ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 139/2026/QĐ-UBND	*Tây Ninh, ngày 18 tháng 9 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Thực hiện Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đính chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Giao Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng các sở, ngành có liên quan và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 29 tháng 9 năm 2026 thay thế Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 49/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Văn phòng Chính phủ (Cục KSTTHC);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường (b/c);
- Cục KTVB và TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Vụ Pháp chế - Bộ NN&MT;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh (b/c);
- TT.UB MTTQVN tỉnh;
- CT, các PCT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Thi hành án dân sự tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- TTPVHCC tỉnh;
- Phòng: KTTC, VHXH, Ban NCTCD;
- Lưu: VT, SNNMT, Yen.

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

(Đã ký)

Nguyễn Minh Lâm

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

QUY ĐỊNH
Về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 139 /2026/QĐ-UBND ngày 18/9/2026 của UBND tỉnh)

Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất (gồm: đất ở; đất nông nghiệp; đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

2. Trường hợp nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì thực hiện theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Trường hợp tách thửa để xây dựng trụ sở cơ quan, các công trình sự nghiệp, công trình công cộng phục vụ cộng đồng thì thực hiện theo chủ trương của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Trường hợp tách thửa đất trong các dự án đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới, khu dân cư nông thôn mới; dự án chỉnh trang đô thị, khu dân cư nông thôn; dự án phát triển nhà ở thì việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Trường hợp tách thửa đất để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết thì việc tách thửa đất thực hiện theo chủ trương của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Trường hợp tách thửa đất để chuyển nhượng một phần dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định pháp luật thì việc tách thửa đất thực hiện theo quyết định chấp thuận chủ trương chuyển nhượng một phần dự án đầu tư của cơ quan có thẩm quyền.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương, Tổ chức đăng ký đất đai thực hiện thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

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

1. Đường giao thông công cộng bao gồm đường bộ và đường thủy:

a) Đường bộ là những tuyến đường giao thông thuộc thẩm quyền cấp trung ương, cấp tỉnh, cấp xã (bao gồm: xã, phường) quản lý. Trong đó, đối với những tuyến đường giao thông thuộc thẩm quyền cấp xã quản lý là những tuyến đường giao thông công cộng đã được đặt tên hoặc đường giao thông công cộng được sử dụng vào mục đích sử dụng chung của cộng đồng dân cư sinh sống trong khu vực; đối với bờ kênh, bờ đê công cộng thì phải gắn liền với mục đích phục vụ giao thông công cộng và phải bảo đảm các phương tiện giao thông đường bộ lưu thông, đồng thời phải kết nối với hạ tầng giao thông trong khu vực;

b) Đường thủy là hệ thống sông, kênh, rạch, suối do nhà nước quản lý phải bảo đảm các phương tiện giao thông đường thủy lưu thông.

2. Lối đi là phần diện tích đất hình thành trong trường hợp người sử dụng đất dành ra một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất do người sử dụng đất dành ra để làm lối đi hoặc phần diện tích đất được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua kết nối với đường giao thông công cộng hiện hữu do nhà nước quản lý. Trường hợp người sử dụng đất tách từ 10 thửa đất trở lên thì lối đi sau khi hình thành phải bảo đảm kích thước bề rộng tối thiểu là 3,5 m; trường hợp người sử dụng đất tách dưới 10 thửa đất thì lối đi sau khi hình thành phải bảo đảm kích thước bề rộng tối thiểu là 1,5 m.

