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

**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 Kon Tum**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số:…. /2024/QĐ-UBND ngày …. tháng …… năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum).*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. 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 Kon Tum.

2. Loại đất được tách thửa, hợp thửa tại quy 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 do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; tách thửa để xây dựng trụ sở cơ quan, các đơn vị sự nghiệp, công trình công cộng phục vụ cộng đồng; tách thửa 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;

b) Tách thửa đất để tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước;

c) Tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện thừa kế theo quy định của pháp luật;

d) Tách thửa đất theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án dân sự đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai;

đ) Người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề cùng loại đất để tạo thành thửa đất mới và diện tích còn lại bằng hoặc lớn hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa theo quy định này;

e) Người sử dụng đất có diện tích đất đang sử dụng nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định có nhu cầu hợp thửa với diện tích đất liền kề cùng loại đất theo quy hoạch để tạo diện tích đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu.

**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, hợp thửa đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đối với các loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy 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, hợp thửa đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 3. Điều kiện chung để tách thửa, hợp thửa**

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định tại Điều 4, Quy định này;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.

3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

**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 được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích, kích thước của thửa đất mới được tách thửa phải đảm bảo theo đúng diện tích, kích thước mà quy hoạch đã xác định.

2. Đối với nơi chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch sử dụng đất hoặc có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch sử dụng đất nhưng chưa quy định cụ thể diện tích, kích thước thửa đất thì 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,cạnh tiếp giáp với đường giao thông có chiều rộng tối thiểu là 5m, chiều dài tối thiểu 6,5m.

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 có chiều rộng tối thiểu là 04m, chiều dài tối thiểu 6,5m.

- Diện tích thửa đất tiếp giáp với đường giao thông *(có lộ giới nhỏ hơn 19m)* là 36m2; cạnh tiếp giáp với đường giao thông có chiều rộng tối thiểu là 04m, chiều dài tối thiểu 6,5m.

3. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với các đường ngõ, hẻm, ngách đã có trong hồ sơ địa chính thì diện tích tối thiểu được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 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.

5. 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 là 200m2.

b) Trường hợp thửa đất tại thị trấn là 250m2.

c) Trường hợp đất tại xã là 400m2.

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 Quy 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 khoản 1, khoản 2, Điều 4, Quy 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 500m2; riêng đất lúa nước là 250m2.

2. Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn *(xã)* là 1.000m2; riêng đất lúa nước là 500m2.

**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 Quy 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 Quy định này.

b) Diện tích đất của từng thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quy 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 từng loại đất thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 quy 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 Quy định này.

**Điều 9. 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 Quy 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, các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa, hợp thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa, hợp 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 quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng 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.

b) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý, Ủy ban nhân dân 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, hợp thửa đất không đúng quy định tại Quy định này.

c) Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh vướng mắc, 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.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng san lấp mặt bằng, xây dựng công trình trái quy định pháp luật trên đất thuộc địa bàn quản lý. Không thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch đối với các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng với Quyết định này. Ủy ban nhân dân cấp xã tăng cường công tác kiểm tra và quản lý chặt chẽ các thửa đất sau khi tách thửa, kịp thời xử lý các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định pháp luật.

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

Xác định đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy 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.

**Điều 10. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp**

1. Các trường hợp đã nộp đủ hồ sơ thực hiện tách thửa, hợp thửa theo đúng quy định trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành *(xác định theo thời gian nhận 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.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải; Thủ trưởng các sở, ban ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quy định này./.