

Số: /TCBC-STP

Cà Mau, ngày tháng 10 năm 2024

THÔNG CÁO BÁO CHÍ
Văn bản quy phạm pháp luật
do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành
(Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024)

Thực hiện Luật Phổ biến, giáo dục pháp luật năm 2012; Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 11/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân”; Công văn số 5036/UBND-NC ngày 03/7/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh Cà Mau về việc xây dựng và ban hành Thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật. Sở Tư pháp ra Thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do UBND tỉnh Cà Mau ban hành như sau:

1. Văn bản quy phạm pháp luật được ban hành: Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

2. Hiệu lực thi hành: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 30/10/2024. Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau và Quyết định số 32/2023/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau sửa đổi, bổ sung khoản 7 Điều 7 của Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 30/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

3. Sự cần thiết, mục đích ban hành:

a) Sự cần thiết ban hành: Thực hiện khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau là cần thiết.

b) Mục đích: Đảm bảo tính thống nhất của hệ thống pháp luật; tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất; tạo thuận lợi cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

4. Nội dung chủ yếu: Điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

4.1. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

a) Điều kiện chung:

- Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024;

- Thửa đất không nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với giao thông đường thủy, bộ hoặc bờ kênh, bờ đê, đường đất công cộng do Nhà nước quản lý thì được tách thửa đất hoặc tách thửa đất đồng thời với hợp thửa đất khi các thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại đảm bảo tiếp giáp với giao thông đường thủy, bộ hoặc bờ kênh, bờ đê, đường đất công cộng do Nhà nước quản lý hoặc phải bảo đảm quyền đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 29 của Luật Đất đai năm 2024.

b) Điều kiện thực hiện tách thửa đất đối với hộ gia đình, cá nhân

- Ngoài điều kiện chung thì việc tách thửa đất đối với hộ gia đình, cá nhân phải bảo đảm các điều kiện như sau:

+ Diện tích của các thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Quy định này.

+ Thửa đất còn lại sau khi tách thửa đất để chuyển quyền cho chủ đầu tư thuộc trường hợp được tự thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải đảm bảo điều kiện, diện tích tối thiểu theo Quy định này;

+ Thửa đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có kích thước hoặc diện tích không đảm bảo theo Quy định này mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích sang đất ở thì không thực hiện tách thửa đất nhưng phần đất ở sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo điều kiện như sau:

Trường hợp kích thước chiều rộng hoặc chiều dài thửa đất nông nghiệp không đảm bảo theo Quy định này thì chiều rộng hoặc chiều dài của vị trí đất xin chuyển mục đích sử dụng đất xác định theo chiều rộng hoặc chiều dài thửa đất nhưng diện tích tối thiểu của đất ở phải đảm bảo theo Quy định này, đồng thời vị trí đất ở sau khi được chuyển mục đích sử dụng đất đảm bảo điều kiện được xây dựng nhà ở theo pháp luật về xây dựng.

Trường hợp kích thước chiều rộng, chiều dài thửa đất nông nghiệp đảm bảo theo Quy định này thì kích thước chiều rộng, chiều dài của vị trí đất xin chuyển mục đích sử dụng đất và diện tích tối thiểu của đất ở phải đảm bảo Quy định này.

- Thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng tại các dự án khu đô thị, khu dân cư đã được hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì việc tách thửa đất phải đảm bảo chiều rộng thửa đất bằng hoặc lớn hơn kích thước chiều rộng của thửa đất ban đầu và chiều dài thửa đất phải đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Điều kiện thực hiện tách thửa đất đối với tổ chức

- Thừa đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp thuộc dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư thì việc tách thửa được thực hiện khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương chuyển nhượng một phần dự án đầu tư;

- Việc thực hiện tách thửa đất theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản. Hạ tầng kỹ thuật phải được Sở Xây dựng nghiệm thu, bảo đảm đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định trước khi thực hiện thủ tục tách thửa.

c) Điều kiện hợp thửa đất: Ngoài các điều kiện chung đã được quy định tại khoản 1 Điều này thì việc hợp thửa đất trong trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất để hình thành một hay nhiều thửa đất mới thì các thửa đất mới phải có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 4 và Điều 5 của Quy định này; việc giải quyết tách thửa đất, hợp thửa đất trong trường hợp này được thực hiện đồng thời và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho thửa đất mới.

4.2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Đối với đất ở: Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích, kích thước (không bao gồm diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường thủy, bộ; diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông và vỉa hè) như sau:

- Về diện tích:

Tại các phường và thị trấn: Diện tích tối thiểu của thửa đất là 40m² (bốn mươi mét vuông).

Tại các xã: Diện tích tối thiểu của thửa đất là 50m² (năm mươi mét vuông).

