|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH HẬU GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| **Số: /2024/QĐ-UBND**  DỰ THẢO | ***Hậu Giang, ngày tháng năm 2024*** |

# ****QUYẾT ĐỊNH****

**Ban hành Quy định về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất 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 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*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;*

*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 về điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.**

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày tháng năm 2024 và thay thếnội dung **Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang ban hành kèm theo** Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân **tỉnh Hậu Giang.**

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Giao thông Vận tải, Giám đốc Sở Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan 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;  - Văn phòng Tỉnh ủy;  - Các cơ quan tham mưu, giúp việc Tỉnh ủy;  - UBMTTQVN, các Đoàn thể tỉnh;  - VP. Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;  - Như Điều 3;  - Cơ quan Báo, Đài tỉnh;  - Công báo tỉnh;  - Cổng Thông tin điện tử tỉnh;  - Lưu: VT, NCTH. STP | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH**  **Trương Cảnh Tuyên** |

|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN**  **TỈNH HẬU GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| DỰ THẢO |  |

**QUY ĐỊNH**

**Điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND ngày tháng năm 2024 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 điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang** theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan có chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa đất đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT  
PHI NÔNG NGHIỆP**

**Điều 3. Điều kiện tách thửa đất phi nông nghiệp**

Đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và không thuộc các trường hợp không được tách thửa sau đây:

1. Đất thuộc dự án nhà ở, khu dân cư, tái định cư và khu đô thị mới theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất thuộc các trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm; các trường hợp thuê đất trong các khu, cụm công nghiệp (trừ trường hợp được chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê); các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhưng chưa triển khai thực hiện dự án hoặc dự án đã triển khai thực hiện nhưng chưa hoàn thành theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư. Đất thuộc dự án đầu tư nhưng đã hết thời hạn đầu tư không được gia hạn tiến độ đầu tư.

3. Các thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp thông báo thu hồi đất đã quá 12 tháng kể từ ngày ký).

4. Tự quy hoạch phân lô, phân thửa, phân chia đất làm đường khi chưa có chủ trương chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

**Điều 4. Điều kiện hợp thửa đất phi nông nghiệp**

Ngoài đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 thì việc hợp thửa đất phi nông nghiệp đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết phải phù hợp với quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 5.** **Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất phi nông nghiệp**

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở là 45 m2 và phải đảm bảo một trong các điều kiện sau:

a. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20m thì kích thước các cạnh của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 5m.

b. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 20m thì kích thước các cạnh của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 4m.

c. Trường hợp thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông thì kích thước các cạnh của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 4m và phải đảm bảo có lối đi hoặc được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

2. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp là 60 m2 và phải đảm bảo một trong các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp cạnh của thửa đất không là đường thẳng (đường cong, đường gấp khúc) thì kích thước cạnh của thửa đất được tính là tổng chiều dài các đoạn cong, đoạn gấp khúc.

**Chương III**

**QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**Điều 6. Điều kiện tách thửa đất nông nghiệp**

Ngoài các các điều kiện theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1 và khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 việc tách thửa đất nông nghiệp phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

1. Việc tách thửa đất phải bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết phục vụ cho sản xuất nông nghiệp.

2. Không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 quy định này.

3. Không thuộc trường hợp tự chuyển mục đích đất nông nghiệp xây dựng nhà ở, công trình phục vụ sinh hoạt để ở trên đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định (trừ trường hợp đã chuyển mục đích, xây dựng nhà ở trước ngày 01/8/2024).

**Điều 7. Diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp**

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

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

**Chương IV**

**QUY ĐỊNH CÁC TRƯỜNG HỢP KHÔNG ÁP DỤNG DIỆN TÍCH  
TỐI THIỂU ĐỂ TÁCH THỬA**

**Điều 8. Các trường hợp không áp dụng điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa**

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 do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước để thực hiện các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

3. 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, nhà đại đoàn kết.

4. Đối với trường hợp tách thửa đất có nhiều thửa đất liền kề (liền kề trước, sau, liền kề bên) mà thửa đất được tách đủ diện tích và điều kiện tách thửa thì các thửa đất liền kề không tính hạn mức tách thửa. Các trường hợp thuộc trường hợp này nhưng trước đây không được tách thì nay được tách thửa theo quy định này. Đối với thửa đất ven kênh, trước đây có cùng thửa đất với thửa đất phía trên lộ, khi tách thửa đất phía trên lộ thì thửa đất ven kênh không tính hạn mức.

5. 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.

**Chương V**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 9. Quy định chuyển tiếp**

Đối với các trường hợp đã nộp hồ sơ hợp lệ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để thực hiện các thủ tục tách thửa, hợp thửa trước ngày 01/8/2024 thì thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ.

**Điều 10. 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 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 sở, ban ngành và Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố báo cáo bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp để tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.