

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 85/2014/QĐ-
UBND

*Phan Rang - Tháp Chàm, ngày 18 tháng 11 năm
2014*

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa
trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân năm 2004;

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 thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng 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 3468/TTr-STNMT ngày 22 tháng 10 năm 2014 và Báo cáo thẩm định số 1662/BC-STP ngày 17 tháng 10 năm 2014 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận, gồm 3 Chương, 9 Điều.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế 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.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, 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 thủ trưởng cơ quan có chức năng liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

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

QUY ĐỊNH

**Về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa
trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 85/2014/QĐ-UBND
ngày 18 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)*

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

2. Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa tại quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Thửa đất xin tách thửa nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai;

b) Thửa đất đang có tranh chấp và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết;

c) Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền niêm phong tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của Tòa án;

d) Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được cơ quan công chứng, chứng thực hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền xác nhận trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành;

đ) Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa mà người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết;

e) Người sử dụng đất xin tách thửa theo kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận;

g) Người sử dụng đất xin tách thửa để thực hiện theo quyết định hành chính của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; tách thửa để thực hiện các quyền theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

h) Người sử dụng đất là cơ quan Nhà nước, đơn vị sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân và doanh nghiệp Nhà nước. Các đối tượng này khi tách thửa phải có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền và đơn vị quản lý cấp trên trực tiếp;

i) Các trường hợp thửa kế quyền sử dụng đất hoặc thửa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật; các trường hợp trả lại quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng hộ gia đình, cá nhân để phục vụ mục đích công cộng, xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

k) Thửa đất do cơ quan có thẩm quyền giao hoặc cho người sử dụng đất thuê để thực hiện dự án sản xuất nông lâm nghiệp nhưng người sử dụng đất không thực hiện đầu tư dự án theo đúng giấy phép đầu tư, vi phạm điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai 2013.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa, hợp thửa để thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật về đất đai; để thực hiện dự án đầu tư đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

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

Điều 3. Điều kiện tách thửa, hợp thửa

1. Người sử dụng đất được tách thửa khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a) Có 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;

b) Diện tích xin tách thửa và diện tích còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn diện tích tối thiểu tại quy định này.

2. Tách thửa để chuyển nhượng cho người có đất liền kề để hợp thửa đất mới thì đối với thửa đất tách để hợp thửa không bị khống chế diện tích tối thiểu nhưng diện tích của thửa đất còn lại sau khi tách để chuyển nhượng phải đảm bảo bằng hoặc lớn hơn diện tích đất tối thiểu quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này.

3. Đối với đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất với đất ở đô thị nhưng không được công nhận là đất ở hoặc nằm trong xen kẽ trong khu dân cư đô thị thì việc tách thửa phải đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 57 của Luật Đất đai 2013. Diện tích đất tối thiểu được tách thửa và diện tích đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

4. Đối với đất nông nghiệp nằm trong cùng thửa với đất ở nông thôn nhưng không được công nhận là đất ở hoặc nằm trong xen kẽ trong

khu dân cư nông thôn thì việc tách thửa phải đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 57 của Luật Đất đai 2013. Diện tích đất tối thiểu được tách thửa và diện tích đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo bằng hoặc lớn hơn theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

Trường hợp diện tích đất nông nghiệp còn lại sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích được phép tách thửa quy định tại khoản 2 Điều 4 của quy định này thì diện tích còn lại phải đồng thời với việc chuyển mục đích đất theo quy định tại Điều 57 của Luật Đất đai 2013.

5. Đối với thửa đất nông nghiệp nằm trong khu quy hoạch chi tiết khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt nhưng Nhà nước không thu hồi đất để thực hiện quy hoạch mà để cho người sử dụng đất chuyển mục đích sử dụng đất và sử dụng đất theo quy hoạch thì việc tách thửa phải thực hiện đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 57 Luật Đất đai 2013. Trường hợp tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác theo quy hoạch phân lô chi tiết được duyệt thì người sử dụng đất nộp hồ sơ 01 lần cùng với việc tách thửa. Diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa không nhỏ hơn diện tích đất ở theo quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6. Việc tách thửa phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Nhà nước khuyến khích việc hợp thửa đất nông nghiệp theo chủ trương dồn điền, đổi thửa, để thuận lợi cho việc sản xuất nông nghiệp; hợp thửa đất tại các khu dân cư quy hoạch tập trung để thực hiện các dự án xây nhà ở cho người có thu nhập thấp, khu chung cư cao tầng.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở

1. Đối với khu vực đô thị.

a) Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 40m² trở lên và cạnh ngắn nhất của thửa đất được tách tối thiểu phải là 3,5m.

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 40m² và cạnh ngắn nhất của thửa đất tối thiểu phải là 3,5m và khoảng cách cạnh cách cạnh không được nhỏ hơn 3m.

2. Đối với khu vực nông thôn.

a) Thửa đất được tách sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu là 80m² trở lên và cạnh ngắn nhất của thửa đất được tách sau khi tách thửa tối thiểu phải là 5,0m;

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 100m^2 và cạnh ngắn nhất của thửa đất bị tách thửa sau khi tách thửa tối thiểu phải là $5,0\text{m}$.

