện tích hình thành mới đường giao thông thì được cấp phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thống nhất bằng văn bản để triển khai thực hiện. Việc tách thửa chỉ được thực hiện sau khi người sử dụng đất xây dựng hoàn thành và đấu nối với đường giao thông hiện hữu, hoàn thành thủ tục đất đai theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì người sử dụng đất được thực hiện tách thửa đất theo Quy định này.

b) Trường hợp đường giao thông chưa có trong quy hoạch sử dụng đất; quy hoạch chi tiết xây dựng thì người sử dụng đất chỉ được thực hiện tách thửa đất thành không quá 03 thửa đất. Người sử dụng đất thể hiện đường giao thông trên sơ đồ vị trí dự kiến tách thửa và cam kết tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước đối với phần diện tích hình thành mới đường giao

thông; Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy định về quy hoạch xây dựng hoặc quy chế quản lý phát triển giao thông, sự phù hợp với định hướng phát triển của địa phương (định hướng phát triển về hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư) và mục đích tách thửa đất đề ký duyệt sơ đồ vị trí dự kiến tách thửa kèm theo văn bản thống nhất nhưng phải đảm bảo sau khi tách thửa không hình thành quá 03 thửa đất mới. Việc tách thửa chỉ được thực hiện sau khi xây dựng hoàn thành đầu nối với đường giao thông hiện hữu, hoàn thành thủ tục đất đai theo quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì người sử dụng đất được thực hiện tách thửa đất theo Quy định này.

Điều 5. Điều kiện hợp thửa đất

1. Các thửa đất hợp thửa phải đảm bảo của một chủ sử dụng đất, phải liền kề nhau và cùng mục đích sử dụng đất.

2. Trường hợp các thửa đất có nguồn gốc từ thửa đất ở có vườn, ao cùng một chủ sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa, nay người sử dụng đất có nhu cầu thì được hợp thửa đất.

Chương III

QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐẤT

Điều 6. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với thửa đất ở

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Đất ở tại đô thị: 50m².

2. Đất ở tại nông thôn:

a) Các khu vực: Huyện Lý Sơn; các xã Bình Chánh, Bình Thạnh, Bình Đông, Bình Châu, Bình Hải, Bình Trị, Bình Thuận, huyện Bình Sơn; các xã Tịnh Kỳ, Nghĩa An, Nghĩa Phú, thành phố Quảng Ngãi; xã Đức Lợi, huyện Mộ Đức; thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 1A; thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 24B đoạn thuộc địa phận xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi đến hết địa phận xã Tịnh Hà, huyện Sơn Tịnh; thửa đất tiếp giáp với đường Quốc lộ 24A (mới) đoạn từ Quốc lộ 1A đến giáp ranh xã Phổ Phong, thị xã Đức Phổ; thửa đất tiếp giáp với đường Quốc lộ 24A (cũ) đoạn từ Quốc lộ 1A (ngã 4 Thạch Trụ) đến ngã 3 Tây cồng Hoà Chung thuộc huyện Mộ Đức; thửa đất tiếp giáp với Tỉnh lộ 623B thuộc địa bàn xã Nghĩa Kỳ, huyện Tư Nghĩa: 50m²;

b) Các khu vực còn lại: 100m².

Điều 7. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

1. Khu vực đô thị: 200m²;

2. Khu vực nông thôn: 300m².

Điều 8. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với thửa đất nông nghiệp

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa (đã trừ diện tích nằm trong quy hoạch dự án đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định) không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Đất trồng cây hàng năm:

a) Khu vực thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, các huyện đồng bằng và thị trấn các huyện miền núi: 200 m²;

b) Huyện Lý Sơn: 100 m²;

c) Các khu vực còn lại: 300 m².

2. Đất trồng cây lâu năm:

a) Khu vực thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, huyện Lý Sơn, các huyện đồng bằng và thị trấn các huyện miền núi: 300 m²;

b) Các khu vực còn lại: 500 m².

3. Đất rừng sản xuất:

a) Khu vực thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, huyện Lý Sơn, các huyện đồng bằng: 1.000 m².

b) Các khu vực còn lại: 2.000 m².

4. Đất nuôi trồng thủy sản: 300m².

5. Đất làm muối: 200m².

6. Đất nông nghiệp khác:

a) Khu vực thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, huyện Lý Sơn, các huyện đồng bằng và thị trấn các huyện miền núi: 300 m²;

b) Các khu vực còn lại: 500 m².

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

Đối với các trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ tách thửa hợp lệ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được tiếp tục giải quyết theo quy định tại Quyết định số 54/2015/QĐ-UBND ngày 10/12/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 10. Trách nhiệm thực hiện

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

a) Triển khai, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này;

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất đúng Quy định này và các quy định của pháp luật.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm: Hướng dẫn UBND cấp huyện về quy hoạch nêu tại Điều 3 và Điều 4 Quy định này (khi có yêu cầu).

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng, giao thông, phòng chống cháy nổ và định hướng phát triển của địa phương rà soát các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật (định hướng phát triển về hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu dân cư) để ký duyệt sơ đồ vị trí dự kiến tách thửa và thống nhất bằng văn bản cho những trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 4 Quy định này;

b) Chỉ đạo Cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đô thị cấp huyện cung cấp thông tin bằng văn bản về quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn khi Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh, Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh huyện, thị xã, thành phố đề nghị;

c) Tăng cường công tác kiểm tra, thanh tra; kịp thời xử lý hành vi vi phạm tự ý tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng Quy định này. Không để hình thành điểm dân cư hoặc khu dân cư tự phát không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; không đúng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Hằng năm, chỉ đạo việc rà soát quy hoạch xây dựng đã được duyệt để tham mưu UBND tỉnh chỉ đạo điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch không còn phù hợp để người sử dụng đất được tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định.

4. UBND cấp xã: Tăng cường công tác kiểm tra, kịp thời xử lý hành vi vi phạm tự ý tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng Quy định này.

5. Thủ trưởng các sở, ngành của tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; các cơ quan, đơn vị và tổ chức, cá nhân có liên quan có trách nhiệm phối hợp thực hiện Quy định này.

6. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung./.