

Số: 10 /2023/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 26 tháng 4 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

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

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 Giao thông đường bộ ngày 13 tháng 11 năm 2008;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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 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 2660/TTr-STNMT ngày 21 tháng 4 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này 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.

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 đơn vị sự nghiệp, công trình công cộng phục vụ cộng đồng; tách thửa để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo 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 hộ gia đình, 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 thừa kế theo quy định của pháp luật;

d) Tách thửa đất theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án dân sự đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai;

đ) Người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề cùng loại đất để tạo thành thửa đất mới và diện tích còn lại bằng hoặc lớn hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa theo Điều 6 của Quyết định này;

e) Người sử dụng đất có diện tích đất đang sử dụng nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định có nhu cầu hợp thửa với diện tích đất liền kề cùng loại đất theo quy hoạch để tạo diện tích đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu.

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. Hộ gia đình, cá nhân có sử dụng các loại đất 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, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

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

1. Diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

3. Đất, đất có tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp về đất đai và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết.

4. Đất, đất có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn, kê biên theo quy định pháp luật.

5. 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.

6. Thửa đất đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được hoặc chưa được gia hạn thời hạn, tiếp tục sử dụng đất theo quy định.

7. Tách thửa đất mà không thực hiện chuyển quyền, chuyển mục đích sử dụng đất.

8. Không đảm bảo điều kiện hợp thửa được quy định tại Điều 5 của Quyết định này và không đảm bảo điều kiện tách thửa được quy định tại Điều 6 của Quyết định này.

9. Người sử dụng đất vi phạm Luật 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.

10. Diện tích tách thửa, hợp thửa không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng theo quy định pháp luật.

11. Diện tích đất còn lại sau tách thửa không bảo đảm diện tích tối thiểu đối với loại đất được phép tách thửa.

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

Người sử dụng đất, diện tích đất tách thửa không thuộc các trường hợp không được phép tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại Điều 3 thì được phép tách thửa, hợp thửa đất.

Điều 5. Điều kiện cụ thể hợp thửa đất

1. Các thửa đất phải cùng loại đất được ghi trên Giấy chứng nhận. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất thì các thửa đất phải có cùng ít nhất một loại đất.

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

Điều 6. Điều kiện 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), trừ những thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

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).

4. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

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

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 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.

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;

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, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

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.

- 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 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. 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. Ủy ban nhân dân cấp xã tăng cường công tác kiểm tra và quản lý chặt chẽ các thửa đất sau khi tách thửa, kịp thời xử lý các trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích, tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định pháp luật.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 5 năm 2023 và thay thế Quyết định số 28/2020/QĐ-UBND ngày 27/7/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. 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 28/2020/QĐ-UBND.

3. 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 28/2020/QĐ-UBND và các quy định khác có liên quan.

Điều 10. 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 10;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Lưu: VT, VP UBND tỉnh.

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



Trần Văn Chiến