3. Đất nhà nước quản lý gồm đất quy hoạch làm đường giao thông; đất kênh, rạch mà không thể lưu thông theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

4. Khu vực 1 gồm 14 phường (gồm: Kiến Tường, Long An, Tân An, Khánh Hậu, Tân Ninh, Bình Minh, Ninh Thạnh, Long Hoa, Hòa Thành, Thanh Điền, Trảng Bàng, An Tịnh, Gò Dầu, Gia Lộc) và 20 xã (gồm: Tân Hưng, Vĩnh Hưng, Mộc Hóa, Tân Thạnh, Thạnh Hóa, Thủ Thừa, Đông Thành, Hiệp Hòa, Hậu Nghĩa, Đức Hòa, Bến Lức, Cần Đước, Cần Giuộc, Tân Trụ, Tầm Vu, Dương Minh Châu, Tân Châu, Tân Biên, Châu Thành, Bến Cầu) trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

5. Khu vực 2 gồm 62 xã còn lại trên địa bàn tỉnh Tây Ninh ngoài các xã, phường tại khoản 4 Điều này.

Điều 4. Nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

Ngoài việc đáp ứng nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc sau:

1. Tạo sự thuận lợi trong việc quản lý, sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

2. Tạo sự thuận lợi và nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

3. Bảo đảm việc cập nhật, chỉnh lý, quản lý cơ sở dữ liệu đất đai được đầy đủ, chính xác và kịp thời.

4. Bảo đảm dân chủ, công khai, minh bạch, công bằng.

Chương II

QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI MỘT SỐ LOẠI ĐẤT

Mục 1

ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT

Điều 5. Điều kiện chung

1. Bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1, điểm a khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 4 của quy định này.

2. Ngoài ra, việc tách thửa đất phải bảo đảm các điều kiện như sau:

a) Thửa đất hoặc một phần thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo thu hồi đất một phần thửa đất, xác định được phạm vi diện tích, ranh giới thu hồi đất thì phần diện tích, ranh giới còn lại không bị thu hồi của thửa đất đó được phép tách thửa đất;

b) Đất không thuộc khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật;

c) Đối với đất ở thì thửa đất ở mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông công cộng hoặc tiếp giáp với đất do nhà nước quản lý và đất do nhà nước quản lý tiếp giáp đường giao thông công cộng hoặc tiếp giáp lối đi kết nối đường giao thông công cộng;

d) Thửa đất có nhiều loại đất được hình thành do hợp thửa khi thực hiện tách thửa phải đảm bảo điều kiện, diện tích tối thiểu đối với từng loại đất theo quy định này, trừ trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở có nguồn gốc là công nhận quyền sử dụng đất được cấp chung trên một giấy chứng nhận thì việc tách thửa đất chỉ áp dụng điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một loại đất nếu đủ điều kiện.

Điều 6. Điều kiện tách thửa đất ở

1. Điều kiện về kích thước thửa đất:

Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi trừ đi diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, diện tích đất nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình phải bảo đảm kích thước thửa đất như sau:

a) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 m: Đối với đất ở tại khu vực 1 phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 05 m; đối với đất ở tại khu vực 2 phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 15 m;

b) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m: Đối với đất ở tại khu vực 1 phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04 m; đối với đất ở tại khu vực 2 phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 15 m;

c) Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng hoặc lối đi nhưng chưa quy định chỉ giới đường đỏ: Đối với đất ở tại khu vực 1 phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 15 m; đối với đất ở tại khu vực 2 phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 20 m.

2. Trường hợp tách thửa đất ở tiếp giáp đường giao thông công cộng:

a) Bảo đảm điều kiện quy định tại Điều 5 quy định này;

b) Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng; đồng thời bảo đảm kích thước thửa đất tại khoản 1 Điều này và diện tích tối thiểu tại Điều 11 quy định này.

3. Trường hợp tách thửa đất ở tiếp giáp với đất do nhà nước quản lý và đất do nhà nước quản lý tiếp giáp đường giao thông bộ:

a) Bảo đảm điều kiện quy định tại Điều 5 quy định này;

b) Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp phần đất do nhà nước quản lý và đất do nhà nước quản lý tiếp giáp đường giao thông bộ; đồng thời bảo đảm kích thước thửa đất tại khoản 1 Điều này và diện tích tối thiểu tại Điều 11 quy định này.

