

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất
đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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 ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 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 789/TTr-STNMT ngày 09 tháng 10 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định: số 21/2009/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2009 và số 19/2010/QĐ-UBND ngày 23 tháng 6 năm 2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức và hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng cục Quản lý đất đai;
- Cục kiểm tra văn bản- Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đoàn Đại biểu quốc hội tỉnh;
- Các đoàn thể chính trị, xã hội tỉnh;
- Đài phát thanh, truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo Khánh Hòa;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu: VT, HgP, MN, BN, CN, VC.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Đức Vinh

QUY ĐỊNH

**Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất
đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND
ngày 21 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định diện tích, kích thước thửa đất tối thiểu của các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa.

2. Việc tách thửa đất tại quy định này khoản 1 Điều này là việc chia tách từ một thửa đất hoặc nhiều thửa đất (gọi là thửa đất bị tách) thành hai hoặc nhiều thửa đất khác nhau (gọi là thửa đất được tách).

3. Trường hợp khi xin tách thửa đất đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới đảm bảo đồng thời các yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

4. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa trong trường hợp Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

b) Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 03 tháng 8 năm 2008 (ngày Quyết định số 46/2008/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh có hiệu lực thi hành).

c) Mua, bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật.

d) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất cho tặng hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

đ) Trường hợp thửa đất 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 quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất (gọi chung là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Các trường hợp không được tách thửa

1. Thửa đất xin tách thửa đã có quyết định thu hồi đất hoặc có văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Thửa đất đang có tranh chấp và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết.

3. 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.

4. Thửa đất do cơ quan có thẩm quyền giao hoặc cho người sử dụng đất thuê để thực hiện dự án nhưng người sử dụng đất không thực hiện đầu tư dự án.

5. Thửa đất sau khi tách thành thửa đất mới sẽ không có đường đi.

Điều 4. Diện tích đất, kích thước cạnh tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở (sau khi trừ diện tích đất phải thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai).

Thửa đất được phép tách thửa phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích và kích thước tối thiểu như sau:

1. Đối với đất ở đô thị

a) Thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20\text{m}$:

+ Diện tích của thửa đất $\geq 45\text{ m}^2$;

+ Bề rộng của thửa đất $\geq 5\text{ m}$;

+ Chiều sâu của thửa đất $\geq 5\text{ m}$.

b) Thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới từ 10m đến $< 20\text{ m}$:

+ Diện tích của thửa đất $\geq 36\text{ m}^2$;

+ Bề rộng của thửa đất $\geq 4\text{ m}$;

+ Chiều sâu của thửa đất $\geq 4\text{ m}$.

c) Thửa đất nằm tiếp giáp hẻm, đường nội bộ có lộ giới $< 10\text{ m}$:

+ Diện tích của thửa đất $\geq 36\text{ m}^2$;

+ Bề rộng của thửa đất $\geq 3\text{ m}$;

+ Chiều sâu của thửa đất $\geq 3\text{ m}$.

2. Đối với đất ở tại nông thôn

a) Thửa đất tiếp giáp đường quốc lộ, tỉnh lộ, hương lộ, liên thôn, liên

xã:

+ Diện tích của thửa đất $\geq 45\text{ m}^2$;

+ Bề rộng của thửa đất $\geq 5\text{ m}$;

+ Chiều sâu của thửa đất $\geq 5\text{ m}$.

b) Đối với các đảo:

+ Diện tích tối thiểu là 40m^2 ;

+ Bề rộng của lô đất $\geq 4\text{m}$;

+ Chiều sâu của lô đất $\geq 4\text{m}$.

- c) Các khu vực khác còn lại.
- + Diện tích của thửa đất $\geq 60 \text{ m}^2$.
 - + Bề rộng của thửa đất $\geq 5 \text{ m}$;
 - + Chiều sâu của thửa đất $\geq 5 \text{ m}$.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều cạnh, hình dạng phức tạp khi tách thửa đủ diện tích của lô đất nhưng không đủ bề rộng, chiều sâu của lô đất theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này thì Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét quyết định cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp (sau khi trừ diện tích đất phải thu hồi theo quy định của pháp luật đất đai).

1. Đất trồng lúa
 - Vùng tập trung: 1000 m^2 ;
 - Vùng phân tán: 500 m^2 .
2. Đất trồng cây hàng năm khác
 - Vùng tập trung: 2000 m^2 ;
 - Vùng phân tán: 300 m^2 .
3. Đất trồng cây lâu năm
 - Vùng tập trung: 1000 m^2 ;
 - Vùng phân tán: 200 m^2 .
4. Đất làm muối
 - Vùng tập trung: 5000 m^2 ;
 - Vùng phân tán: 500 m^2 .
5. Đất nuôi trồng thủy sản
 - Nước ngọt: 100 m^2 ;
 - Nước mặn, lợ: 5000 m^2 .
6. Đất rừng sản xuất
 - Khu vực đô thị: 1000 m^2 ;
 - Khu vực nông thôn: 5000 m^2 .

Điều 6. Đối với đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (đất xây dựng khu công nghiệp; đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm).

Việc tách thửa đối với loại đất này, căn cứ theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 7. Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng, đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất.

1. Việc tách thửa phải căn cứ quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo mục đích chính.

2. Trường hợp thửa đất đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng sang đất ở,

thì người sử dụng đất được thực hiện đồng thời việc chuyển mục đích và tách thửa theo diện tích, kích thước cạnh tối thiểu được tách thửa đối với đất ở. Người sử dụng đất phải quy hoạch đường đi vào các thửa đất rộng tối thiểu là 03 m.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo các phòng ban, chức năng, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra, phát hiện xử lý những trường hợp tự ý tách thửa đất. Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp tự ý tách thửa không phù hợp với quy định này.

2. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa trái với quy định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện quy định này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có nội dung chưa phù hợp, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, bổ sung./.

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



Lê Đức Vinh