|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**  |
| Số: /2023/QĐ-UBND |  *Ninh Thuận, ngày tháng năm 2023* |

***(DỰ THẢO)***

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa 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; 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; 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 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 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 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD 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 …./TTr-STNMT ngày …. tháng …. năm 2023 và Báo cáo thẩm định số…./BC-STP ngày ….tháng ….năm 2023 của Sở Tư pháp.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** **Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất, bao gồm: đất ở và đất nông nghiệp (gồm đất bằng trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản).

2. Loại đất được tách thửa, hợp thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (sau đây gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa, hợp thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Cơ quan nhà nước, tổ chức có liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa đất.

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

1. Việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận và phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, còn trong thời hạn sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

2. Thửa đất sau khi được tách phải đảm bảo diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất.

Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được xác định theo quy định đối với loại đất sau khi chuyển mục đích và phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất.

3. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp thực hiện hợp thửa với thửa đất liền kề quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất.

Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**Điều 4. Những trường hợp không được tách thửa**

1.Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch phải thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh và để phát triển kinh tế - xã hội quy định tại Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được duyệt.

2. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết và có thông báo của cơ quan có thẩm quyền; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

**Điều 5. Những trường hợp không áp dụng tách thửa, hợp thửa đất tại Quyết định này**

1. Trường hợp thửa đất ở thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500), quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn (tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2000) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc thuộc dự án khu dân cư, khu đô thị đã được Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận cho từng lô đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện tách thửa, hợp thửa theo quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt.

2. Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

3. Đất hiến tặng cho Nhà nước.

4. Tách một phần thửa đất để hợp thửa thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư.

**Điều 6. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở**

1. Đối với khu vực đô thị.

Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 40m2 trở lên, diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 40m2 và không khống chế cự ly cạnh của thửa đất nhưng phải đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định.

2. Đối với khu vực nông thôn.

Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 80m2, diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 80m2 và không khống chế cự ly cạnh của thửa đất nhưng phải đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo quy định.

3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này là diện tích đã trừ chỉ giới xây dựng (nếu có).

**Điều 7. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp**

1. Đối với địa bàn thành phố Phan Rang Tháp Chàm.

Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 300 m2 trở lên, diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 300 m2.

2. Đối với địa bàn các thị trấn.

Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 500 m2 trở lên, diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 500 m2.

3. Đối với các xã đồng bằng.

Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 750 m2 trở lên, diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 750 m2.

4. Đối với các xã trung du.

Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 1.000 m2 trở lên, diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 1.000 m2.

5. Đối với các xã miền núi.

Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 2.000 m2 trở lên, diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 2.000 m2.

**Điều 8. Xử lý tách thửa trong một số trường hợp đặc biệt**

1. Đối với thửa đất ở tại các khu dân cư ven biển thuộc địa bàn các huyện thì diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

2. Đối với diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất mà đáp ứng theo quy định tại Điều 6, Điều 7 Quyết định này thì được phép tách thửa.Trường hợp không đáp ứng thì khuyến khích người sử dụng đất chuyển quyền cho người sử dụng đất liền kề theo quy định của pháp luật, diện tích thửa đất sau khi nhận chuyển quyền phải đảm bảo theo quy định tại Quyết định này hoặc người sử dụng đất có đơn đề nghị thu hồi thì được Nhà nước xem xét thu hồi, bồi thường và giao cho địa phương quản lý theo quy định của pháp luật.

3. Thửa đất đã hình thành hoặc đã tách thửa từ trước ngày 28 tháng 11 năm 2014 (ngày Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2014 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), hiện đang sử dụng ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai.

**Điều 9. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố, các đơn vị có chức năng đo đạc, bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh thực hiện đo đạc tách thửa, hợp thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa, hợp thửa theo quy định.

Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố có trách nhiệm kiểm tra theo chức năng, thẩm quyền khi giải quyết hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan. Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai và Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và trước pháp luật đối với việc giải quyết hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất của người sử dụng đất.

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. Sở Tư pháp

Kiểm tra, hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc công chứng liên quan đến hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất theo đúng quy định tại Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Chịu trách nhiệm chính về công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương, chỉ đạo các đơn vị (kể cả Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố) thẩm định chặt chẽ các điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất sau khi tách thửa. Không để hình thành điểm dân cư hoặc khu dân cư tự phát không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hoặc không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Thường xuyên thanh tra, kiểm tra, phát hiện các trường hợp tự ý tách thửa, mua bán trái phép, xây dựng nhà ở trái phép không phù hợp quy hoạch sử dụng đất để xử phạt vi phạm hành chính thật nghiêm và cưỡng chế buộc tháo dỡ các trường hợp vi phạm theo đúng quy định, nhằm lập lại kỷ cương trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng.

c) Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, xây dựng cho nhân dân hiểu về những hành vi vi phạm trong việc tự ý tách thửa, mua bán giấy tay, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng nhà ở trái phép không theo quy định của pháp luật;

d) Tăng cường thanh tra, kiểm tra công vụ, xử lý nghiêm cán bộ, công chức có hành vi bao che, tiếp tay cho các đối tượng vi phạm trong lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng, buông lỏng công tác quản lý theo chức trách, nhiệm vụ được phân công.

4. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và trước pháp luật nếu để xảy ra tình trạng chia tách thửa đất không đảm bảo diện tích tối thiểu, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý;

b) Không được chứng thực và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

5. Tổ chức hành nghề công chứng

Không được công chứng và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

6. Các tổ chức hành nghề đo đạc, bản đồ

Khi đo đạc theo hợp đồng của người sử dụng đất để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất thì không được tách thửa, hợp thửa đất trái với quy định tại Quyết định này.

**Điều 10. Quy định chuyển tiếp**

1. Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện tách thửa, hợp thửa đất và đã nộp hồ sơ hợp lệ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để thực hiện các thủ tục tiếp theo trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nhưng đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được ký, cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền tiếp tục xử lý cấp giấy, chỉnh lý biến động theo quy định pháp luật tại thời điểm tách thửa, hợp thửa đất.

2. Đối với trường hợp còn lại, người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đất, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại Quyết định này.

**Điều 11. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày…tháng…năm 2023.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2014 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.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, Thủ trưởng
các ban, ngành cấp 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:***- Như Điều 9;- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;- 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;- Cổng thông tin điện tử tỉnh;- Trung tâm công nghệ thông tin và truyền thông;- VPUB: KTTH, TCDNC;- Lưu: VT. | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  KT. CHỦ TỊCH  PHÓ CHỦ TỊCH** |

 **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…./2023/QĐ-UBND ngày…tháng*

*…năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)*

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Khu vực** | **TP .Phan Rang****- Tháp Chàm** | **Huyện****Ninh Phước** | **Huyện****Thuận Nam** | **Huyện****Ninh Hải** | **Huyện****Thuận Bắc** | **Huyện****Ninh Sơn** | **Huyện****Bác Ái** |
| **1.** **Đồng****bằng** | Tất cả các phường, xã | 1. thị trấn Phước Dân | 1. xã Phước Nam(trừ thôn Phước Lập và thôn Tam Lang) | 1. thị trấn Khánh Hải | 1. xã Bắc Phong | 1. xã Nhơn Sơn |  |
| 2. xã An Hải  | 2. xã Hộ Hải |  |  |
| 3. xã Phước Hải | 3. xã Tân Hải |
| 4. xã Phước Hữu  | 2. xã Phước Dinh  | 4. xã Xuân Hải |
| 5. xã Phước Hậu | 3. xã Phước Diêm | 5. xã Tri Hải |
| 6. xã Phước Thuận | 4. xã Phước Minh(thôn Lạc Tiến,Quán Thẻ) | 6. xã Nhơn Hải |
| 7. xã Phước Sơn | 7. xã Thanh Hải |
| 8. xã Phước Vinh(thôn Phước An 1,Phước An 2) | 8. xã Phương Hải |
| 5. xã Cà Ná | 9. xã Vĩnh Hải(thôn Mỹ Hoà,Thái An, Vĩnh Hy) |
| 6. xã Phước Ninh |
| 9. xã Phước Thái (thôn Hoài Trung,Như Bình, Thái Giao) |  |
|  |
| **2. Trung du**  |  | 1. xã Phước Thái (thôn Đá Trắng) | 1. xã Phước Nam(thôn Phước Lập và thônTam Lang |  | 1. xã Công Hải (thôn Hiệp Thành, Hiệp Kiết, Giác Lan, Suối Giếng và Bình Tiên) | 1. thị trấn Tân Sơn  |  |
| 2. xã Mỹ Sơn |
|  | 2. xã Lợi Hải | 3. xã Quảng Sơn  |
| 3. xã Bắc Sơn (thôn Bỉnh Nghĩa, Láng Me và thôn Xóm Bằng 2) | 4. xã Lương Sơn |
|  | 5. xã Lâm Sơn |
|  |
| **3. Miền núi** |  | 1. xã Phước Thái (thôn Tà Dương) | 1. xã Nhị Hà | 1. xã Vĩnh Hải(thôn Cầu Gãy,Đá Hang) | 1. xã Công Hải (các thôn còn lại) | 1. xã Hoà Sơn | Các xã trong huyện |
| 2. xã Phước Hà | 2. xã Ma Nới |
| 2. xã Phước Vinh(thôn Bảo Vinh,Liên Sơn 1, 2) |  | 2. xã Phước Kháng |  |
|  | 3. xã Phước Chiến |
| 4. xã Bắc Sơn (thôn Xóm Bằng) |