4. Trường hợp tách thửa đất ở không tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng người sử dụng đất có thỏa thuận dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối đường giao thông công cộng:

a) Bảo đảm điều kiện quy định tại Điều 5 quy định này;

b) Thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc là công nhận quyền sử dụng đất;

c) Thửa đất ở mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp với lối đi; đồng thời bảo đảm kích thước thửa đất tại khoản 1 Điều này và diện tích tối thiểu tại Điều 11 quy định này;

d) Trước khi thực hiện tách thửa đất thì người sử dụng đất phải cắm mốc, xác định phạm vi diện tích, ranh giới lối đi; trường hợp người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua thì việc đồng ý phải được thể hiện bằng văn bản có chữ ký của người sử dụng đất liền kề.

Điều 7. Điều kiện tách thửa đất nông nghiệp

1. Bảo đảm điều kiện quy định tại Điều 5 quy định này.

2. Thửa đất nông nghiệp mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu tại Điều 12 quy định này.

3. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn là đất ở để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc chuyển quyền sử dụng đất kết hợp với chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở thì thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải bảo đảm điều kiện tách thửa quy định tại Điều 5, Điều 6 và diện tích tối thiểu được tách thửa tại Điều 11 quy định này hoặc thửa đất còn lại sau khi tách thửa bảo đảm diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại Điều 12 quy định này.

4. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn một phần diện tích là đất ở và một phần diện tích là đất giao thông thì hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc chuyển quyền sử dụng đất kết hợp với chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ ranh quy hoạch sử dụng đất là đất ở trở vào bên trong. Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn là đất ở nhưng có một phần diện tích đất thuộc phạm vi chỉ giới đường đỏ hoặc phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình nếu có nhu cầu thì hộ gia đình, cá nhân được chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở hoặc chuyển quyền sử dụng đất kết hợp với chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở từ chỉ giới đường đỏ hoặc mốc chỉ giới vùng phụ cận bảo vệ công trình trở vào bên trong. Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải bảo đảm quy định tại khoản 3 Điều này.

Điều 8. Điều kiện tách thửa đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Trường hợp tách thửa đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

a) Bảo đảm điều kiện quy định tại Điều 5 quy định này;

b) Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông và bảo đảm kích thước, diện tích như sau:

- Kích thước có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 20 m và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 50 m.

- Diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách thửa bảo đảm tại Điều 13 quy định này.

c) Trường hợp nhà đầu tư thứ cấp trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp đề nghị tách thửa đất kết hợp chuyển quyền sử dụng đất, ngoài việc bảo đảm các điều kiện tại điểm a, b khoản 1 Điều này thì việc tách thửa đất được thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền quản lý đầu tư chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc đăng ký, cấp giấy chứng nhận đầu tư; đồng thời nhà đầu tư thứ cấp phải có văn bản thông báo cho chủ đầu tư hạ tầng dự án khu công nghiệp, cụm công nghiệp đối với việc tách thửa nêu trên.

2. Trường hợp tách thửa đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:

a) Bảo đảm điều kiện quy định tại Điều 5 quy định này;

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa phải bảo đảm theo quy hoạch chi tiết xây dựng. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa phải bảo đảm kích thước và diện tích như sau:

- Kích thước có chiều rộng tối thiểu là 10 m, chiều sâu tối thiểu là 50 m.

- Diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa bảo đảm tại Điều 13 quy định này.

Mục 2

ĐIỀU KIỆN HỢP THỬA ĐẤT

Điều 9. Điều kiện hợp thửa đất

1. Bảo đảm các điều kiện theo quy định tại điểm a, b, c khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và Điều 4 quy định này.

2. Ngoài ra, việc hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện như sau:

a) Thửa đất hoặc một phần thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo thu hồi đất một phần thửa đất, xác định được phạm vi diện tích, ranh giới thu hồi đất thì phần diện tích, ranh giới còn lại không bị thu hồi của thửa đất đó được phép hợp thửa đất;

b) Đất không thuộc khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật;

c) Các thửa đất đề nghị hợp thửa phải liền ranh giới ngoài thực địa và trên bản đồ địa chính.

