

QUY ĐỊNH

Về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu
được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn
(Kèm theo Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024
của Ủy ban nhân dân tỉnh Lạng Sơn)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan Nhà nước, các tổ chức, cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân có liên quan thực hiện quyền hạn và trách nhiệm trong việc quản lý, sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai.

2. Người sử dụng đất có nhu cầu đề nghị tách thửa đất hoặc hợp thửa đất để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Điều 3. Những trường hợp không áp dụng quy định tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Đất tặng cho nhà nước, cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình công cộng, trụ sở cơ quan nhà nước, công trình sự nghiệp, tổ chức chính trị - xã hội; đất tặng cho cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết.

2. Tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng đất theo quy hoạch chi tiết thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Những trường hợp không thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục bảo tồn theo quy định của pháp luật.

2. Đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp quy định tại điểm b, khoản 3 Điều 6 Quy định này.

3. Đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường, có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa đến tính mạng con người, đã

hoặc đang được cơ quan có thẩm quyền xem xét, xác định mức độ ảnh hưởng bằng văn bản.

4. Thửa đất đề nghị tách thửa có công trình kiến trúc gắn liền với đất mà sau khi tách thửa công trình kiến trúc đó không chia tách được để sử dụng riêng biệt.

5. Các thửa đất có vi phạm pháp luật về đất đai nhưng cơ quan có thẩm quyền chưa xử lý theo quy định hoặc cơ quan có thẩm quyền đã xử lý nhưng người sử dụng đất không chấp hành.

6. Trường hợp thửa đất đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất nằm trong ranh giới quy hoạch các công trình, dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì không được phép tách thửa, hợp thửa, trừ trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất nằm trong quy hoạch dự án khu đô thị, khu dân cư nhưng thuộc khu vực dự án không thu hồi đất và được phép giữ nguyên hoặc cải tạo, chỉnh trang hiện trạng.

7. Không đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 5. Điều kiện thửa đất được tách thửa, hợp thửa

1. Điều kiện chung thửa đất được tách thửa, hợp thửa:

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và điều kiện sau:

Trường hợp tách thửa, hợp thửa đối với đất ở (*bao gồm thửa đất chỉ có đất ở hoặc thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất*); đất thương mại dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì phải phù hợp quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với hộ gia đình, cá nhân:

a) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo quyền đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 29 Luật Đất đai năm 2024.

b) Trường hợp thửa đất phi nông nghiệp có 01 phần diện tích phù hợp điều kiện để tách thửa đất, hợp thửa đất và 01 phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được công bố, cấm mốc thì cho phép người sử dụng đất tách thửa đất, hợp thửa đất nhưng phần diện tích đất phù hợp sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo theo diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 6 Quy định này.

c) Trường hợp thửa đất có đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất, trong đó diện tích đất nông nghiệp nằm trong hành lang an toàn giao thông đường bộ, thì không áp dụng quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp tại Điều 7 quy định này mà cho phép tách thửa đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn liền với thửa đất ở, thửa đất thương mại, dịch vụ hoặc thửa đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đồng thời ghi hạn chế về quyền sử dụng của thửa đất.

3. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với tổ chức: việc thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất phải theo dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch phân khu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở (bao gồm thửa đất chỉ có đất ở hoặc thửa đất có đất ở và các loại đất khác trong cùng thửa đất); đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Khu vực đô thị (*phường, thị trấn*):

a) Đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ ≥ 19 m, thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (không bao gồm diện tích đất hành lang bảo vệ các công trình công cộng, hành lang bảo vệ nguồn nước, chỉ giới xây dựng) phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là 40 m²;
- Kích thước chiều rộng mặt tiền tiếp giáp đường giao thông của thửa đất tối thiểu là 5 m;
- Kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4 m.

b) Đường phố có bề rộng chỉ giới đường đỏ < 19 m, thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (không bao gồm diện tích đất hành lang bảo vệ các công trình công cộng, hành lang bảo vệ nguồn nước, chỉ giới xây dựng) phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là 40 m²;
- Kích thước chiều rộng mặt tiền tiếp giáp đường giao thông của thửa đất tối thiểu là 4 m;
- Kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4 m.

c) Khu vực còn lại: thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (không bao gồm diện tích đất hành lang bảo vệ các công trình công cộng, hành lang bảo vệ nguồn nước, chỉ giới xây dựng) phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là 40 m²;
- Kích thước chiều rộng mặt tiền tiếp giáp đường giao thông của thửa đất tối thiểu là 3 m;

- Kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4 m.

2. Khu vực nông thôn (*xã*): thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa (không bao gồm diện tích đất hành lang bảo vệ các công trình công cộng, hành lang bảo vệ nguồn nước, chỉ giới xây dựng) phải đảm bảo các tiêu chí sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là 60 m²;

- Kích thước chiều rộng mặt tiền tiếp giáp đường giao thông của thửa đất tối thiểu là 5 m;

- Kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 6m.

3. Tách thửa đất ở đối với một số trường hợp cụ thể:

a) Trường hợp thửa đất không phải là đất ở nhưng đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở mà sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu thì chỉ được phép tách thửa đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất để hợp với thửa đất ở liền kề; thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa, hợp thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước các cạnh quy định tại khoản 1, 2 Điều này và Điều 7 Quy định này.

b) Trường hợp tách thửa đất có một phần diện tích đất đã có thông báo thu hồi đất thì chỉ được xem xét tách thửa khi phần diện tích còn lại sau tách thửa đã trừ diện tích thu hồi phải bảo đảm diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1, 2 Điều này.

Điều 7. Diện tích thửa đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản và đất nông nghiệp khác: diện tích của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 180 m².

2. Đất rừng sản xuất: diện tích của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 1.000 m².

Điều 8. Tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp không thuộc quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất phi nông nghiệp, đất nông nghiệp không thuộc quy định tại Điều 6, Điều 7 Quy định này chỉ được thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan kiểm tra việc thực hiện Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện hoặc báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên chỉ đạo thanh tra, kiểm tra và xử lý theo thẩm quyền đối với các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai trong quá trình thực hiện Quy định này.

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ hợp lệ tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ theo quy định để đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đã được tiếp nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong thì áp dụng Quy định tại thời điểm nộp hồ sơ hợp lệ để giải quyết./.