

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN**

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

Số: 16/2023/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày 14 tháng 7 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định kèm theo Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;

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 Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

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

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 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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 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.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 371/TTr-STNMT ngày 05 tháng 7 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định kèm theo Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh

ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Điều kiện chung để được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Thửa đất đã được cấp một trong những giấy tờ sau: 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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và trong thời hạn sử dụng đất.

3. Thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất, chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

4. Việc tách thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng đất hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai, Điều 254 Bộ luật Dân sự và thực hiện đăng ký biến động đất đai theo Điều 95 Luật Đất đai.

5. 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 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 cho thửa đất mới.

6. Trường hợp tách thửa bao gồm đất ở và đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở mà không được công nhận là đất ở, thì diện tích đất ở phải theo hạn mức quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định này, phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không áp dụng theo hạn mức tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này.”.

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Điều kiện cụ thể được tách thửa, hợp thửa đất

1. Đối với đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 150 m²/thửa;

b) Đối với đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 1.000 m²/thửa.

c) Đối với đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở thì diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách được áp dụng theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều này.

d) Trường hợp thửa đất có nguồn gốc được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì không thực hiện tách thửa.

2. Đối với đất ở

a) Thửa đất tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m cụ thể:

- Tại các phường, thị trấn: diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 40m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

- Tại các xã thuộc thành phố: diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 50m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m;

- Tại các xã thuộc huyện: diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 60 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 3m, chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

- Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại điểm này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp khi tách thửa có phát sinh thêm đường giao thông hoặc lối đi việc tách thửa đất thực hiện như sau:

- Trường hợp phát sinh đường giao thông: Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất gửi thông báo hoặc gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận đến Phòng Tài nguyên và Môi trường, trong đó nêu rõ thông tin về người tự nguyện trả lại đất, vị trí, diện tích, kích thước khu đất tự nguyện trả lại; thông báo hoặc văn bản trả lại đất phải có đầy đủ chữ ký của người trả lại đất. Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh, lập biên bản kết quả xác minh có sự tham gia của người trả lại đất; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất; tổ chức thu hồi đất trên thực địa và bàn giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

- Trường hợp có hình thành lối đi theo quy định về quyền về lối đi qua tại Điều 254 Bộ Luật Dân sự năm 2015, người đề nghị tách thửa phải chứng minh

được nội dung thỏa thuận, thống nhất về lối đi hoặc văn bản của Tòa án, cơ quan có thẩm quyền xác định về lối đi theo quy định này.

c) Trường hợp thửa đất hình thành từ các dự án phát triển nhà ở và trong các dự án kinh doanh bất động sản không phải dự án phát triển nhà ở thì việc tách thửa phải đúng với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, trừ trường hợp thửa đất do nhà nước bố trí tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định.

d) Hợp thửa đất: Việc hợp các thửa đất phải đảm bảo có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; trường hợp các thửa đất có thời hạn sử dụng đất khác nhau người sử dụng đất có nhu cầu hợp thửa thì có văn bản xác định thời hạn theo thửa đất có thời hạn hết sớm nhất.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 100 m², có chiều bám mặt đường giao thông hoặc lối đi không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m.

b) Thửa đất tách thửa phải có mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng.

Điều 2. Bãi bỏ một số khoản của Điều 7 Quy định kèm theo Quyết định số 04/2022/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

Bãi bỏ khoản 2 và khoản 3 Điều 7.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Tư pháp, Nội vụ, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thanh tra tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Lê Quang Tiến