- Về kích thước:

Đối với thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có được hình thành trước ngày 01/8/2024 có kích thước lộ giới (theo chỉ giới đường đỏ) bằng hoặc lớn hơn 19m hoặc thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có mà kích thước lộ giới (theo chỉ giới đường đỏ) nhỏ hơn 19m hoặc thửa đất tiếp giáp với giao thông đường thủy hoặc bờ kênh, bờ đê, đường đất công cộng do Nhà nước quản lý hoặc lối đi thì chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 04m và chiều dài tối thiểu của thửa đất là 05m.

Đối với thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có được hình thành sau ngày 01/8/2024 có kích thước lộ giới (theo chỉ giới đường đỏ) bằng hoặc lớn hơn 19m thì chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 05m và chiều dài tối thiểu của thửa đất là 05m.

Kích thước chiều rộng của thửa đất được tính vuông góc với cạnh dài, trường hợp thửa đất có hình thể đặc biệt (không phải là hình vuông, hình chữ nhật,

hình bình hành) thì chiều rộng tối thiểu của thửa đất được xác định tại vị trí cạnh tiếp giáp giao thông đường bộ, giao thông đường thủy hoặc bờ kênh, bờ đê, đường đất công cộng do Nhà nước quản lý hoặc lối đi.

Kích thước chiều dài của thửa đất được tính từ ranh chỉ giới xây dựng trở vào; trường hợp tại khu vực không có ranh chỉ giới xây dựng thì kích thước chiều dài thửa đất được tính từ ranh hành lang bảo vệ an toàn công trình đường thủy, bộ hoặc ranh quy hoạch đường giao thông và vỉa hè trở vào; trường hợp tại khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng thì chiều dài thửa đất được tính theo thứ tự ưu tiên như sau: từ ranh hành lang bảo vệ an toàn công trình đường thủy, bộ thể hiện trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc từ ranh quy hoạch đường giao thông theo Quy hoạch sử dụng đất hoặc từ ranh giải phóng mặt bằng, hoặc từ mép lộ giao thông công cộng hiện hữu trong trường hợp tại khu vực chưa công bố hoặc không có ranh hành lang bảo vệ an toàn công trình đường bộ và theo Quy hoạch sử dụng đất không có quy hoạch đường giao thông.

b) Đối với thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở:

- Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa gồm có đất ở và đất nông nghiệp thì không quy định điều kiện, diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp nhưng phần đất ở phải bảo đảm điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này.

- Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa chỉ có một loại đất ở hoặc đất nông nghiệp thì phải đảm bảo điều kiện về diện tích, kích thước tối thiểu đối với đất ở, đất nông nghiệp theo Quy định này.

c) Đối với đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp không thuộc dự án chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư, các dự án đấu giá, đấu thầu có sử dụng đất:

- Trường hợp tách thửa đất để hoạt động kinh doanh mà thuộc ngành, nghề có quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất, thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa xác định theo tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất cho một cơ sở hoặc địa điểm hoạt động kinh doanh của ngành, nghề đó;

- Trường hợp không có quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất, thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất bằng với diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất ở.

4.3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích, kích thước như sau:

a) Về diện tích:

- Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hằng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác:

Tại các phường và thị trấn: Diện tích tối thiểu của thửa đất là 300m² (ba trăm mét vuông).

Tại các xã: Diện tích tối thiểu của thửa đất là 500m² (năm trăm mét vuông).

- Đối với đất rừng sản xuất:

Vị trí thửa đất nằm ngoài khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được xác định không phải là đất rừng sản xuất thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này.

Vị trí thửa đất nằm trong khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được xác định là đất rừng sản xuất thì diện tích tối thiểu được tách thửa đất là 03ha (ba hecta).

- Đối với trường hợp người sử dụng đất tách thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện thì thửa đất mới hình thành sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng sang đất ở phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

- Thửa đất nông nghiệp còn lại tại vị trí phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất và Kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc Quy hoạch chung hoặc Quy hoạch phân khu theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị là đất ở thì tại các phường và thị trấn diện tích tối thiểu là 100m² (một trăm mét vuông) và tại các xã diện tích tối thiểu là 200m² (hai trăm mét vuông).

b) Về kích thước:

- Chiều rộng và chiều dài tối thiểu của thửa đất là 05m;

- Cách xác định kích thước chiều rộng và chiều dài của thửa đất nông nghiệp tương tự như cách xác định kích thước chiều rộng và chiều dài của thửa đất ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

Trên đây là Thông cáo báo chí văn bản quy phạm pháp luật do UBND tỉnh Cà Mau ban hành, Sở Tư pháp xin thông báo (gửi kèm Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND)/.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- Cục PBGDPL - Bộ Tư pháp (để báo cáo);
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- Báo Cà Mau;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh (để đăng tải);
- Trang Thông tin PBGDPL tỉnh (để đăng tải);
- Trang Thông tin điện tử Sở Tư pháp (để đăng tải);
- UBND các huyện, thành phố Cà Mau;
- Lưu: VT, PBGDPL.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Thị Ngọc