

Số: 70 /2024/QĐ-UBND

Ninh Bình, ngày 14 tháng 10 năm 2024

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

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

*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 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 Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;*

*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 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 299/TTr-STNMT ngày 11 tháng 10 năm 2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định cụ thể về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

2. Quyết định này không điều chỉnh đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

b) Tách thửa đất để tặng cho quyền sử dụng 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 nhà tình thương, tình nghĩa gắn liền với đất.

c) Tách thửa đất do tổ chức hoặc cá nhân đề nghị tách thửa để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Tách thửa, hợp thửa đất trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

3. Những nội dung không quy định tại Quyết định này thì thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

## **Điều 3. Điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất**

### **1. Điều kiện tách thửa đất**

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Đảm bảo theo quy định tại các khoản 1, 2 Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

b) Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất hoặc phân diện tích đất đề nghị tách thửa phải nằm ngoài phạm vi ranh giới thu hồi đất trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

c) Người sử dụng đất không vi phạm trong quá trình sử dụng đất đối với thửa đất đề nghị tách thửa, trừ trường hợp có vi phạm nhưng được cơ quan có thẩm quyền yêu cầu thực hiện thủ tục đăng ký đất đai để khắc phục hậu quả theo quy định.

d) Trường hợp tách thửa đất mà phải hình thành lối đi để kết nối với đường giao thông công cộng hiện có thì mặt cắt ngang của lối đi phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 3 m.

đ) Đất khu đô thị, đất khu dân cư nông thôn đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa phải đảm bảo các điều kiện quy định tại các điểm a, b, c, d khoản này và phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

### **2. Điều kiện hợp thửa đất**

Việc hợp các thửa đất thành một thửa đất phải đảm bảo các điều kiện sau đây:

a) Đảm bảo theo quy định tại các khoản 1, 3 Điều 220 Luật Đất đai;

b) Các thửa đất đề nghị được hợp thửa phải liền kề nhau, thuộc quyền sử dụng của một người hoặc của một nhóm người chung quyền sử dụng đất;

c) Trường hợp hợp thửa đất mà phải hình thành lối đi để kết nối với đường giao thông công cộng hiện có thì mặt cắt ngang của lối đi phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng 3 m.

d) Các thửa đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) cho hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư nông thôn, khu đô thị có quy hoạch chi tiết được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc hợp thửa đất phải đảm bảo quy định tại các điểm a, b, c khoản này và phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

đ) Các thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất): Việc hợp thửa thực hiện theo dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận, nhưng phải đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm a, c khoản 2 Điều này.

#### **Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đất**

Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

##### **1. Đất ở**

a) Đất ở tại đô thị: Diện tích thửa đất không nhỏ hơn 35 m<sup>2</sup>, có chiều rộng tiếp giáp với đường giao thông và chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 3 m.

b) Đất ở tại nông thôn: Diện tích thửa đất không nhỏ hơn 45 m<sup>2</sup>, có chiều rộng tiếp giáp với đường giao thông và chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 4 m.

##### **2. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**

Thực hiện theo quy hoạch, dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận.

##### **3. Đất nông nghiệp**

a) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản trong khu dân cư: Diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác ngoài khu dân cư: Diện tích thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 180 m<sup>2</sup>, chiều rộng lớn hơn hoặc bằng 5 m.

c) Đất lâm nghiệp diện tích thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 720 m<sup>2</sup>, chiều rộng lớn hơn hoặc bằng 10 m.

đ) Trường hợp tách thửa đối với thửa đất nông nghiệp có hình thể đặc biệt không xác định được chiều rộng thửa đất thì không phải áp dụng giới hạn chiều rộng thửa đất quy định tại điểm a, b, c khoản 3 Điều này.

4. Đối với trường hợp đất ở và đất nông nghiệp trong cùng một thửa đất, việc tách thửa đất thực hiện như sau:

a) Trường hợp tách một phần đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất: Phần đất ở được tách ra và phần đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này; đất nông nghiệp tách theo đất ở không quy định về diện tích tối thiểu.

b) Trường hợp tách riêng thành thửa đất ở và thửa đất nông nghiệp: Thửa đất ở và thửa đất nông nghiệp được hình thành sau tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại khoản 1 Điều này.

### **Điều 5. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14 tháng 10 năm 2024.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 64/2022/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

### **Điều 6. Quy định chuyển tiếp**

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất, hợp thửa đất trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết hoặc đang giải quyết việc tách thửa đất, hợp thửa đất thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 64/2022/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình ban hành Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

### **Điều 7. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 7;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Website Chính phủ;
- Công báo tỉnh, Cổng TTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, VP3, 2, 4, 5, 10.

Kh\_Vp3\_12QĐ

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



**Nguyễn Cao Sơn**