

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Số: /2022/QĐ-UBND

Hậu Giang, ngày tháng năm 2022

(dự thảo)

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 2. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm 2022 và thay thế Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang và Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND

ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang **ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp; đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; quy định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.**

Điều 3. Tổ chức thực hiện

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

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN - TP.HCM);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- VP. TU và các Ban đảng;
- UBMTTQVN, các Đoàn thể tỉnh;
- Như Điều 3;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số/2022/QĐ-UBND ngày tháng năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hậu Giang theo quy định tại khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất; việc thực hiện tách thửa đối với đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Khu vực đô thị: gồm các phường, thị trấn của huyện, thị xã, thành phố.
2. Khu vực nông thôn: gồm các xã của huyện, thị xã, thành phố.

Chương II

DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT SẢN XUẤT, KINH DOANH PHI NÔNG NGHIỆP; HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT NÔNG NGHIỆP DO TỰ KHAI HOANG CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 4. Các trường hợp không áp dụng hạn mức tối thiểu được phép tách thửa theo Quy định này

1. Tách thửa để thực hiện thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Tách thửa khi thực hiện: Quyết định giải quyết tranh chấp về đất đai, kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền công nhận; việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật, **trừ trường hợp thi hành án theo yêu cầu, thỏa thuận của các đương sự mà có liên quan đến quyền sử dụng đất thì diện tích tối thiểu áp dụng theo quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quyết định này.**

3. Tách thửa đối với trường hợp thừa kế theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất là người duy nhất 01 (một) người hoặc trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên chia tách thửa đất xen kẽ thì không áp dụng quy định tại Điều này.

4. Tách thửa để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách, hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số.

5. Tách thửa đối với trường hợp tại các vị trí được xác định là đất ở theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được phê duyệt để tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết.

6. Thửa đất có toàn bộ diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình tách thửa đồng thời với thửa đất liền kề; thửa đất liền kề phải đảm bảo hạn mức quy định hoặc đã có thửa đất liền kề nay nhận chuyển quyền thêm phần đất nằm trong hành lang.

7. Tách thửa để thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (hoặc mặt bằng tổng thể) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

8. Tách thửa đất do chủ đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

9. Thửa đất bị chia tách do thành lập bản đồ địa chính chính quy.

10. Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất **mà phần diện tích còn lại của thửa đất xin tách không phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì phần diện tích còn lại không áp dụng hạn mức tối thiểu quy định tại Quy định này.**

11. Các trường hợp khác do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố đề xuất Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

12. Tách thửa do phân chia tài sản là quyền sử dụng đất chung của vợ chồng sau khi đã ly hôn mà tài sản của vợ, chồng chưa phân chia.

Điều 5. Điều kiện thực hiện việc tách thửa

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

2. Thửa đất không tranh chấp; thửa đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.

3. Người sử dụng đất không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất.

4. Diện tích được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 6 Quy định này. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu và xin hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề có cùng mục đích sử dụng để tạo thành thửa đất mới có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới. Thủ tục tách thửa trong trường hợp này được thực hiện đồng thời với thủ tục hợp thửa đất và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

5. Thửa đất không thuộc các trường hợp không được tách thửa theo các quy định khác của pháp luật.

Điều 6. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa

1. Đất nông nghiệp:

a) Khu vực đô thị:

- Đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản là 700m².

- Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác là 300m².

b) Khu vực nông thôn:

- Đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản là 1.000m².

- Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác là 500m².

2. Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp: diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định như sau:

a) Khu vực đô thị: 45m² (bề rộng và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4m).

b) Khu vực nông thôn: 60m² (bề rộng và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 5m).

c) Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà quy định về chuyên ngành đã quy định cụ thể diện tích tối thiểu để thực hiện dự án thì áp dụng theo quy định của chuyên ngành.

Điều 7. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp theo quy định tại Khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức sau:

1. Đối với đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản: Theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 03ha (ba héc ta) cho mỗi loại đất.

2. Đối với đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất: Theo diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 02ha (hai héc ta) cho mỗi loại đất.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thì phải chuyển sang thuê đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 8. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp tách thửa trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo Quy định này nhưng **đảm bảo quy định tại thời điểm tách thửa và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất** thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

2. Đối với hồ sơ tách thửa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận phù hợp theo quy định của pháp luật nhưng đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa thực hiện xong thì không áp dụng điều kiện, diện tích được phép tách thửa theo Quy định này.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn cụ thể việc triển khai thực hiện Quy định này đồng thời phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan theo dõi, kiểm tra việc thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này theo đúng quy định.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, các cơ quan, tổ chức phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.