

Số: 04 /2016/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày 20 tháng 02 năm 2016.

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 794/TT-STNMT ngày 24 tháng 02 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định sau:

1. Quyết định số 31/2010/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

2. Quyết định số 42/2011/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 31/2010/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

3. Quyết định số 43/2011/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở và hạn

mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, 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. /.

Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL-Bộ Tư pháp;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, VP. UBND tỉnh.

30

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



Nguyễn Thanh Ngọc



QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh
(Ban hành kèm theo Quyết định số **04**/2016/QĐ-UBND,
ngày 29 / 02/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở tại đô thị; Hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn; Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất có vườn, ao; Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; Hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Diện tích tối thiểu được phép tách thửa của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tự xây dựng nhà ở tại đô thị; Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất để làm nhà ở tại nông thôn đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thuộc khu dân cư (đô thị và nông thôn) nhưng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.

2. Hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất ở đối với đất có vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở được hình thành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và được áp dụng cho từng trường hợp cụ thể như sau:

a) Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất có đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

b) Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, nhưng ranh giới thửa đất ở chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

c) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất có nhà ở (đất ở) từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sang đất ở, nếu có nhu cầu thì được xác định lại hạn mức công nhận đất ở theo Quy định này và mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được xác định lại hạn mức công nhận đất ở một lần.

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư mà có nguồn gốc đất do được nhận thừa kế quyền sử dụng đất, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa từ thời điểm trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sang đất ở, nếu có nhu cầu thì được xem xét, xác định lại hạn mức công nhận đất ở theo Quy định này và mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được xác định lại hạn mức công nhận đất ở một lần.

e) Những trường hợp không được công nhận lại hạn mức đất ở:

- Các trường hợp Nhà nước đã thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế - xã hội theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì thửa đất có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận lại hạn mức công nhận đất ở.

- Các trường hợp đã được công nhận lại hạn mức công nhận đất ở theo Quyết định số 999/2005/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2005 và Quyết định số 43/2011/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

3. Hạn mức giao đất trống, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nay được Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.

4. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp.

5. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa đất ở để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, thực hiện dự án nhà ở tái định cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê và dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đất ở đô thị là đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất ở tại nông thôn là đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân, vườn, ao trong cùng thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hạn mức giao đất ở là diện tích đất ở tối đa do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định để làm căn cứ cho việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở.

4. Hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng là diện tích đất tối đa do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định để làm căn cứ cho việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân để đưa đất vào sử dụng theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

5. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang là diện tích đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định tại Điều 6 của Quy định này.

6. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở là diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

7. Đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng một thửa đất có nhà ở là diện tích đất chưa được công nhận là đất ở.

Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở VÀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT TRỒNG, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC THUỘC NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG

Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị và nông thôn

1. Hạn mức giao đất ở đô thị cho hộ gia đình, cá nhân tại các phường thuộc Thành phố Tây Ninh và Thị trấn thuộc huyện là 200 m²/hộ.

2. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại các xã thuộc Thành phố Tây Ninh là 300 m²/hộ.

3. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại các xã thuộc Huyện là 400 m²/hộ.

Điều 5. Hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng

Hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được quy định như sau:

- Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp: 03 héc ta cho mỗi loại đất;

- Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân: 10 héc ta;

- Giao đất để sử dụng vào mục đích trồng rừng phòng hộ, rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân: 30 héc ta đối với mỗi loại đất.

Hạn mức giao đất theo quy định tại Điều này không tính vào hạn mức giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013.

Chương III

HẠN MỨC CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT Ở

Điều 6. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo hạn mức như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân chưa được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013.

3. Phần diện tích người sử dụng đất đang sử dụng vượt hạn mức quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang thuê đất.

