

QUYẾT ĐỊNH

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 Ninh Bình

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 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;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 383/TTr-STNMT ngày 28 tháng 10 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này 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 Ninh Bình.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2022.
2. Bãi bỏ Điều 4 Quy định về hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh Ninh Bình ban hành kèm theo Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
 - Các Bộ: Tài nguyên & MT, Tài chính;
 - Cục kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
 - Thường trực Tỉnh ủy;
 - Thường trực HĐND tỉnh;
 - Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
 - Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
 - Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
 - Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
 - Công báo tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
 - Lưu: VT, VP3.
- Ttt_VP3_QĐ115

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



Nguyễn Cao Sơn



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

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 Ninh Bình
(Kèm theo Quyết định số 64 /2022/QĐ-UBND
ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về 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 Ninh Bình.
2. Quy định này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau:
 - a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.
 - b) Tách thửa để tặng cho 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; tặng cho nhà tình thương, tình nghĩa gắn liền với đất.
 - c) Tách thửa đất do tổ chức hoặc cá nhân đề nghị tách thửa để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
 - d) Tách thửa, hợp thửa trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.
3. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất

1. Điều kiện tách thửa đất

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Thửa đất có 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 theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) và các điều kiện sau:

- Đất không có tranh chấp;
- Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án;
- Trong thời hạn sử dụng đất.

b) Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất hoặc phần diện tích đất đề nghị tách thửa phải nằm ngoài phạm vi ranh giới thu hồi đất trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

c) Người sử dụng đất không vi phạm trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất đề nghị tách thửa, trừ trường hợp có vi phạm nhưng được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thực hiện thủ tục đăng ký đất đai để khắc phục hậu quả theo quy định.

d) Thửa đất hình thành từ việc tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng hoặc có lối đi ra đường giao thông công cộng.

đ) Thửa đất hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 4 Quy định này trừ trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 5 Quy định này.

e) Đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa phải đảm bảo các điều kiện quy định tại các điểm a, b, c, d, đ khoản này và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

2. Điều kiện hợp thửa đất

Việc hợp các thửa đất thành một thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Đảm bảo các điều kiện quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều này;

b) Các thửa đất đề nghị được hợp thửa phải thuộc quyền sử dụng của một người hoặc của một nhóm người cùng sử dụng đất, liền kề và có cùng mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Các thửa đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư nông thôn, khu đô thị có quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc hợp thửa đất phải đảm bảo quy định tại các điểm a, b khoản này và phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

d) Các thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận: Việc hợp thửa theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc theo dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đất

Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Đất ở

a) Đất ở tại đô thị:

- Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chiều rộng chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 m (mười chín mét): Diện tích không nhỏ hơn 45 m² (bốn mươi lăm mét vuông) và chiều rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 5 m (năm mét);

- Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có chiều rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m (mười chín mét): Diện tích không nhỏ hơn 36 m² (ba mươi sáu mét vuông) và chiều rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét).

b) Đất ở tại nông thôn: Diện tích thửa đất không nhỏ hơn 60 m² (sáu mươi mét vuông) và chiều rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét).

2. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Thực hiện theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc theo dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng diện tích các thửa đất sau khi được tách thửa không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Đất nông nghiệp

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác: Diện tích thửa đất không nhỏ hơn 180 m² (một trăm tám mươi mét vuông), chiều rộng lớn hơn hoặc bằng 5 m (năm mét).

b) Đất lâm nghiệp diện tích thửa đất không nhỏ hơn 720 m² (bảy trăm hai mươi mét vuông), chiều rộng lớn hơn hoặc bằng 10 m (mười mét).

4. Đối với thửa đất ở có đất nông nghiệp trong cùng thửa đất, việc tách thửa như sau:

a) Trường hợp tách một phần đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất: Phần đất ở được tách ra và phần đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này; đất nông nghiệp tách theo đất ở không phải đáp ứng quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa.

b) Trường hợp tách riêng thành thửa đất ở và thửa đất nông nghiệp: Thửa đất ở được hình thành phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này và thửa đất nông nghiệp được hình thành phải có diện tích không nhỏ hơn 72 m² (bảy mươi hai mét vuông) và chiều rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét).

Điều 5. Xử lý việc tách thửa trong một số trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với nhiều đường giao thông có chiều rộng chỉ giới đường đỏ khác nhau thì áp dụng theo đường giao thông có chiều

rộng chỉ giới đường đỏ lớn nhất và đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

2. Trường hợp tách thửa đối với thửa đất nông nghiệp có hình thể đặc biệt không xác định được chiều rộng thửa đất thì không phải áp dụng giới hạn chiều rộng thửa đất quy định tại khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

3. Trường hợp 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 để tạo thành thửa đất mới thì áp dụng theo khoản 3 Điều 29 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.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất, hợp thửa đất trước thời điểm Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết hoặc đang giải quyết tách thửa đất, hợp thửa đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 24/2014/QĐ-UBND ngày 28 tháng 8 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Quy định về hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trên địa bàn tỉnh Ninh Bình và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan để xem xét, giải quyết việc tách thửa đất, hợp thửa đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm thực hiện Quy định

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2. Các sở, ban, ngành; Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quy định này.

Điều 8. Sửa đổi, bổ sung Quy định

Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn; trong trường hợp vượt quá thẩm quyền thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung Quy định cho phù hợp./.