

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Số: 34 /2024/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 14 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 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 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 ngày 18 tháng 01 năm 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 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4840/TTr-STNMT ngày 10 tháng 10 năm 2024 và Công văn số 4890/STNMT-VPĐKĐ ngày 14 tháng 10 năm 2024; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 197/BC-STP ngày 30 tháng 8 năm 2024; ý kiến thống nhất của Thành viên UBND tỉnh.

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 Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 30 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 85/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi 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.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng;
- Vụ Pháp chế, Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL, Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh Quảng Ngãi và các Đoàn thể Chính trị - Xã hội tỉnh;
- Các cơ quan Trung ương trên địa bàn tỉnh;
- Các Văn phòng: Tỉnh ủy, Đoàn Đại biểu Quốc hội và HĐND tỉnh;
- Báo Quảng Ngãi, Đài PT-TH Quảng Ngãi;
- VPUB: PCVP, Trường các phòng chuyên môn, nghiệp vụ;
- Công TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, KTN.Bảo460

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Phước Hiền



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 Ngãi**

(Kèm theo Quyết định số: 34/2024/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy 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 Ngãi.

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

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

b) Tách thửa đất, hợp thửa đất 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;

c) Người sử dụng đất tặng cho một phần quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch;

d) Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gắn liền với đất;

đ) Nhà nước thu hồi đất;

e) 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 5, Điều 6 và Điều 7 của Quy định này mà người sử dụng đất đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, các cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh.

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

Chương II

QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

Điều 3. Điều kiện chung

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

2. Ngoài các quy định tại khoản 1 Điều này khi tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch đó. Trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh quy hoạch thì việc tách thửa được thực hiện theo quy hoạch đã được điều chỉnh;

b) Thửa đất thuộc các dự án bất động sản, tái định cư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng, giao đất thì được hợp thửa;

c) Thửa đất chưa có thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; trừ trường hợp thông báo, quyết định thu hồi đất hết hiệu lực theo quy định của pháp luật đất đai;

d) Thửa đất được hình thành sau khi tách thửa không cắt qua nhà ở, công trình gắn liền trên đất (trừ các công trình phục vụ chăn nuôi gia súc, gia cầm, các công trình khác xây dựng tạm để phục vụ đời sống, sinh hoạt);

đ) Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau trong đó có đất ở thì diện tích đất ở sau khi tách thửa phải đảm bảo tại Điều 5 Quy định này;

e) Khu vực đã thực hiện xong phương án dồn điền, đổi thửa thì được tách thửa đất nhưng không tạo thành bờ thửa mới tại thực địa.

Điều 4. Điều kiện cụ thể khi tách thửa đất

Ngoài các quy định tại Điều 3 của Quy định này, khi tách thửa đất đối với từng loại đất còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Đối với thửa đất có đất ở:

a) Trường hợp thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu mà tiếp giáp với rãnh thoát nước của hệ thống đường giao thông; tiếp giáp với hệ thống kênh, mương kết hợp làm đường giao thông (mương ngầm, bờ kênh, bờ mương, đê, kè) thì được tách thửa;

b) Ngoài quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, còn phải đảm bảo các điều kiện sau:

b1. Đối với khu vực có diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 5 Quy định này thì thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải

đảm bảo điều kiện có cạnh tiếp giáp với đường giao thông tối thiểu là 03 mét và chiều sâu thửa đất tối thiểu 04 mét;

b2. Đối với khu vực có diện tích tối thiểu quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Quy định này thì thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo điều kiện có cạnh tiếp giáp với đường giao thông tối thiểu là 04 mét và chiều sâu thửa đất tối thiểu 06 mét;

b3. Đối với khu vực có diện tích tối thiểu quy định tại điểm c khoản 2 Điều 5 Quy định này thì thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo điều kiện có cạnh tiếp giáp với đường giao thông tối thiểu là 04 mét và chiều sâu thửa đất tối thiểu 08 mét.

c) Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích thửa đất để làm lối đi thì phải có Bản vẽ tách thửa đất, xác định vị trí chừa lối đi, phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép kết nối với đường giao thông hiện hữu (đối với trường hợp bắt buộc phải đấu nối theo quy định). Thực hiện đăng ký biến động đất đai đối với phần diện tích tự chừa làm lối đi trước khi thực hiện tách thửa theo quy định này. Diện tích đất tự chừa làm lối đi được thống kê, kiểm kê vào đất giao thông do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

Phần lối đi tự chừa phải đảm bảo điều kiện: Đối với đường giao thông hiện hữu có chiều rộng dưới 03 mét thì lối đi tự chừa phải có chiều rộng bằng đường hiện hữu nhưng không nhỏ hơn 02 mét; trường hợp đường giao thông hiện hữu có chiều rộng từ 03 mét trở lên thì lối đi tự chừa phải có chiều rộng tối thiểu là 03 mét.

d) Đối với khu vực có quy hoạch chi tiết 1/500, hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì điều kiện cấp, thoát nước phải đảm bảo theo quy hoạch được duyệt. Khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500, hoặc quy hoạch phân khu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì điều kiện cấp, thoát nước do UBND cấp huyện xác nhận.

2. Đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Việc tách thửa đất phi nông nghiệp được căn cứ cụ thể vào dự án đầu tư, chủ trương đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và phải phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp đất phi nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất).

3. Đối với đất nông nghiệp:

Căn cứ vào mục đích sử dụng và điều kiện cụ thể của địa phương áp dụng điều kiện đảm bảo cấp nước, thoát nước để thuận lợi cho việc nuôi trồng và sản xuất.

Chương III

QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH TỐI THIỂU SAU KHI TÁCH THỬA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

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

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa (*kể cả diện tích nằm trong đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định*) không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Đất ở tại đô thị: **50m²**.

2. Đất ở tại nông thôn:

a) Huyện Lý Sơn; các xã Bình Chánh, Bình Thạnh, Bình Đông, Bình Châu, Bình Hải, Bình Trị, Bình Thuận thuộc huyện Bình Sơn; các xã Tịnh Kỳ, Nghĩa An, Nghĩa Phú thuộc thành phố Quảng Ngãi; xã Đức Lợi thuộc huyện Mộ Đức: **50m²**.

b) Thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 1; thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 24B thuộc địa phận thành phố Quảng Ngãi và địa phận xã Tịnh Hà thuộc huyện Sơn Tịnh; thửa đất tiếp giáp với đường Quốc lộ 24 (mới) đoạn từ Quốc lộ 1 đến giáp ranh xã Phổ Phong thuộc thị xã Đức Phổ; thửa đất tiếp giáp với đường Quốc lộ 24 (cũ) đoạn từ Quốc lộ 1 (ngã 4 Thạch Trụ) đến ngã 3 Tây công Hòa Chung thuộc huyện Mộ Đức; thửa đất tiếp giáp với Tỉnh lộ 623B địa bàn xã Nghĩa Kỳ thuộc huyện Tư Nghĩa; xã Nghĩa Dũng, Nghĩa Đồng thuộc thành phố Quảng Ngãi (trừ trường hợp quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này): **70m²**.

c) Các khu vực còn lại: **100m²**.

Điều 6. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở)

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa (*kể cả diện tích nằm trong đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định*) không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Khu vực đô thị: **200m²**.

2. Khu vực nông thôn: **300m²**.

Điều 7. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa (*kể cả diện tích nằm trong đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định*) không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Đất trồng cây hằng năm:

a) Huyện Lý Sơn: **100m²**;

b) Thành phố Quảng Ngãi, phường Nguyễn Nghiêm, Phổ Thạnh thuộc thị xã Đức Phổ: **200m²**;

c) Các xã, phường còn lại thuộc thị xã Đức Phổ, các huyện đồng bằng và thị trấn các huyện miền núi: **300m²**;

d) Các khu vực còn lại: **500m²**.

2. Đất trồng cây lâu năm:

a) Huyện Lý Sơn: **200m²**;

b) Thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, các huyện đồng bằng và thị trấn các huyện miền núi: **400m²**;

c) Các khu vực còn lại: **700m²**.

3. Đất rừng sản xuất:

a) Thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, huyện Lý Sơn, các huyện đồng bằng: **1.000m²**;

b) Các khu vực còn lại: **2.000m²**.

4. Đất nuôi trồng thủy sản: **300m²**.

5. Đất chăn nuôi tập trung:

a) Thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, huyện Lý Sơn, các huyện đồng bằng: **1.500m²**;

b) Các khu vực còn lại: **2.000m²**.

6. Đất làm muối: **300m²**.

7. Đất nông nghiệp khác:

a) Huyện Lý Sơn: **300m²**;

b) Thành phố Quảng Ngãi, thị xã Đức Phổ, các huyện đồng bằng và thị trấn các huyện miền núi: **1.000m²**;

c) Các khu vực còn lại: **1.500m²**.

Chương IV**TỔ CHỨC THỰC HIỆN****Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp**

Trường hợp hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất hợp lệ đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết thì được thực hiện theo quy định tại Quyết định số 85/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; Trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quy định này thì được giải quyết theo Quy định này.

Điều 9. Tổ chức thực hiện**1. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

- a) Triển khai, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này;
- b) Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh thì tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Xác nhận điều kiện đảm bảo cấp nước, thoát nước theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, điểm d khoản 1 Điều 4 Quy định này để làm cơ sở thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất;

b) 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 tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và Quy định này;

c) Chỉ đạo các phòng, ban thuộc UBND cấp huyện cung cấp thông tin bằng văn bản về quy hoạch chi tiết 1/500, kế hoạch sử dụng đất, thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kịp thời khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã:

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý diện tích tự chừa để làm lối đi tại điểm c khoản 1 Điều 4 Quy định này và thực hiện thống kê, kiểm kê vào đất giao thông do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

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./.