Điều 7. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn

1. Trường hợp đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó;

b) Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

2. Trường hợp đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

b) Đối với đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư đã được hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 mà trong các giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức công nhận đất ở được quy định theo nhân khẩu của hộ gia đình như sau:

- Đối với hộ gia đình có từ bốn (04) nhân khẩu trở xuống thì hạn mức công nhận đất ở bằng hai (02) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

- Đối với hộ gia đình có từ năm (05) đến sáu (06) nhân khẩu thì hạn mức công nhận đất ở bằng hai phẩy năm (2,5) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

- Đối với hộ gia đình có từ bảy (07) đến tám (08) nhân khẩu thì hạn mức công nhận đất ở bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

- Đối với hộ gia đình có từ chín (09) nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận đất ở bằng bốn (04) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được

xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

c) Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 cho thửa đất có đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư, nếu có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này; Hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn (cây lâu năm), ao sang đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vườn (cây lâu năm), ao đủ điều kiện được công nhận lại là đất ở; phải nộp tiền sử dụng đất nếu phần diện tích đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao không đủ điều kiện để được công nhận là đất ở.

Điều 8. Xử lý các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà diện tích đất ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở.

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà diện tích đất ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở được quy định tại khoản 1, 2 Điều 7 của Quy định này thì diện tích đất ở được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp.

2. Khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp có sai sót thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót theo quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

Chương IV

DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT Ở

Điều 9. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở

1. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư hiện hữu, phù hợp với quy hoạch đất ở hoặc nằm trong phạm vi quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được quy định cụ thể như sau:

- Tại các phường, thị trấn:

+ Đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 (hai mươi) mét: 45 m².

+ Đường có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20 (hai mươi) mét: 36 m².

- Tại các xã:

+ Đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 (hai mươi) mét: 60 m².

+ Đường có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20 (hai mươi) mét: 50 m².

2. Ngoài diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều này phải đảm bảo có lối đi ra đường công cộng (Kích thước lối đi không phụ thuộc vào bề rộng và chiều sâu của thửa đất quy định tại Điều này), đồng thời đảm bảo phải có kích thước cạnh (cạnh thuộc chiều rộng và chiều sâu) của thửa đất như sau:

a) Đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư hiện hữu, phù hợp với quy hoạch đất ở:

- Tại các phường, thị trấn: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 03 (ba) mét;
- Tại các xã: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 04 (bốn) mét.

b) Đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong phạm vi quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

- Đối với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 (hai mươi) mét: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 05 (năm) mét;

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 20 (hai mươi) mét: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 04 (bốn) mét.

Điều 10. Những quy định cụ thể liên quan đến diện tích tối thiểu được phép tách thửa

1. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại khoản 1 Điều 9 Quy định này không tính phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng.

2. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đồng thời với việc đề nghị 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 tối thiểu được phép tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

3. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt thì thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trường hợp có nhu cầu tách thửa sau khi phương án đã được phê duyệt thì các thửa được tách ra phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 9 của Quy định này.

5. Đối với các khu quy hoạch đô thị có quy chế quản lý đô thị riêng thì việc tách thửa áp dụng theo quy chế quản lý đô thị.

6. Thửa đất đã có quyết định thu hồi đất thì không được phép tách thửa.

7. Không áp dụng diện tích tối thiểu được phép tách thửa tại khoản 1 Điều 9 Quy định này đối với các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đúng quy định pháp luật về đất đai đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành.

Chương V
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Trách nhiệm của các Sở; Ngành; Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định này;

- Chủ trì và phối hợp các Sở, Ngành có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện tại các địa phương.

2. Các Sở, Ngành cấp tỉnh có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chịu trách nhiệm chỉ đạo các phòng chuyên môn và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn triển khai thực hiện Quy định này trên địa bàn kịp thời và đúng quy định.

4. UBND xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến những nội dung của Quy định này đến tận người sử dụng đất và tổ chức thực hiện trên địa bàn kịp thời và đúng quy định.

Trong quá trình thực hiện, nếu có thay đổi chính sách liên quan của Nhà nước hoặc có vướng mắc phát sinh, các địa phương, đơn vị báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết theo quy định. / *Đạt*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KI CHỮ TỊCH
ĐẠI CHỮ TỊCH**



Nguyễn Thanh Ngọc