|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN****TỈNH KON TUM** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

 **Dự thảo 2**

**QUY ĐỊNH**

**Về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo**

 **từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối**

 **với từng loại đấttrên địa bàn tỉnh Kon Tum**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: … /2021/QĐ-UBND ngày …. / … /2021*

 *của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum)*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu tách thửa đất theo từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum.

2. Loại đất được tách thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

3. Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; tách thửa đất trong các dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp;

b) Tách thửa đất để tự nguyện trả lại đất cho nhà nước.

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo kết quả hòa giải thành, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai; bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

e) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

f) Tách thửa đất để hợp thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất.

g) Thửa đất đang sử dụng đã hình thành từ trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, đang sử dụng ổn định, đã được đo đạc thể hiện trên bản đồ địa chính và đủ điều kiện đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục liên quan về tách thửa đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai. Tổ chức có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đối với các loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất để cấp Giấy chứng nhận.

**Điều 3. Các trường hợp không được tách thửa, hợp thửa.**

1.Thửa đất có tranh chấp, hoặc bị kê biên để thi hành án, hoặc thửa đất hết thời hạn sử dụng đất.

2. Thửa đất thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử -văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy duyệt theo quy định của pháp luật.

3. Phần diện tích đất đề nghị tách thửa đã có thông báo thu hồi đất hoặc thửa đất thuộc danh mục thu hồi đất để thực hiện dự án trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4.Thửa đất khi thực hiện tách thửa để hình thành các thửa đất mới không đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013

**Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở**

1. Đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, thì diện tích, kích thước của thửa đất mới được tách phải theo đúng diện tích, kích thước mà quy hoạch đã xác định.

2.Đối với nơi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng; Thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích và kích thước tối thiểu như sau:

a) Đất ở nông thôn (xã): Diện tích là: 50m2 và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông là 5 m.

b) Đất ở đô thị (phường, thị trấn):

- Diện tích thửa đất tiếp giáp với đường giao thông (có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19m) là: 45m2; cạnh tiếp giáp với đường giao thông là: 4 m.

- Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông (có lộ giới nhỏ hơn 19m) là: 36m2; cạnh tiếp giáp với đường giao thông là 4 m.

3. Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình; diện tích đất thuộc quy hoạch thực hiện dự án, công trình nhưng chưa thu hồi đất.

4. Đối với các dự án trong khu dân cư việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp.**

1.Thửa đất hình thành sau tách thửa phải có diện tích tối thiểu như sau:

a) Trường hợp thửa đất tại phường thị trấn là 300m2.

b) Trường hợp đấ tại xã là 500m2.

2. Trường hợp tách thửa đất đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điều 4 Quyết định này.

Thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích, kích thước lớn hơn hoặc bằng diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoăn 1, khoản 2 Điều 4 Quyết định này; Trường hợp thửa đất còn lại không đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định, người sử dụng đất phải chuyển mục đích sang đất ở đối với toàn bộ diện tích thửa đất cần tách thửa.

**Điều 6. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp**

1. Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại đô thị (phường, thị trấn) là 500 m2

2. Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn (xã) là 1.000 m2.

**Điều 7. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở**

Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quyết định này, trừ trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 8. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất**

 1. Đối với đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân trong cùng thửa đất ở:

a) Diện tích, kích thước được phép tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

 b) Diện tích đất ở của từng thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quyết định này.

2. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất không phải đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở là diện tích ,kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với tùng loại đất thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, điều 6 Quyết định này.

3. Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng gắn liền với thửa đất phi nông nghiệp, thì được tách thửa cùng với đất phi nông nghiệp, mà không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 1 Điều 5 và Điều 6 Quyết định này.

**Điều 9. Điều kiện hợp thửa đất**

1. Các thửa đất liền kề hợp thửa tạo thành thửa đất mới thì các thửa đất đó phải có cùng mục đích sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

2.Các thửa đất không cùng mục đích sử dụng mà muốn hợp thửa thì cần thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất về cùng một loại đất để hợp thửa.

3.Các thửa đất hợp thửa phải liền kề nhau theo mô tả trên hồ sơ đất đai và trên thực địa.

**Điều 10. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức triển khai và phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương liên quan theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

b) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho phép tách thửa đối với người sử dụng đất là tổ chức.

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất theo quy định.

d) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này.

2. Sở xây dựng: Chủ trì phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc tách thửa mà sau tách thửa có thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông do nhà nước quản lý đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dụng 1/500.

3. Ủy ban nhân dân cấp Huyện, Thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý, UBND cấp xã thường xuyên kiểm tra xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan, người có thẩm quyền xử lý đối với các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định tại quyết định này

b) Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc phải phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

4. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công chứng, chứng thực việc chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền được pháp luật quy định và trên cơ sở quy định diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

 Xác định đủ điều kiện tách thửa và thực hiện việc tách thửa theo Quyết định này. Trường hợp cần thiết phải có ý kiến xác nhận về quy hoạch của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng; thời gian lấy ý kiến không tính vào tổng thời gian thực hiện thủ tục hành chính về tách thửa.

**Điều 11. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp**

**1.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày …… tháng ... năm 2021 và thay thế Quyết định số 62/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 11tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc bãi bỏ điểm c khoản 2 Điều1 Quyết định số 62/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

2. Các trường hợp đã nộp đủ hồ sơ thực hiện tách thửa theo đúng quy định trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành (xác định theo thời gian nhân hồ sơ tại giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả), mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, thì Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm tiếp tục xử lý việc cấp giấy, chỉnh lý biến động theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ

3**.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở:Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Thủ trưởng các sở nghành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Ttổ chức, hộ gia đinh và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN****CHỦ TỊCH** |