

QUYẾT ĐỊNH
Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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 Giao thông đường bộ ngày 13 tháng 11 năm 2008;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 6290/TTr-STNMT ngày 11 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

2. Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; tách thửa để xây dựng trụ sở cơ quan, các công trình sự nghiệp, công trình công cộng phục vụ cộng đồng; tách thửa để chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước, tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; đất chuyển nhượng, tặng cho cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

c) Tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện thửa kế theo quy định của pháp luật;

d) Thửa đất có phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng thì khi tách thửa, hợp thửa đất sẽ không áp dụng điều kiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của Quyết định này đối với phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện các thủ tục tách thửa, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận quy định tại điểm a khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật khác có liên quan.

3. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Điều 3. Các trường hợp không được phép tách thửa, hợp thửa đất

1. Thửa đất đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Đất thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

3. Không bảo đảm theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của Quyết định này trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 8 Quyết định này.

4. Người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang xử lý hoặc xử phạt mà chưa chấp hành xong quyết định, trừ trường hợp được miễn, giảm theo quy định.

Điều 4. Điều kiện được phép tách thửa, hợp thửa đất

1. 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.

2. Không thuộc các quy định tại Điều 3 Quyết định này.

3. Việc chia tách thửa đất để hình thành thửa đất mới phải bảo đảm quyền đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 29 của Luật Đất đai năm 2024.

4. Các trường hợp đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa, hợp thửa đất thực hiện theo các quy hoạch này.

Điều 5. Điều kiện cụ thể hợp thửa đất

1. Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

2. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất thì các thửa đất phải có cùng ít nhất một loại đất.

3. Các thửa đất có ít nhất một cạnh của thửa đất liền kề nhau.

Điều 6. Điều kiện, diện tích cụ thể tách thửa đất

1. Tách thửa đối với đất ở tại đô thị (các phường, thị trấn)

a) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 19m (Mười chín mét), sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích của thửa đất tối thiểu là $45m^2$ (Bốn mươi lăm mét vuông) và có một cạnh kích thước tối thiểu là 5m (Năm mét);

b) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 19m (Mười chín mét), sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích của thửa đất tối thiểu là $36m^2$ (Ba mươi sáu mét vuông) và có một cạnh kích thước tối thiểu là 4m (Bốn mét).

2. Tách thửa đối với đất ở tại nông thôn (các xã)

a) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 19m (Mười chín mét), sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình

thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích của thửa đất tối thiểu là $60m^2$ (Sáu mươi mét vuông) và có một cạnh kích thước tối thiểu là 5m (Năm mét);

b) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 19m (Mười chín mét), sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích của thửa đất tối thiểu là $50m^2$ (Năm mươi mét vuông) và có một cạnh kích thước tối thiểu là 4m (Bốn mét).

3. Tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở)

Diện tích và kích thước thửa đất: diện tích từ $100m^2$ (Một trăm mét vuông) trở lên không tính phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông, có chiều sâu thửa đất và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng kích thước không nhỏ hơn 5m (Năm mét) trừ những thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách tại địa bàn các phường thuộc thành phố Tây Ninh, thị xã và thị trấn thuộc các huyện là $500m^2$; tại địa bàn các xã còn lại là $1.000m^2$.

5. Tách thửa đối với thửa đất có nhiều loại đất

Đối với thửa đất có nhiều loại đất thì việc xem xét tách thửa đất chỉ áp dụng cho một loại đất nếu có đủ điều kiện.

Điều 7. Tách thửa đối với đất nông nghiệp, phi nông nghiệp đã được quy hoạch là đất ở để chuyển sang mục đích đất ở

Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đối với các khu vực đô thị thì căn cứ quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch phân khu được duyệt là đất ở để chuyển mục đích từ đất nông nghiệp, phi nông nghiệp sang mục đích đất ở thì thửa đất tách ra để chuyển mục đích và thửa đất còn lại phải đảm bảo điều kiện về diện tích tại khoản 1, khoản 2 Điều 6 của Quyết định này.

Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.

Điều 8. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa, hợp thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa, hợp thửa đất theo quy định;

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai lấy ý kiến Ủy ban nhân dân cấp huyện trước khi thực hiện tách thửa, hợp thửa đất đối với các trường hợp quy định tại điểm b khoản 4 Điều 8 của Quyết định này. Định kỳ hàng tháng, quý, năm, Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tổng hợp kết quả đã giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

c) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, các phòng, ban trực thuộc Sở phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng Quyết định này; cung cấp thông tin các trường hợp được tách thửa, hợp thửa đất cho Ủy ban nhân dân cấp huyện;

d) Tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Sở Tư pháp

Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật và Quyết định này.

3. Sở Xây dựng

Hướng dẫn Ủy ban nhân dân cấp huyện các hình thức cung cấp thông tin về quy hoạch xây dựng theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) thường xuyên phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng với Quyết định này;

b) Xem xét cho ý kiến về việc tách thửa, hợp thửa đất các trường hợp sau:

- Tách thửa, hợp thửa đất để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ nghèo, hộ cận nghèo nhưng không đảm bảo yêu cầu về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất theo Quyết định này.

- Tách thửa, hợp thửa đất để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh khó khăn do bệnh hiểm nghèo, tai nạn

đột xuất, sự kiện bất khả kháng nhưng không đảm bảo yêu cầu về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất theo Quyết định này.

- Chỉ xem xét một lần cho trường hợp tách thửa, hợp thửa đất để thực hiện việc cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất cho con (con ruột hoặc con nuôi được pháp luật thừa nhận); con tặng cho quyền sử dụng đất cho cha mẹ (cha mẹ ruột hoặc cha mẹ nuôi được pháp luật thừa nhận) nhưng không đảm bảo yêu cầu về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất theo Quyết định này.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm

a) Quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng san lấp mặt bằng, xây dựng công trình trái quy định pháp luật trên đất thuộc địa bàn quản lý;

b) Không thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch đối với các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng với Quyết định này;

c) Tăng cường công tác kiểm tra và quản lý chặt chẽ các thửa đất sau khi tách thửa, kịp thời tham mưu đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định pháp luật;

d) Chịu trách nhiệm xác thực các nội dung tại điểm b khoản 4 Điều 8 của Quyết định này.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND ngày 26/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các giao dịch về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có tách thửa, hợp thửa đã được công chứng, chứng thực trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tiếp tục giải quyết theo quy định tại Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND.

2. Hồ sơ đã đo đạc tách thửa (hoặc hợp thửa) đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố thẩm định và phê duyệt trước ngày quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 10/2023/QĐ-UBND và các quy định khác có liên quan.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Thủ trưởng các Sở,

ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc, đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét./

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT: TU, HĐND, UBND, UBMTTQVN tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Như Điều 11;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, VP UBND tỉnh.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Chiến