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 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp

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

a) Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 300m^2 trở lên và cạnh ngắn nhất của thửa đất tối thiểu phải là 7m ;

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 300m^2 và cạnh ngắn nhất tối thiểu phải là 7m và khoảng cách cạnh cách cạnh không được nhỏ hơn 5m .

2. Đối với địa bàn các thị trấn.

a) Thửa đất được tách sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu là 500m^2 trở lên;

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 500m^2 .

3. Đối với các xã đồng bằng.

a) Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 750m^2 trở lên;

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 750m^2 .

4. Đối với các xã trung du.

a) Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 1.000m^2 trở lên;

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 1.000m^2 .

5. Đối với các xã miền núi.

a) Thửa đất được tách phải có diện tích tối thiểu là 2.000m^2 trở lên;

b) Diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách tối thiểu là 2.000m^2 .

6. Người sử dụng đất được phép tách thửa nếu diện tích tối thiểu của thửa đất trước và sau khi tách đáp ứng điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều 3 Quy định này.

(đính kèm bảng phân loại thôn, xã vùng đồng bằng, trung du, miền núi trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận)

Điều 6. Xử lý việc tách thửa trong một số trường hợp đặc biệt

1. Đối với đất ở thuộc các khu dân cư ven biển thuộc địa bàn các huyện đã hình thành trước đây thì diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo khoản 1 Điều 4 của Quy 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 4, Điều 5 Quy định này thì người sử dụng đất được phép tách thửa.

Trường hợp diện tích đất còn lại không đáp ứng quy định tại Điều 4, Điều 5 của Quy định này thì khuyến khích người sử dụng đất chuyển nhượng, chuyển đổi cho người sử dụng đất liền kề theo quy định của pháp luật. Diện tích thửa đất sau khi nhận chuyển đổi, chuyển nhượng phải đảm bảo theo Quy định này.

Trường hợp không thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng mà người sử dụng đất đề nghị thu hồi thì xem xét thực hiện thu hồi, bồi thường và giao cho địa phương quản lý, sử dụng theo quy hoạch và theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Tách thửa đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tự thực hiện dự án đầu tư hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người nhận chuyển nhượng thực hiện dự án đầu tư theo chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền thì diện tích thửa đất được tách theo chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền và diện tích thửa đất bị tách thửa còn lại nhỏ hơn diện tích tối thiểu thuộc từng trường hợp quy định tại Điều 4, Điều 5 của Quy định này thì người sử dụng đất vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

2. Tổ chức sử dụng đất có yêu cầu tách thửa để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh thì diện tích tối thiểu của thửa đất được tách theo dự án chấp thuận đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Trách nhiệm thi hành

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố thường xuyên kiểm tra, phát hiện, chỉ đạo xử lý những trường hợp tự ý tách thửa đất và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp tự ý tách thửa không đúng theo Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm kiểm tra, phát hiện xử lý những trường hợp tự ý tách thửa đất và không chứng thực việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải tách thửa mà không đủ điều kiện theo Quy định này.

3. Các tổ chức hành nghề công chứng không được làm thủ tục công chứng việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải tách thửa mà không đủ điều kiện theo Quy định này.

4. Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh, Báo Ninh Thuận có trách nhiệm tuyên truyền rộng rãi quy định này trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi tổ chức, cá nhân và các cơ quan Nhà nước biết để thực hiện.

Điều 9. Triển khai thực hiện

Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố triển khai thực hiện Quy định này.

Trong quá trình triển khai thực hiện nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc phản ánh bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

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

Đỗ Hữu Nghị

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 85/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận)

Loại xã	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 Thê)	6. xã Nhơn Hải			
		7. xã Phước Sơn		7. xã Thanh Hải			
		8. xã Phước Vinh (thôn Phước An 1, Phước An 2)	5. xã Cà Ná 6. xã Phước	8. xã Phương Hải 9. xã Vĩnh Hải (thôn Mỹ Hoà,			

		9. xã Phước Thái (thôn Hoài Trung, Như Bình, Thái Giao)	Ninh	Thái An, Vĩnh Hy)			
2. Trung du		1. xã Phước Thái (thôn Đá Trắng)	1. xã Phước Nam (thôn Phước Lập và thôn Tam Lang)		1. xã Công Hải (thôn Hiệp Thành, Hiệp Kiệt, Giác Lan, Suối Giếng và Bình Tiên)	1. thị trấn Tân Sơn	
					2. xã Lợi Hải	2. xã Mỹ Sơn	
					3. xã Bắc Sơn (thôn Bình Nghĩa, Láng Me, thôn Xóm Bằng 2)	3. xã Quảng Sơn 4. xã Lương Sơn 5. xã Lâm Sơn	
3. Miền núi		1. xã Phước Thái (thôn Tà Dương)	1. xã Nhị Hà 2. xã Phước Hà	1. xã Vĩnh Hải (thôn Cầu Gãy, 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, Liên Sơn 1, 2)			2. xã Phước Kháng 3. Xã Phước Chiến 4. Xã Bắc Sơn (thôn Xóm Bằng)		