

Số: 84/2024/QĐ-UBND

Ninh Thuận, ngày 21 tháng 10 năm 2024

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 Ninh Thuận

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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 Khoản 4 Điều 220 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 Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

Căn cứ Nghị định số 59/2024/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 34/2016/NĐ-CP ngày 14 tháng 5 năm 2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Nghị định số 154/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.”;

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 Báo cáo số 4380/BC-STNMT ngày 16 tháng 9 năm 2024, Văn bản số 5036/STNMT-VPĐK ngày 17/10/2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo số 2407/BC-STP ngày 04 tháng 8 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 Ninh Thuận.

2. Các trường hợp không bị điều chỉnh về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất tại quyết định này:

a) Tách thửa đất để chuyên nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo phạm vi dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tách thửa do Nhà nước thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 78 và Điều 79 Luật Đất đai;

c) Tách thửa 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 hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch;

d) Tách thửa đất ở hoặc tách thửa đất sản xuất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp theo quy định, gắn liền với phần diện tích thuộc phạm vi hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (không được phép chuyển mục đích);

e) Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 16 tháng 01 năm 2010 (ngày Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận có hiệu lực thi hành), sử dụng ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai.

3. Các trường hợp không được tách thửa đất, hợp thửa đất:

a) Thửa đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện);

b) Thửa đất đang có tranh chấp và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết (trừ trường hợp xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không có tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất nếu đáp ứng đủ điều kiện quy định);

c) Thửa đất đang bị kê biên, áp dụng biện pháp khác để bảo đảm thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự; quyền sử dụng đất đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định của pháp luật; Tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền ngăn chặn tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của tòa án;

d) Thửa đất mà người sử dụng đất có vi phạm pháp luật về đất đai và chưa chấp hành việc xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; thửa đất mà người sử dụng đất chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai;

đ) Đất được nhà nước cho thuê; đất thuộc dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê theo quy định;

e) Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

g) Hợp thửa đất ở tại các khu dân cư theo quy hoạch chi tiết xây dựng được phê duyệt (trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền thống nhất).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đất.
2. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
3. Tổ chức, cá nhân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đối tượng từng loại đất trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.
4. Tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất

1. Việc tách thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Đối với đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất đã được quy định tại Điều 66 của Luật Đất đai năm 2024 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì áp dụng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 thì áp dụng quy hoạch xây dựng hiện có đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp không áp dụng các quy hoạch xây dựng đã được quy định tại khoản 2 Điều này khi giải quyết thủ tục tách thửa.

Điều 4. Điều kiện hợp thửa đất

Việc hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai.

Điều 5. Tách thửa đất đối với đất nông nghiệp

1. Khu vực đô thị:

a) Tại các xã, phường thuộc thành phố Phan Rang - Tháp Chàm: Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 300 m².

b) Tại các thị trấn: Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 500 m².

2. Khu vực nông thôn:

a) Tại các xã đồng bằng: Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 750 m².

b) Tại các xã trung du: Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 1.000 m².

c) Tại các xã miền núi: Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 2.000 m².

(Kèm theo Phụ lục: Bảng phân loại thôn, xã đồng bằng, trung du, miền núi trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận)

3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với đất nông nghiệp tại khoản 1, khoản 2 Điều này áp dụng đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác và đất rừng sản xuất (trừ đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên).

Đối với đất chăn nuôi tập trung, đất nông nghiệp khác đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo chủ trương đầu tư dự án thì việc tách thửa đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 6. Tách thửa đất đối với đất ở

1. Tại khu vực đô thị: Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 40m²; kích thước cạnh của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và kích thước cạnh thửa đất còn lại sau khi tách thửa lớn hơn hoặc bằng 3,5m.

2. Tại khu vực nông thôn: Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 80m²; kích thước cạnh của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và kích thước cạnh thửa đất còn lại sau khi tách thửa lớn hơn hoặc bằng 5,0 m.

3. Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý hoặc bảo đảm có lối đi được kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý; diện tích tối thiểu được phép tách thửa là diện tích đã trừ diện tích để làm lối đi hoặc diện tích thuộc chỉ giới đường đỏ hoặc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (nếu có).

Điều 7. Tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

1. Diện tích của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu là 100m²; kích thước cạnh của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và kích thước cạnh thửa đất còn lại sau khi tách thửa lớn hơn hoặc bằng 5,0 m và phải đảm bảo kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý; diện tích tối thiểu được phép tách thửa là diện tích đã trừ diện tích thuộc chỉ giới đường đỏ hoặc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (nếu có).

Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất quy định tại khoản này áp dụng đối với đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp.

2. Thửa đất được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích để thực hiện dự án đầu tư thì việc tách thửa phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 8. Xử lý tách thửa trong trường hợp đặc biệt; tách thửa đất tại những khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng; tách thửa đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất; tách thửa đồng thời hợp thửa đất

1. Đối với thửa đất ở tại các khu dân cư hiện hữu ven biển tại xã Cà Ná và xã Phước Diêm thuộc huyện Thuận Nam thì diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo khoản 1 và khoản 3 Điều 6 Quyết định này.

2. Đối với đất ở và đất đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại những khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng riêng thì diện tích tối thiểu được thực hiện tách thửa theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ đồ án kèm theo đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với đất nông nghiệp còn lại sau khi đã được xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1, điểm a khoản 2 và khoản 3 Điều 141 Luật Đất đai 2024, nếu diện tích đó phù hợp với quy hoạch đất ở mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa thì phải đồng thời với việc xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở. Diện tích, kích thước thửa đất tách ra để chuyển mục đích sang đất ở phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu và đảm bảo về lối đi theo Điều 6 quyết định này. Trường hợp diện tích đất nông nghiệp còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở thì phải chuyển mục đích sang đất ở đối với diện tích còn lại đó.

4. Trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất để hình thành một hay nhiều thửa đất mới thì các thửa đất mới phải có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 5, Điều 6 và Điều 7 của Quyết định này; việc giải quyết tách thửa đất, hợp thửa đất trong trường hợp này được thực hiện đồng thời và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận, các đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ địa chính hoạt động trên địa bàn tỉnh thực hiện đo đạc tách thửa, hợp thửa đất để phục vụ giải quyết thủ tục về đất đai theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan thường xuyên thanh tra, kiểm tra việc tách thửa, hợp thửa đất theo chức năng, nhiệm vụ quản lý của ngành;

c) Phối hợp Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố:

a) Chịu trách nhiệm về công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại các xã, phường, thị trấn trên địa bàn;

b) Chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra, thẩm định các điều kiện để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa, hợp thửa đất và diện tích còn lại sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định.

c) Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng để nhân dân chấp hành thực hiện quy định.

3. Các tổ chức hành nghề đo đạc, bản đồ: Thực hiện dịch vụ cung cấp trích lục, trích đo bản đồ địa chính cho tổ chức, cá nhân để thực hiện thủ tục hành chính về đất đai không được chia tách thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thành 02 hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất 01 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại quyết định này.

4. Các Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn: Không thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng giao dịch, thỏa thuận về quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất chia tách không đảm bảo theo quy định.

5. Cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, Tòa án nhân dân các cấp khi giải quyết các vụ án tranh chấp đất đai, cơ quan Thi hành án khi tổ chức thi hành án không thực hiện việc phân chia thửa đất nếu không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa đất theo quy định.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

2. Các giao dịch về quyền sử dụng đất có liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy định của pháp luật đã được công chứng, chứng thực; các bản án của Tòa án nhân dân các cấp, Quyết định của cơ quan Thi hành án, Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan có thẩm quyền ký ban hành; các trường hợp tách thửa để phân chia thừa kế đã được pháp luật công nhận và các trường hợp hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất đã được tiếp nhận đúng quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

3. Các loại đất không được quy định tách thửa đất, hợp thửa đất tại Quyết định này, việc tách thửa thực hiện theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tư pháp; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như khoản 4 Điều 10;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ pháp chế Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Vụ pháp chế Bộ Xây dựng;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy, HĐND tỉnh (báo cáo);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh
- Thường trực HĐND các huyện, thành phố;
- Báo Ninh Thuận, Đài PTTH tỉnh;
- Trung tâm CNTT&TT tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử Tỉnh;
- CT và các Phó CT UBND tỉnh;
- VPUB: NC, TCD, KTTH, Công báo;
- Lưu: VT.

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

Lê Huyền

PHỤ LỤC
BẢNG PHÂN LOẠI THÔN, XÃ VÙNG ĐỒNG BẰNG, TRUNG DU, MIỀN NÚI
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NINH THUẬN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 84 /2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)

Khu vực	Huyện Ninh Phước	Huyện Thuận Nam	Huyện Ninh Hải	Huyện Thuận Bắc	Huyện Ninh Sơn	Huyện Bác Ái
1. Đồng bằng	1. Xã An Hải	1. Xã Phước Nam	1. Xã Hộ Hải	1. Xã Bắc Phong	1. Xã Nhơn Sơn	
	2. Xã Phước Hải	(trừ thôn Phước Lập Tam Lang)	2. Xã Tân Hải			
	3. Xã Phước Hữu		3. Xã Xuân Hải			
	4. Xã Phước Hậu	2. Xã Phước Dinh	4. Xã Tri Hải			
	5. Xã Phước Thuận	3. Xã Phước Diêm	5. Xã Nhơn Hải			
	6. Xã Phước Sơn	4. Xã Phước Minh:	6. Xã Thanh Hải			
	7. Xã Phước Vinh: - Thôn Phước An 1; - Thôn Phước An 2	- Thôn Lạc Tiến; - Thôn Quán Thè.	7. Xã Phương Hải			
	8. Xã Phước Thái : - Thôn Hoài Trung; - Thôn Như Bình; - Thôn Thái Giao.	5. Xã Cà Ná 6. Xã Phước Ninh 7. Xã Nhị Hà	8. Xã Vĩnh Hải: - Thôn Mỹ Hoà; - Thôn Thái An; - Thôn Vĩnh Hy			
2. Trung du	1. Xã Phước Thái: thôn Đá Trắng.	1. Xã Phước Nam: - Thôn Phước Lập Tam Lang.		1. Xã Công Hải: - Thôn Hiệp Kiệt; - Thôn Giác Lan; - Thôn Suối Giếng; - Thôn Bình Tiên.	1. Xã Mỹ Sơn 2. Xã Quảng Sơn 3. Xã Lương Sơn 4. Xã Lâm Sơn	
				2. Xã Lợi Hải		
				3. Xã Bắc Sơn: - Thôn Bình Nghĩa; - Thôn Láng Me; - Xóm Bằng 2.		
3. Miền núi	1. Xã Phước Thái: thôn Tà Dương.	1. Xã Phước Hà	1. Xã Vĩnh Hải - Thôn Cầu Gậy; - Thôn Đá Hang.	1. Xã Công Hải (các thôn còn lại)	1. Xã Hoà Sơn 2. Xã Ma Nởi	Các xã trong huyện
	2. Xã Phước Vinh: - Thôn Bảo Vinh; - Thôn Liên Sơn 1; - Thôn Liên Sơn 2.			2. Xã Phước Kháng		
				3. Xã Phước Chiến		
				4. Xã Bắc Sơn (Xóm Bằng)		