

Số: 1685 /STNMT-ĐKTKĐĐ

V/v Đẩy mạnh công tác quản lý Nhà nước trong
thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất

Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2022

Kính gửi: - Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội.

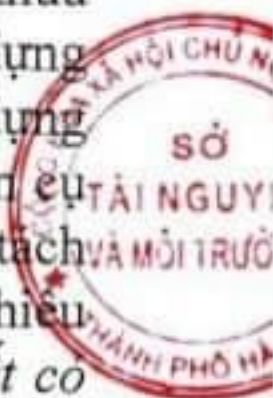
Trong thời gian vừa qua, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được phản ánh của một số địa phương, người dân, doanh nghiệp, phương tiện thông tin đại chúng về việc phân lô, chia tách thửa đất, san hạ đất để xây dựng hạ tầng đường giao thông, vi phạm pháp luật đất đai, trật tự xây dựng trên địa bàn một số quận, huyện, thị xã. Trước những thông tin nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

1. UBND các quận, huyện, thị xã thực hiện một số nội dung sau:

+ Thực hiện kiểm tra, rà soát, báo cáo về việc phân lô, chia tách thửa đất, san hạ đất để xây dựng hạ tầng đường giao thông trên địa bàn trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/01/2022 đối với các thửa đất có diện tích lớn hơn 500 m² (gồm: thửa đất nông nghiệp; thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất), đã được UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

+ Thực hiện kiểm tra, rà soát, báo cáo về các khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc chia tách thửa đất, hợp thửa đất; đồng thời căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và điều kiện cụ thể tại địa phương để đề xuất, kiến nghị cụ thể về các nội dung sau: điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất tại địa phương (*Gồm: thửa đất ở; thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất trồng cây hàng năm; đất trồng cây lâu năm; đất rừng sản xuất; đất nuôi trồng thủy sản; đất nông nghiệp khác*). Các trường hợp không được phép tách thửa đất. Việc quản lý đối với thửa đất có diện tích, kích thước nhỏ hơn mức tối thiểu. Việc quản lý đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông sử dụng chung trên diện tích đất không phải là đất ở.

+ Trong thời gian UBND Thành phố chưa có quy định cụ thể về nội dung: "*Điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất tại địa phương. Các trường hợp không được phép tách thửa đất. Việc quản lý đối với thửa đất có diện tích, kích thước nhỏ hơn mức tối thiểu. Việc quản lý đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông sử dụng chung trên diện tích đất không phải là đất ở*", Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND các quận, huyện, thị xã: Tạm dừng việc tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc chia tách thửa đất đối với thửa đất nông nghiệp; thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất; thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Chỉ tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc chia tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất ở (toàn bộ diện



tích thửa đất là đất ở) đảm bảo điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

Quá trình giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc chia tách thửa đất ở, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ: quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, quy định tại Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND Thành phố (*Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội*) để xem xét, giải quyết thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất cho người sử dụng đất theo quy định. Về hồ sơ, trình tự, thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất thực hiện theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 49 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ; điểm 11 Khoản 1 Điều 2 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30/6/2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Không thực hiện việc tạm dừng tiếp nhận, giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc chia tách thửa đất đối với thửa đất nông nghiệp; thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất; thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trong các trường hợp sau:

- Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tự nguyện trả lại đất cho nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, nhà cho hộ nghèo, nhà cho người có công với cách mạng mà các thửa đất sau khi chia tách đảm bảo các điều kiện tương tự quy định tại Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND Thành phố;

- Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh;

- Tách thửa đất do chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Các thửa đất do nhà nước tách thửa để giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận đầu tư;

- Các trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước; phân chia tài sản thừa kế, ly hôn theo quy định của pháp luật.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai Hà Nội thực hiện một số nội dung sau:

+ Chi đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các quận, huyện, thị xã: Phối hợp chặt chẽ với UBND các quận, huyện, thị xã trong quá trình thực hiện các nội dung nêu tại mục 1 văn bản này cho đến khi có quy định, hướng dẫn của UBND Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường.

+ Thực hiện rà soát, tổng hợp, báo cáo về các nội dung sau: (1)- Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ đề nghị đăng ký biến động đất đai trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2017 đến hết ngày 31/01/2022 đối với thủ tục chia, tách thửa đất cho các thửa đất có diện tích lớn hơn 500 m² (gồm: thửa đất nông nghiệp; thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. (2)- Các khó khăn, vướng mắc trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính liên quan đến việc chia tách thửa đất, hợp thửa đất. (3)- Đề xuất, kiến nghị giải pháp xử lý đối với các khó khăn, vướng mắc nêu trên. (4)- Gửi báo cáo kết quả thực hiện các nội dung nêu trên về Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội trước ngày 31/3/2022 để xem xét, chỉ đạo giải quyết theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường trân trọng đề nghị Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã quan tâm, phối hợp chỉ đạo, thực hiện có hiệu quả các nội dung nêu trên; thực hiện tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện các nội dung nêu trên, gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội **trước ngày 31/3/2022** để tổng hợp, báo cáo UBND Thành phố xem xét, ban hành quy định cụ thể về: 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 trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ, hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường) tại Văn bản số 293/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 14/02/2022./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND Thành phố;
 - Giám đốc Sở;
 - Lưu: VT, ĐKTK. (6)
- (Đề b/cáo)





Lê Thanh Nam

