

Số: 14/2018/QĐ-UBND

Nam Định, ngày 20 tháng 6 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa
các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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 22/6/2015;
Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;
Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1141/TTr-STNMT ngày 16/5/2018 và Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 64/BC-STP ngày 14/5/2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 30 tháng 6 năm 2018 và thay thế Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 10/10/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.


Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên & Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục KTrVB);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Công báo tỉnh;
- Website tỉnh, Website VPUBND tỉnh;
- Lưu: VP1, VP3.

(Đề báo cáo)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Đình Nghị

QUY ĐỊNH

Về diện tích tối thiểu được phép tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định

(Ban hành kèm theo Quyết định số: **14/2018/QĐ-UBND** ngày **20/6/2018**
của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở; đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu và đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về hợp thửa, tách thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa đất để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

2. Tách thửa đất là việc phân chia một thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất khác nhau.

3. Hợp thửa đất là việc hợp hai hay nhiều thửa đất thành một thửa đất.

4. Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là việc hình thành các thửa đất mới của cùng chủ sử dụng đất sau khi thực hiện thu hồi đất.

5. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất.

Điều 4. Những trường hợp không áp dụng quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa

1. Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc tách thửa để thực hiện việc xây dựng trụ sở, công trình kiến trúc, kết

cầu hạ tầng hoặc dự án theo chủ trương hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tách thửa khi thực hiện bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

3. Bán nhà theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở.

4. Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa.

5. Tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật.

Điều 5. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 6 của Quy định này;

2. Đất ở thuộc các khu đô thị mới, khu tái định cư, các thửa đất dịch vụ được nhà nước giao khi thu hồi đất nông nghiệp theo Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, đất ở có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Thửa đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Thửa đất đang có khiếu nại, tranh chấp.

5. Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đó đang bị các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án có hiệu lực của Tòa án.

6. Trường hợp những người được nhận chuyển nhượng, tặng, cho, thừa kế quyền sử dụng cùng một thửa đất ở hoặc thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu chia tách cho từng người mà diện tích đất của từng người được chia nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8, Điều 9 của Quy định này thì không được chia tách thửa đất mà thể hiện đồng chủ sử dụng.

7. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật không được tách thửa.

Điều 6. Điều kiện thực hiện việc tách thửa

1. Người sử dụng đất được tách thửa khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất, tách thửa trong trường hợp chia tách, sáp nhập tổ chức phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất ở để thực hiện quyền nhận thừa kế quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c) Đất không có khiếu nại, tranh chấp.

d) Diện tích được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại Điều 8 và Điều 9 của Quy định này.

2. Tách thửa đất ở; tách thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp, tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 8 của Quy định này phải đảm bảo điều kiện:

a) Thửa đất tách ra phải hợp với thửa đất liền kề đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc hợp với thửa đất có diện tích đất nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 8 của Quy định này đã tồn tại trước ngày 27 tháng 6 năm 2013 (ngày Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành); có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Việc tách thửa đất và hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời.

b) Trường hợp thửa đất tách ra gồm đất ở và đất nông nghiệp có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8 nhưng diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích tối thiểu của thửa đất ở được tách thửa theo quy định tại Điều 8 của Quy định này thì phải chuyển mục đích sử dụng đất của phần đất nông nghiệp sang đất ở để diện tích đất ở sau khi tách thửa lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu của thửa đất ở được tách thửa quy định tại Điều 8 của Quy định này.

c) Trường hợp các thửa đất liền kề tách ra để hợp thành một thửa đất ở mới thì thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách, hợp thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8 của quy định này. Việc tách thửa đất và hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời.

3. Tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phải có dự án đầu tư được phê duyệt và được sự đồng ý của UBND tỉnh, UBND cấp huyện (UBND tỉnh đối với tổ chức kinh tế, UBND cấp huyện đối với hộ gia đình, cá nhân).

4. Các thửa đất sau khi tách thửa phải có lối đi vào sinh hoạt phù hợp với giao thông trong khu vực đối với đất ở và đủ điều kiện để sản xuất, kinh doanh đối với đất sản xuất, kinh doanh.

5. Phần diện tích đất để tính diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất ở, đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở được tách thửa là phần diện tích

được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Phân định khu vực để quy định diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.

