

QUYẾT ĐỊNH
**Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất
trên địa bàn tỉnh Tây Ninh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng 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 2130 /TTr-STNM ngày 23 tháng 4 năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất: đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở; điều kiện được tách thửa; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Loại đất được tách 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.

3. Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Đất tặng cho quyền sử dụng đất, trả lại đất cho Nhà nước; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, nhà ở cho người có công với cách mạng;

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Tách thửa đất để thực hiện: quyết định kết quả hòa giải thành của cấp thẩm quyền, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành;

đ) Thửa đất đã hình thành hoặc đã chia tách từ trước ngày 16 tháng 7 năm 2010 (Ngày 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 có hiệu lực thi hành), hiện đang sử dụng ổn định, đã được đo đạc thể hiện trên bản đồ địa chính và đủ điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai;

e) Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

g) Tách thửa đất để thực hiện dự án đầu tư khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và giao đất;

h) Tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa để hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách, hợp thửa đất; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

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

Điều 3. Điều kiện chung để được tách thửa đất

Thửa đất được tách thửa khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện chung sau đây:

1. Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để giải quyết tách thửa đất:

a) Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để giải quyết việc tách thửa đất; trường hợp chưa có các quy hoạch này thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để giải quyết việc tách thửa đất;

b) Các quy hoạch được phê duyệt quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này xác định thửa đất ở thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chính trang thì được tách thửa đất;

c) Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng nêu tại điểm a Khoản 1 Điều này đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt xác định thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở) và không có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện để thu hồi thực hiện dự án thì được tách thửa đất;

d) Sau 03 năm, kể từ ngày phê duyệt các quy hoạch được quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này, mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện nhưng chưa có quyết định thu hồi đất mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì được tách thửa đất.

2. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy tờ sau: 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 theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

3. Diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu của từng loại đất tương ứng được quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Quyết định này, sau khi đã trừ phần diện tích đất thuộc lộ giới quy hoạch đường giao thông hoặc phần diện tích thuộc phạm vi lưu không kênh.

4. Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

5. Thửa đất không thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

6. Diện tích thửa đất tách thửa chưa có quyết định thu hồi đất, chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai.

7. Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

8. Thửa đất tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước và các điều kiện cụ thể để tách thửa đối với từng loại đất theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Quyết định này.

Điều 4. Quy định diện tích tối thiểu, kích thước, điều kiện cụ thể tách thửa đối với loại đất ở

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành sau khi tách thửa

a) Tại các phường, thị trấn

Đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 m (Hai mươi mét): Diện tích tối thiểu được tách thửa tối thiểu bằng 45m²(Bốn mươi lăm mét vuông);

Đường có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20 m (Hai mươi mét): Diện tích tối thiểu được tách thửa tối thiểu bằng 36 m²(Ba mươi sáu mét vuông).

b) Tại các xã

Đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 m (Hai mươi mét): Diện tích tối thiểu được tách thửa tối thiểu bằng 60 m²(Sáu mươi mét vuông);

Đường có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20 m (Hai mươi mét): Diện tích tối thiểu được tách thửa tối thiểu bằng 50 m²(Năm mươi mét vuông).

2. Kích thước cạnh của thửa đất hình thành sau khi tách thửa

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 kích thước các cạnh như sau:

a) Đối với đất ở nằm trong khu dân cư hiện hữu:

Tại các phường, thị trấn: Kích thước cạnh chiều rộng của thửa đất ≥ 04 m (năm mét), kích thước cạnh chiều sâu của thửa đất ≥ 04 m (năm mét)(đối với thửa đất tiếp giáp với đường giao thông thì chiều sâu của thửa đất được xác định sau khi đã trừ lộ giới quy hoạch) sao cho diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa đảm bảo theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều này;

Tại các xã: Kích thước cạnh chiều rộng của thửa đất ≥ 05 m (bốn mét), kích thước cạnh chiều sâu của thửa đất ≥ 05 m (bốn mét)(đối với thửa đất tiếp giáp với đường giao thông thì chiều sâu của thửa đất được xác định sau khi đã trừ lộ giới quy hoạch hoặc đường kênh sau khi đã trừ phạm vi lưu không kênh) sao cho diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa đảm bảo theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

b) Đối với đất ở nằm trong khu dân cư quy hoạch mới

Đảm bảo tuân thủ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, nông thôn được duyệt theo quy định.

3. Tách thửa đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp đã được quy hoạch sử dụng đất là đất ở để xây dựng nhà ở:

a) Thửa đất có diện tích nhỏ hơn 500 m²

Trường hợp các thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng được thể hiện trên bản đồ địa chính thì được tách thửa theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Trường hợp các thửa đất đề nghị tách thửa không tiếp giáp với đường giao thông hiện trạng thì người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt; xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đấu nối đường giao thông hiện hữu trước khi thực hiện thủ tục tách thửa.

Phần diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp thoát nước, đường điện) theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) quản lý.

b) Thửa đất có diện tích từ 500 m² đến 2.000 m²

Trước khi thực hiện tách thửa đất người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt; xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đấu nối đường giao thông hiện hữu trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Phần diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp thoát nước, đường điện) theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể do Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý.

c) Thửa đất có diện tích trên 2.000 m²

Người sử dụng đất phải thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) và các quy định khác có liên quan đến đầu tư, xây dựng trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất.

4. Các khu vực dân cư hình thành mới đã ổn định, đã tách thửa phân lô theo quy hoạch thuộc các dự án xây dựng khu dân cư, đô thị mới thì không được phép tiếp tục tách thửa đất.

