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: 59 /2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất *(sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận)*.

3. Quy định tách thửa đất tại Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp: Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Tách thửa đất để tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước; 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.

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 đất, hợp thửa đất đối với các loại đất và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ liên quan đến quy định tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất quy định Điều 1 Quy định này.

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

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

1. Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu, kích thước tối thiểu với từng loại đất quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 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 để tạo thành thửa đất mới có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu, kích thước tối thiểu được tách thửa theo quy định này.

2. Trường hợp dự án có phân kỳ tiến độ lập thủ tục đất đai và tiến độ sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được xác định trong văn bản chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư dự án, sau khi hoàn thành thủ tục đất đai cho toàn bộ dự án thì thực hiện hợp thửa đất cho phù hợp với từng hạng mục đầu tư trong dự án đã được chấp thuận, quyết định.

3. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 thì thực hiện theo đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

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 và kích thước tối thiểu như sau.

a) Đất ở nông thôn *(xã)*.

Diện tích tối thiểu của thửa đất là 50m^2.

Kích thước tối thiểu của thửa đất: Chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 4m, chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi cho đến cuối thửa đất)*;

b) Đất ở đô thị *(phường, thị trấn)*.

Đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông *(có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19m)* thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 45m^2; kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa: chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 5m, chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với đường giao thông cho đến cuối thửa đất).*

Đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông *(có lộ giới nhỏ hơn 19m)* thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 36 m^2; kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa: chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 4m, chiều sâu tối thiểu của thửa đất 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với đường giao thông cho đến cuối thửa đất).*

Đối với thửa đất không tiếp giáp đường giao thông nhưng có lối đi theo quy định thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 45m^2; kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa: chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 5m, chiều sâu tối

thiểu của thửa đất là 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với lối đi cho đến cuối thửa đất);*

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

Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở

1. Đối với khu vực tại nông thôn *(xã).*

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất là 50m^2.

b) Kích thước tối thiểu của thửa đất: Chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 4m, chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi cho đến cuối thửa đất)*.

2. Đối với khu vực tại đô thị *(phường, thị trấn)*.

a) Đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông *(có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19m)* thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 45m^2; kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa: chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 5m, chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với đường giao thông cho đến cuối thửa đất).*

b) Đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông *(có lộ giới nhỏ hơn 19m)* thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 36 m^2; kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa: chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 4m, chiều sâu tối thiểu của thửa đất 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với đường giao thông cho đến cuối thửa đất).*

c) Đối với thửa đất không tiếp giáp đường giao thông nhưng có lối đi theo quy định thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 45m^2; kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa: chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 5m, chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 6,5m *(chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với lối đi cho đến cuối thửa đất);*

3. Diện tích, kích thước thửa đất quy định tại Điều này không áp dụng đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. 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 200m^2;

b) Trường hợp thửa đất tại thị trấn là 250m^2;

c) Trường hợp đất tại xã là 400m^2.

2. Trường hợp tách thửa đất đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp không phải đất ở thì diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất hình thành sau khi tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 quy định này.

Điều 7. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng 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 500m^2; riêng đất lúa nước là 250m^2.

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

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

1. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất.

a) Từng loại đất trong cùng thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu và kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 4 của Quy định này;

b) Đối với trường hợp sau khi tách thửa mà thửa đất của một loại đất hoặc số loại đất không đủ diện tích tối thiểu, kích thước tối thiểu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này thì phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất để diện tích, kích thước của từng loại đất sau khi tách thửa phải bảo đảm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

2. 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) 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 đất, hợp thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định;

c) 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 các huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra việc tách thửa đất, hợp thửa đất trong trường hợp thửa đất theo quy định của pháp luật trên địa bàn địa huyện, thành phố;

b) Chỉ đạo các cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện nghiêm theo quy định này, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện xác nhận đối với trường hợp phải thỏa thuận lối đi để đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa;

c) 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. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

Xác định đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất 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 đất 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 thực hiện theo Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 02 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về Ban hành quy định 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 đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum. Trường hợp người sử dụng đất thống nhất thực hiện theo quy định này thì được thực hiện theo quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum các đơn vị liên quan có khó khăn vướng mắc thì báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh *(qua Sở Tài nguyên và Môi trường)* để tham mưu giải quyết./.