1. *Khu vực I:* Các vị trí đất thuộc các phường của thành phố Nam Định, các thị trấn, các vị trí đất trong phạm vi quy hoạch phát triển đô thị.

2. *Khu vực II:* Các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven các đường Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, các vị trí tiếp giáp với chợ, bến phà. Các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven các đường trục xã và các khu vực khác, cụ thể như sau:

- Thành phố Nam Định: vị trí đất thuộc các xã của thành phố Nam Định.

- Huyện Trực Ninh: vị trí đất thuộc các thôn Cự Trữ, Nhự Nương, Phú Ninh, Cô Chất - xã Phương Định, các thôn An Lăng, Dịch Diệp - xã Trực Chính và thôn Trung Lao - xã Trung Đông.

- Huyện Mỹ Lộc: các vị trí đất thuộc đoạn đường từ Cầu Kim đến UBND xã cũ, đoạn từ đường 63B vào giáp đường trục xóm 8, xóm 9, đoạn từ UBND xã cũ đến Phú Mỹ, đoạn từ Cầu Tây đến Cầu Nội, khu vực 1 (làng Sác) - xã Mỹ Thắng.

- Huyện Ý Yên: các vị trí đất thuộc xã Yên Ninh, thôn Tống Xá - xã Yên Xá, thôn Cát Đằng - xã Yên Tiến, thôn Vĩnh Trị - xã Yên Trị, thôn Nấp, thôn Khang Giang, thôn Nam Đồng - xã Yên Đồng.

- Huyện Xuân Trường: các vị trí đất thuộc xã Xuân Trung, xã Xuân Tiến, làng Hành Thiện - xã Xuân Hồng, khu vực các xóm: 9, 10A, 10B, 12A, 12B, 13, 14 - xã Xuân Kiên, khu vực xóm Bắc - xã Xuân Phương, làng Xuân Dục - xã Xuân Ninh.

- Huyện Giao Thủy: các vị trí đất thuộc xã Giao Tiến, xã Giao Yên, thị Tứ - xã Giao Xuân, xóm Thanh Tân, xóm Thanh Nhân - xã Giao Thanh, xóm Mỹ Bình, xóm Thành Thắng, xóm Lạc Thuần - xã Giao Châu.

3. *Khu vực III:* Các vị trí đất thuộc các khu vực khác còn lại.

Điều 8. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa được quy định như sau:

STT	Khu vực	Diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
I	Khu vực I:			

1	Khu vực các phường thành phố Nam Định, các thị trấn:			
1.1	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường > 2,5 m.	30	4,0	5,0
1.2	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường ≤ 2,5 m.	45	4,0	7,0
2	Thửa đất trong các khu quy hoạch xây dựng đô thị:			
2.1	Đường phố có lộ giới nhỏ hơn 20 m	36	4,0	4,0
2.2	Đường phố có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 20 m	45	5,0	5,0
II	Khu vực II	50	4,0	7,0
IV	Khu vực III	80	4,0	7,0

Điều 9. Tách thửa đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu

1. Việc tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu cùng với chuyển mục đích sang đất ở thì diện tích thửa đất mới sau khi tách thửa và thửa đất còn lại phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 8 của Quy định này.

2. Tách thửa đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với đất ở hình thành thửa đất nông nghiệp (vườn, ao) mới thì diện tích thửa đất nông nghiệp sau tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn hai lần diện tích tối thiểu quy định tại điều 8 Quy định này.

3. Tách thửa đối với thửa đất nông nghiệp (vườn, ao) độc lập trong khu dân cư hiện hữu thành một hay nhiều thửa đất mới thì diện tích của mỗi thửa đất phải bằng hoặc lớn hơn hai lần diện tích tối thiểu quy định tại điều 8 Quy định này.

Điều 10. Tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

Việc tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quy định này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Quy định chuyển tiếp

Đối với thửa đất đang sử dụng hoặc thửa đất đã chia tách có diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 8 của quy định này đã tồn tại trước ngày 27 tháng 6 năm 2013 (ngày Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành); nhưng có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 12. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm hướng dẫn, tuyên truyền, phổ biến về Quy định này; kiểm tra, giám sát thực hiện; không cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp tự tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo Quy định này.

2. Tổ chức hành nghề công chứng, UBND các xã, phường, thị trấn không được làm thủ tục công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất tách ra hoặc thửa đất còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo Quy định này./.

T.M ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Phạm Đình Nghị