

Số: 28/2020/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 27 tháng 7 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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 Thông tư 37/2018/TT-BGTVT ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Bộ Giao thông Vận tải quy định về quản lý, vận hành khai thác và bảo trì công trình đường bộ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4086/TTr-STNMT ngày 29 tháng 6 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 8 năm 2020; thay thế Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Tây Ninh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và bãi bỏ Quyết định số 01/2020/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc ngưng hiệu lực một số điều của Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2019 của UBND tỉnh Tây Ninh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: /

- Văn phòng Chính phủ
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- TT.UBMTTQVN và các tổ chức chính trị-xã hội;
- Như Điều 3;
- Phòng: KTTC, TTH;
- Lưu: VP.

20

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



Trần Văn Chiến

QUY ĐỊNH

Về diện tích tối thiểu được tách thửa
đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 28 /2020/QĐ-UBND
ngày 17 tháng 7 năm 2020 của UBND tỉnh Tây Ninh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất: đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở của hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi tắt là người sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.
2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:
 - a) Tách thửa để thực hiện việc xây dựng trụ sở, công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng hoặc thực hiện dự án đầu tư theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện chủ trương về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp quy định pháp luật; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp quy định pháp luật;
 - b) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;
 - c) Tách thửa đất để thực hiện thừa kế theo quy định của pháp luật;
 - d) Tách thửa đất theo bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật;
 - đ) Người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa theo Quy định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.
2. Người sử dụng đất hợp pháp có yêu cầu tách thửa đất để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật có liên quan.

Điều 3. Các trường hợp không được phép tách thửa

1. Đất đề nghị tách thửa đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
2. Đất đang có khiếu nại, tranh chấp;
3. Đất hoặc tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án của Tòa án;
4. 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;
5. Thửa đất đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng không được hoặc chưa được gia hạn;
6. Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới nhưng không đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013, bao gồm quyền về lối đi; cấp, thoát nước; tưới nước, tiêu nước trong canh tác; cấp khí ga; đường dây tải điện, thông tin liên lạc và các nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý trên thửa đất liền kề;
7. Thửa đất chưa 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 của pháp luật về đất đai, nhà ở;
8. Diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu của từng loại đất tương ứng được quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 8, trừ các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Quy định này.

Chương II

QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA VÀ GIẢI QUYẾT MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP KHÁC

Điều 4. Tách thửa đôi với đất ở đô thị (các phường, thị trấn)

1. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 m (Hai mươi 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 và kích thước tối thiểu như sau:
 - a) Diện tích của thửa đất tối thiểu là 45 m² (Bốn mươi lăm mét vuông).
 - b) Chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05 m (Năm mét), trừ những thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
 - c) Chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m (Năm mét).
2. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20m (Hai mươi 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 và kích thước tối thiểu như sau:

- a) Diện tích của thửa đất tối thiểu là 36 m^2 (Ba mươi sáu mét vuông).
- b) Chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m (Bốn mét);
- c) Chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04 m (Bốn mét).

3. Đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới, sau khi tách thửa thì diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Diện tích đất tối thiểu quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này không tính phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông.

Điều 5. Tách thửa đối với đất ở nông thôn (các xã)

1. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20,0 m (Hai mươi 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 và kích thước tối thiểu như sau:

- a) Diện tích của thửa đất tối thiểu là $60,0 \text{ m}^2$ (Sáu mươi mét vuông).
- b) Chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04,0 m (Bốn mét);
- c) Chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04,0 m (Bốn mét).

2. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20,0 m (Hai mươi 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 và kích thước tối thiểu như sau:

- a) Diện tích của thửa đất tối thiểu là $50,0 \text{ m}^2$ (Năm mươi mét vuông).
- b) Chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04,0 m (Bốn mét);
- c) Chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04,0 m (Bốn mét).

3. Đối với thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới, sau khi tách thửa đất thì diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Diện tích đất tối thiểu quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này không tính phần diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông.

Điều 6. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu như sau:

1. Tại các phường: Diện tích đất tối thiểu là $300,0 \text{ m}^2$ (Ba trăm mét vuông);
2. Tại các thị trấn: Diện tích đất tối thiểu là $500,0 \text{ m}^2$ (Năm trăm mét vuông);

3. Tại các xã: Diện tích đất tối thiểu là 1.000,0 m² (Một ngàn mét vuông).

Điều 7. Tách thửa đối với đất không phải là đất ở để chuyển mục đích sang 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 không phải là đất ở sang đất ở, diện tích tối thiểu của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của Quy định này.

Điều 8. Tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở)

1. Tại các phường, thị trấn: Sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu bằng tách thửa đối với đất ở đô thị quy định tại Điều 4 của Quy định này.

2. Tại các xã: Sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu bằng tách thửa đối với đất ở nông thôn quy định tại Điều 5 của Quy định này.

Điều 9. Xử lý một số trường hợp khác

1. Tách thửa đất ở, đất không phải là đất ở thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng là đất ở tiếp giáp với đường bờ kênh do Nhà nước quản lý.

Trường hợp tách thửa đất ở, đất không phải là đất ở phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng là đất ở không tiếp giáp với đường giao thông công cộng mà tiếp giáp với đường bờ kênh do Nhà nước quản lý thì thửa đất sau khi tách và thửa đất còn lại phải đảm bảo tiếp giáp đường bờ kênh, đồng thời phải đảm bảo yêu cầu về diện tích đất và kích thước tối thiểu quy định tại Điều 4, Điều 5 của Quy định này.

2. Giao UBND các huyện, thị xã, thành phố (UBND cấp huyện) xem xét, xác nhận các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với hộ nghèo, hộ cận nghèo nhưng không đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu theo Quy định này.

b) Tách 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) nhưng không đảm bảo yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu theo Quy định này.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

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, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất theo quy định. Việc thực hiện tách thửa phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai lấy ý kiến UBND cấp huyện trước khi thực hiện tách thửa đối với các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Quy định này. Định kỳ hàng 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 đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện;

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

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, UBND các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã) thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa không đúng Quy định này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt.

3. Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn (UBND cấp xã) có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo các cơ quan chuyên môn, UBND cấp xã thuộc thẩm quyền thực hiện nghiêm túc các quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa trong việc tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

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 UBND tỉnh xem xét.

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



Trần Văn Chiến