

Số: /STNMT-VPĐKĐĐ

Trà Vinh, ngày tháng 7 năm 2023

V/v phúc đáp nội dung phản ánh và yêu cầu của bà Thu Thủy

Kính gửi: Bà Thu Thủy.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được yêu cầu của bà Thu Thủy từ Fanpage của Sở Tài nguyên và môi trường. Bà yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường với nội dung như sau: “*Luật Đất đai quy định về tách thửa đất trồng lúa phải 1000m² nhưng tôi chỉ muốn tách 500m² thì còn biện pháp nào không?*”

Qua xem xét nội dung yêu cầu của Bà và rà soát các quy định có liên quan, Sở Tài nguyên và Môi trường, thông tin đến Bà như sau:

Theo khoản 23, Điều 1 Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP, ngày 18/12/ 2020 Sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất Đai, quy định:

“Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và điều kiện cụ thể tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất.”

Căn cứ quy định trên, UBND tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh. Theo đó, tại khoản 1 Điều 4 Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND quy định:

“1. Điều kiện được tách thửa đất: Thửa đất đã được cấp 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; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2, Điều 97 Luật Đất đai ngày 29/11/2013”

Tại khoản 5, Điều 4 Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND quy định diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành, trong đó đối với đất trồng lúa là: 1.000 m²

Bên cạnh đó, đối với một số trường hợp tách thửa diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định chi tiết tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 7, khoản 8, khoản 11 Điều 6 Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND ngày 18/11/2021 của UBND tỉnh Trà Vinh, cụ thể:

“Một số trường hợp quy định cụ thể về tách thửa từng loại đất

.....

2. Trường hợp người sử dụng đất yêu cầu tách thửa mà thửa đất mới hình thành có diện tích hoặc kích thước không phù hợp với quy định tại Khoản 5, Điều

4 Quyết định này, đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định để tạo thành thửa đất mới thì được phép tách thửa, hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp thửa đất yêu cầu tách thửa và thửa đất liền kề khác chủ sử dụng, khác loại đất thì thực hiện đồng thời thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và hợp thửa đất theo quy định.

3. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt thì phải thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất của thửa đất mới hình thành áp dụng theo loại đất xin chuyển mục đích được quy định tại Điểm a, Khoản 5, Điều 4 Quyết định này.

Trường hợp thửa đất mới tách ra (thửa xin chuyển mục đích sử dụng đất), nằm trong ranh giới thửa đất còn lại đã tiếp giáp công trình công cộng hiện hữu để chuyển mục đích sang đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được UBND tỉnh phê duyệt thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất được áp dụng tại Điểm a, Khoản 5, Điều 4 Quyết định này.

4. Trường hợp thửa đất có đất ở ghép với đất nông nghiệp, khi tách thửa cùng có hai mục đích sử dụng thì diện tích, kích thước thửa đất ở phải theo quy định tại Điểm a, Khoản 5, Điều 4, đất nông nghiệp không áp dụng Quyết định này. Trường hợp thửa đất mới hình thành không tiếp giáp với công trình công cộng hiện hữu thì UBND cấp huyện phải có ý kiến vào đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất trước khi thực hiện.

.....

7. Các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ (kể cả cha nuôi, mẹ nuôi) với con (kể cả con nuôi, con dâu, con rể); giữa anh, chị, em ruột với nhau; giữa ông bà nội, ông bà ngoại với cháu ruột mà không phù hợp quy định tại Khoản 5, Điều 4 Quyết định này. UBND cấp huyện có ý kiến từng trường hợp cụ thể vào đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai chỉ đo đạc tách thửa khi có ý kiến thống nhất của UBND cấp huyện.

8. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất qua 02 (hai) thửa đất liền kề, trong đó vừa tách thửa đất phi nông nghiệp không tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện hữu do ngăn cách bởi thửa đất nông nghiệp cùng chủ sử dụng (thửa đất nông nghiệp nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc nằm trong ranh giới quy hoạch hoặc bao quanh thửa đất phi nông nghiệp) thì được phép tách thửa; diện tích, kích thước tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, Khoản 5, Điều 4, thửa đất nông nghiệp không áp dụng theo Quyết định này.

.....

11. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 4 hoặc chủ sử dụng đất đề nghị tách thửa để chuyển đổi đất nông nghiệp với các chủ sử dụng đất giáp cận nhưng thửa đất mới hình thành nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại Điểm b, Khoản 5, Điều 4 Quyết định này thì UBND cấp huyện có ý kiến từng trường hợp cụ thể vào đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai chỉ được phép đo đạc tách thửa khi có ý kiến thống nhất của UBND cấp huyện.”

Từ nội dung và căn cứ nêu trên, người sử dụng đất chỉ được phép tách thửa diện tích 500m² loại đất trồng lúa (dưới hạn mức tách thửa đối với đất trồng lúa là: 1.000 m²) trong các trường hợp yêu cầu tách thửa để thực hiện hồ sơ theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4, khoản 7, khoản 8, khoản 11 Điều 6 Quyết định số 26/2021/QĐ-UBND nêu trên.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông tin đến Bà được biết.

Trân trọng kính chào./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BLĐ Sở;
- Trung tâm CNTT TNMT (để đăng tin);
- Lưu: VT, VPĐKĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Vạn Kha