5. Đối với khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi đất ở và đất nông nghiệp mà đất nông nghiệp này nằm trong quy hoạch hành lang công trình công cộng, Nhà nước chưa ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch nếu người sử dụng đất thực hiện tách thửa đối với đất ở thì phải thực hiện đúng theo quy định của Quyết định này, đối với phần đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch hành lang công trình công cộng thì không bị điều chỉnh theo quy định tại Điều 5 của Quyết định này.

Điều 5. Quy định diện tích, điều kiện cụ thể tách thửa đối với loại đất nông nghiệp

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành sau khi tách thửa

a) Tại các phường: Diện tích tối thiểu được tách thửa tối thiểu bằng 300 m² (Ba trăm mét vuông);

b) Tại các thị trấn: Diện tích tối thiểu được tách thửa tối thiểu bằng 500 m² (Năm trăm mét vuông);

c) Tại các xã: Diện tích tối thiểu được tách thửa tối thiểu bằng 1.000 m² (Một ngàn mét vuông);

d) Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất ở thì được tách thửa theo loại đất ở.

2. Việc tách thửa đất nông nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều này chỉ áp dụng đối với các trường hợp khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

3. Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, thửa đất xin chuyển mục đích phải đảm bảo các điều kiện chuyển mục đích theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng; diện tích tối thiểu, kích thước, điều kiện cụ thể thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo theo quy định tại Điều 4 Quyết định này và việc tách thửa đất phải phù hợp với một trong các điều kiện sau:

a) Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, có diện tích nhỏ hơn 500 m² (Năm trăm mét vuông) nếu được tách thửa để chuyển mục đích sang đất ở thì diện tích thửa đất nông nghiệp còn lại phải lớn hơn diện tích tối thiểu so với thửa đất ở quy định tại Điều 4 Quyết định này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu so với thửa đất ở thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích toàn bộ diện tích thửa đất;

b) Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, có diện tích lớn hơn 500 m² (năm trăm mét vuông) nếu được tách thửa để chuyển mục đích 01 (một) thửa, thửa đất nông nghiệp còn lại được tồn tại theo hiện trạng. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất thì phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tách thửa theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt;

Điều 6. Quy định diện tích, điều kiện cụ thể tách thửa đối với loại đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở)

Trường hợp tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) phải lập dự án đầu tư thì việc tách thửa đất được thực hiện theo dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư và việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

Trường hợp tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) không phải lập dự án đầu tư: Việc tách thửa đất phải đảm bảo phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; Đồng thời việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai về thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 7. Quy định tách thửa đối với thửa đất đa mục đích sử dụng đất

1. Đối với thửa đất đa mục đích sử dụng đất thì việc tách thửa đất đối với từng loại đất thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất đa mục đích chưa xác định vị trí từng loại đất thì phải xác định vị trí trước khi thực hiện tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp, Nhà nước chưa ban hành quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp (thuộc hành lang công trình công cộng) được tách

thừa cùng với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định này.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Điều 8. Quy định về lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể và trách nhiệm hướng dẫn, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể liên quan đến tách thửa

1. Trường hợp tách thửa có yêu cầu phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể theo Quy định này thì người sử dụng đất tự lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể hoặc thuê tư vấn thực hiện, gửi Ủy ban nhân dân huyện, Thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xem xét, phê duyệt theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

2. Trách nhiệm, thời gian phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể.

b) Thời gian giải quyết không quá 15 (Mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 9. Tách thửa đất đối với trường hợp khác

1. Các trường hợp thuộc hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch, điều kiện hạ tầng để xem xét giải quyết từng trường hợp tách thửa cụ thể theo xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Tách thửa đất theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định.

Điều 10. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Văn phòng Đăng ký đất đai

a) Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra về tính đầy đủ của hồ sơ và nội dung xác nhận điều kiện được tách thửa đất theo Quyết định này.

Đối với trường hợp khi tách thửa đất mà hình thành đường giao thông, hạ tầng thiết yếu, Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ được thực hiện đo đạc tách thửa đất theo quy định tại Quyết định này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể đã được phê duyệt.

b) Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai và Giám đốc các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và trước pháp luật đối với việc xác nhận điều kiện tách thửa đất.

Định kỳ hàng quý, năm, Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tổng hợp kết quả đã giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến tách thửa đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

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

b) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này.

3. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn cho người sử dụng đất thực hiện các thủ tục lập dự án nhà ở theo quy định;

b) Hướng dẫn cho Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể; các yêu cầu về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu quản lý về kiến trúc, xây dựng đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để áp dụng thực hiện sau khi Quyết định này có hiệu lực thi hành;

c) Hướng dẫn việc cấp phép xây dựng và kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định. Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung liên quan đến đầu tư hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về quản lý kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Trong thời gian 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị nghiệm thu của người sử dụng đất về việc đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện việc kiểm tra, nghiệm thu và có văn bản gửi đến các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai biết để thực hiện thủ tục tách thửa đất; đồng thời chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với diện tích làm hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý;

b) Không thực hiện chứng thực việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất không tuân theo Quyết định này.

6. Các tổ chức hành nghề công chứng

Không thực hiện công chứng việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất không tuân theo Quyết định này.

Điều 11. Điều khoản chuyển tiếp

Thửa đất đang sử dụng hợp pháp có kích thước, diện tích khu đất không phù hợp với quy định tại Quyết định này phải được xem xét cho phù hợp với quy định pháp luật hiện hành và các quy định của Quyết định này thì mới đủ điều kiện để cơ quan có thẩm quyền xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo đúng quy định.

Điều 12. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 06 tháng 5 năm 2019.

2. Bãi bỏ Chương IV của 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 tháng 02 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Điều 13. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Sở Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên & Môi trường;
- Cục KTVB-Bộ Tư pháp;
- TT: TU, HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 13;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, VP ĐĐBQH, HĐND & UBND tỉnh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thanh Ngọc