

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng, ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

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 tại Tờ trình số 900/TTr-STNMT ngày 13/12/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 08 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên ban hành quy định về hạn mức giao đất; Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; Diện tích tối thiểu được tách thửa và diện tích đất ở được xác định lại trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Tư pháp, Nội vụ, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thanh tra tỉnh; Tòa án nhân dân tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này để thi hành.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu QH tỉnh;
- UB mặt trận tổ quốc tỉnh;
- Ban Nội chính Tỉnh ủy;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Giao thông vận tải, Tư pháp, Nội vụ, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Cục Thuế tỉnh, Thanh tra tỉnh, Tòa án nhân dân tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- TT Thông tin VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, CNN&XD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Quang Tiến



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

QUY ĐỊNH

**Về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa, hợp thửa
đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số **04** /2022/QĐ-UBND ngày **30** tháng **3** năm 2022
của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về hạn mức giao đất, diện tích đất ở tái định cư của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở sụt lún bất ngờ; công nhận quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; kích thước và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất; cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

3. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục giao đất; công nhận quyền sử dụng đất; tách thửa đất, hợp thửa đất để cấp Giấy chứng nhận.

4. Loại đất được phép tách thửa, hợp thửa đất quy định tại Quyết 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 tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

5. Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất để thực hiện Quyết định do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích

quốc gia, công cộng; tách thửa do nhận chuyển nhượng để thực hiện dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp;

b) Thửa đất phải tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất do đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Thửa đất hình thành từ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở (khu dân cư);

đ) Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất; thừa kế về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp theo quy định của pháp luật;

e) Diện tích thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình;

f) Thực hiện theo bản án của Tòa án nhân dân các cấp; Quyết định công nhận hòa giải thành của UBND các cấp giải quyết tranh chấp đất đai.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất

1. Hạn mức giao đất:

1.1. Đất ở tại đô thị

a) Đối với các phường thuộc thành phố: 150 m²;

b) Đối với các phường thuộc thị xã và các thị trấn: 200 m²;

c) Đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại các phường, thị trấn: 250 m²;

1.2. Đất ở tại nông thôn:

a) Đối với các xã trung du: 300 m²;

b) Đối với các xã miền núi, xã vùng cao: 400 m².

1.3. Hạn mức đất ở tái định cư của hộ gia đình, cá nhân bị sạt lở sụt lún bất ngờ (theo khoản 2 Điều 16 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP) bằng hạn mức giao đất tại Khoản 1 Điều này.

1.4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khu dân cư thì hạn mức đất ở thực hiện theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hạn mức công nhận đất ở:

2.1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng một thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở, thì được công nhận như sau:

- a) Hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình có từ 01- 04 khẩu:
 - Đối với các phường thuộc thành phố: 200 m²;
 - Đối với các phường thuộc thị xã và thị trấn: 240 m²;
 - Đối với các hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc các phường và thị trấn: 250 m²;
 - Đối với các xã trung du: 300 m²;
 - Đối với xã miền núi, xã vùng cao: 400 m².
- b) Trường hợp hộ gia đình có từ khẩu thứ 5 trở lên thì mỗi khẩu tăng thêm được cộng vào hạn mức công nhận đất ở tại Điểm a Khoản này:
 - Đối với các phường thuộc thành phố: 35 m²/01 nhân khẩu;
 - Đối với các phường thuộc thị xã và thị trấn: 40 m²/01 nhân khẩu;
 - Đối với hộ trực tiếp sản xuất nông nghiệp thuộc các phường và thị trấn: 50 m²/01 nhân khẩu;
 - Đối với các xã trung du: 75 m²/01 nhân khẩu;
 - Đối với các xã miền núi, xã vùng cao: 100 m²/01 nhân khẩu.

Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn so với hạn mức trên thì diện tích đất ở được công nhận là toàn bộ diện tích thửa đất;

Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Mục a Khoản 2 Điều này, thì diện tích công nhận đất ở tối đa cho các trường hợp tại Mục b Khoản 2 Điều này không vượt quá 05 lần hạn mức quy định tại Mục a Khoản 2 Điều này.

2.2. Số lượng nhân khẩu để xác định diện tích đất ở theo quy định tại Khoản 2 Điều này là số khẩu hiện có trong cùng một sổ hộ khẩu của hộ gia đình đó tại thời điểm xét công nhận quyền sử dụng đất và hộ gia đình đã hình thành do tách hộ theo quy định của pháp luật đang sống chung trên cùng thửa đất. Trong một hộ chỉ tính những người có quan hệ theo quy định tại Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai.

2.3. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đất đã sử

dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai, thì việc xác định diện tích đất ở được áp dụng theo Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

2.4. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 theo khoản 2 Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Khoản 1, Điều này.

3. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân

3.1. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 01 héc ta cho mỗi loại đất.

3.2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm không quá 05 héc ta.

3.3. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng rừng phòng hộ, trồng rừng sản xuất không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất.

4. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang:

4.1. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang, không có tranh chấp để sử dụng trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất.

4.2. Hạn mức công nhận đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang, không có tranh chấp để sử dụng trồng cây lâu năm, trồng rừng không quá 30 héc ta cho mỗi loại đất.

Điều 4. Điều kiện chung để được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Thửa đất đã được cấp một trong những giấy tờ sau: 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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Việc tách thửa đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt.

3. Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

4. Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất, chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

5. Thửa đất tách thửa đối với đất ở, đất phi nông nghiệp phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

6. Việc tách thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng đất hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai, Điều 254 Bộ luật Dân sự.

7. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề cùng mục đích sử dụng để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn 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.

8. Đối với các dự án thu hồi đất để làm đường giao thông thửa đất sau khi có quyết định thu hồi đất để làm đường và đã chỉnh lý trên Giấy chứng nhận thì được phép tách thửa đất.

9. Trường hợp tách thửa bao gồm đất ở và đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở mà không được công nhận là đất ở, thì diện tích đất ở phải theo hạn mức quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định này, phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không áp dụng theo hạn mức tách thửa quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định này; trường hợp diện tích đất ở tách ra nhỏ hơn hạn mức quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định này, thì người sử dụng đất phải đồng thời xin chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp sang đất ở để đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Quyết định này.

Điều 5. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất

1. Đối với đất nông nghiệp

a) Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 150 m²/thửa;

b) Đối với đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 1.000 m²/thửa.

c) Đối với đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở thì diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách được áp dụng theo hạn mức quy định tại khoản 2 Điều này.

d) Thừa đất nông nghiệp sau khi tách thửa phải đảm bảo việc cấp nước, thoát nước, tưới nước, tiêu nước, phải thực hiện đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 95, Điều 171 Luật Đất đai và Điều 254 Bộ luật Dân sự.

đ) Trường hợp thửa đất có nguồn gốc được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì chỉ được phép tách thửa khi được cơ quan chấp thuận đầu tư đồng ý.

2. Đối với đất ở

a) Thừa đất tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông, cụ thể:

- Tại các phường, thị trấn: diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn $40m^2$, và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của thửa đất có chiều bám mặt đường không nhỏ hơn 3m và chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 5m.

- Tại các xã thuộc thị xã, thành phố: diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn $50m^2$ và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường không nhỏ hơn 4m, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 5 m;

- Tại các xã thuộc huyện: diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và các thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn $60m^2$ và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều bám mặt đường không nhỏ hơn 4m, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 5m.

- Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại điểm này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình.

b) Trường hợp khi tách thửa có phát sinh thêm đường giao thông, kết cấu hạ tầng kỹ thuật (trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này), việc tách thửa đất thực hiện như sau:

- Người sử dụng đất có đơn xin tự nguyện trả đất làm đường để tách thửa đất kèm theo bản vẽ tổng mặt bằng khu đất. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận việc tự nguyện trả.

- Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất, các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo quy định tại điểm a, điểm b Khoản 2 Điều này và bản vẽ tổng mặt bằng đã được chấp thuận. Phần diện tích sử dụng chung như đường

giao thông, đường điện, cấp thoát nước, cây xanh trong bản vẽ tổng mặt bằng sau khi đầu tư hoàn chỉnh theo chấp thuận và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận sẽ được thu hồi theo hình thức thu hồi đất và giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý;

c) Trường hợp thửa đất trước khi tách thửa có diện tích bằng hoặc lớn hơn 2.000 m² tại thành phố, thị xã và có diện tích bằng hoặc lớn hơn 5.000 m² tại huyện: Sau khi tách, số thửa hình thành lớn hơn 3 thửa đất, có phát sinh thêm đường giao thông, kết cấu hạ tầng kỹ thuật, người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở (dự án khu dân cư) và được cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư trước khi triển khai thực hiện dự án theo quy định.

d) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa phải phù hợp với quy hoạch.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 100 m², có chiều bám mặt đường không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu không nhỏ hơn 5 m.

b) Thửa đất tách thửa phải có mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng.

c) Trường hợp thửa đất có nguồn gốc được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì chỉ được phép tách thửa khi được cơ quan chấp thuận đầu tư đồng ý.

4. Quy định tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất (có nhiều loại đất trên cùng thửa đất)

a) Đối với thửa đất có nhiều loại đất: Việc tách thửa tại vị trí, diện tích của loại đất nào thì phải đảm bảo điều kiện tách thửa tương ứng với loại đất đó. Trường hợp việc tách thửa loại đất nông nghiệp dẫn đến phải tách thửa tại vị trí, diện tích loại đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở thì việc tách thửa đất chỉ cần đảm bảo điều kiện tách thửa đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở.

b) Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng mà chưa xác định vị trí, diện tích từng loại đất thì phải xác định vị trí, diện tích của từng loại đất trước khi thực hiện tách thửa theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

c) Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp mà Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp (thuộc hành lang công trình công cộng) được tách thửa

cùng với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều này.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

1. Trường hợp đã tách thửa đất không đảm bảo các quy định theo Quyết định này và thửa đất đó đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất tiếp tục được sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp đã tách thửa đất nông nghiệp, đất ở đảm bảo về diện tích tối thiểu và kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa quy định tại Khoản 1 và điểm a Khoản 2 Điều 5 Quyết định này, nhưng không đảm bảo các quy định tại điểm b, điểm c điểm d Khoản 2 Điều 5 Quyết định này và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại thì người sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận nếu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ xin tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại cấp huyện, các đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh thực hiện đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa đất đối với các trường hợp được phép tách thửa đất theo Quyết định này;

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

Hướng dẫn phòng quản lý đô thị, phòng kinh tế hạ tầng các nội dung liên quan đến đánh giá sự phù hợp với quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, hướng dẫn thực hiện các nội dung liên quan đến đầu tư hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

3. Sở Giao thông vận tải có trách nhiệm:

Phối hợp Sở Xây dựng trong việc hướng dẫn việc lập, thẩm định, phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng và thực hiện trình tự dự án đầu tư nhà ở (đối với đường giao thông và kết cấu hạ tầng kỹ thuật); các yêu cầu về quản lý kiến trúc, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có); trình tự nghiệm thu, kiểm tra xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thiết yếu đảm bảo điều kiện tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định;

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra phát hiện xử lý những trường hợp tách thửa đất không đúng quy định.

5. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã khi công chức, chứng thực hợp đồng, giấy tờ thực hiện các quyền của người sử dụng đất có liên quan đến tách thửa đất phải đảm bảo thực hiện đúng Quyết định này.

6. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp theo quy định của pháp luật./.