

Số: 03 /2020/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 09 tháng 04 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa
đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4175/TTr-STNMT ngày 12/12/2019 và văn bản số 4174/STNMT-ĐKTK ngày 12/12/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan khi thực hiện việc tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Loại đất được phép 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 viết là Giấy chứng nhận).

3. Quyết định này không điều chỉnh 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.

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 hoặc quy hoạch chi tiết 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 giải quyết của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

đ) Thửa đất đã hình thành 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 pháp luật về đất đai.

e) Các trường hợp tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

f) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

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

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất.

3. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Điều 3. Các trường hợp không được phép tách thửa

1. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy tờ: 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 nhưng có tranh chấp hoặc quyền sử dụng đất bị kê biên để bảo đảm 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 định 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 hàng năm của cấp huyện đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Thửa đất khi thực hiện tách thửa đất 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. Thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu như sau:

a) Trường hợp thửa đất tại phường, thị trấn tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới < 20 m là 36m^2 .

b) Trường hợp thửa đất tại phường, thị trấn tiếp giáp với đường có chiều rộng chỉ giới ≥ 20 m là 45m^2 .

c) Trường hợp thửa đất tại xã là 50m^2 .

2. Thửa đất hình thành sau khi tách thửa có bề rộng tiếp giáp đường giao thông tối thiểu là:

a) Trường hợp thửa đất tại phường, thị trấn là 4m.

b) Trường hợp thửa đất tại xã là 5m.

3. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không tính diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng.

4. Trường hợp tách thửa mà sau tách thửa có thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý thì diện tích, kích thước được phép tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.

Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

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 khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu như sau:

a) Trường hợp thửa đất tại phường, thị trấn là 300m^2 .

b) Trường hợp thửa đất tại xã là 500m^2 .

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 khoản 1, khoản 2 Điều 4 Quyết định này; trường hợp thửa đất còn lại không đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 Quyết định này, người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất 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 trong nhóm đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp

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

1. Trường hợp thửa đất tại phường, thị trấn là 500m^2 .

2. Trường hợp thửa đất tại 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 được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở thực hiện theo Điều 4 Quyết định này.

Điều 8. Diện tích, kích thước 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:

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

- 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 Khoản 1 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 từng loại đất thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 Quyết định này.

3. Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ an toàn 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. Trách nhiệm thực hiện

1. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường.

a) Chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng và các cơ quan có liên quan 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 dựng 1/500.

b) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này để hướng dẫn xử lý hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý.

2. Sở Xây dựng 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 dựng 1/500.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố 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 đất không đúng quy định tại Quyết định này.

4. Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất.

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

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 19 tháng 01 năm 2020.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 08/2018/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về việc sửa đổi, bổ sung Điều 6 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 14/2015/QĐ-UBND ngày 26/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

3. Các trường hợp đã nộp hồ sơ thực hiện tách thửa theo đúng quy định của pháp luật trước ngày Quyết 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 khác 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 đầy đủ hồ sơ.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Thủ trưởng các sở, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như khoản 4 Điều 10;
- Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT Tỉnh ủy (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đ/c CT, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Các PVP UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư Pháp;
- Sở Tư pháp (để biết);
- Báo Gia Lai;
- Đài phát thanh và truyền hình tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu VT, KTTH, CNXD.