Điều 10. Các trường hợp khác được hợp thửa đất

1. Trường hợp tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, đồng thời kết hợp thực hiện thủ tục hợp thửa với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích lớn hơn; phần diện tích của thửa đất còn lại phải bảo đảm điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu tại quy định này.

2. Các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tại quy định này nhưng đề nghị hợp thửa đất tạo thành thửa đất có diện

tích lớn hơn.

Mục 3

DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA

Điều 11. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi trừ đi diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, diện tích nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình phải bảo đảm diện tích như sau:

1. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 m:

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại khu vực 1 là 45 m^2;

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại khu vực 2 là 100 m^2.

2. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m:

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại khu vực 1 là 36 m^2;

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại khu vực 2 là 80 m^2.

3. Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng hoặc lối đi nhưng chưa quy định chỉ giới đường đỏ:

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại khu vực 1 là 80 m^2;

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại khu vực 2 là 100 m^2.

Điều 12. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Thửa đất nông nghiệp mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000 m^2 đối với khu vực các xã: Mỹ Quý, Đức Huệ, Bình Thành, Thạnh Phước, Tân Tây, Hậu Thạnh, Nhơn Hòa Lập, Nhơn Ninh, Bình Hòa, Tuyên Bình, Khánh Hưng, Hưng Điền, Vĩnh Thạnh, Vĩnh Châu, Truông Mít, Lộc Ninh, Cầu Khởi, Tân Đông, Tân Phú, Tân Hội, Tân Thành, Tân Hòa, Tân Lập, Thạnh Bình, Trà Vong, Phước Vinh, Hảo Đước, Long Chữ, Long Thuận.

2. Thửa đất nông nghiệp mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa đối với các khu vực còn lại có diện tích tối thiểu là 1.000 m^2 đối với đất trồng lúa, đất rừng sản xuất, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác; 500 m^2 đối với các loại đất nông nghiệp còn lại.

Điều 13. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp; đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất khu công nghiệp, cụm công nghiệp:

Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 2.000 m^2.

2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp:

Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì thửa đất mới hình thành do tách thửa phải bảo đảm diện tích theo quy hoạch chi tiết xây dựng. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại phải bảo đảm diện tích tối thiểu là 1.000 m^2.

Điều 14. Xử lý các trường hợp khác

Các trường hợp khác tách thửa đất ở hoặc thửa đất nông nghiệp thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn là đất ở nhưng không bảo đảm quy định tại Điều 6, Điều 11 quy định này thì thực hiện như sau:

1. Các trường hợp khác bao gồm:

a) Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất thuộc đối tượng hộ nghèo, hộ cận nghèo, có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn;

b) Thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp đủ điều kiện tách thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này nhưng trước đây do hộ gia đình, cá nhân hiến đất hoặc đồng ý thu hồi một phần thửa đất (không yêu cầu bồi thường) để sử dụng vào mục đích công cộng;

c) Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện việc cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất cho con được pháp luật thừa nhận; thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự và đất đai;

d) Tách thửa đất ở hiện hữu tiếp giáp đường giao thông công cộng; bảo đảm các điều kiện tách thửa tại Điều 5 quy định này; bảo đảm diện tích xây dựng nhà ở theo quy định pháp luật về xây dựng nhưng không bảo đảm điều kiện về kích thước thửa đất hoặc không bảo đảm điều kiện về diện tích tối thiểu theo quy định này.

2. Điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa:

a) Đối với đất ở bao gồm đất ở tại khu vực 1 và đất ở tại khu vực 2: thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi trừ đi diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, diện tích nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình phải bảo đảm kích thước chiều rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04 m và diện tích tối thiểu là 25 m^2;

b) Đối với đất nông nghiệp thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn là đất ở: thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi trừ đi diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, diện tích nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình phải bảo đảm kích thước chiều rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 04 m và diện tích tối thiểu

là 25 m².

3. Người sử dụng đất thuộc đối tượng tại khoản 1 Điều 14 quy định này chỉ được xem xét, giải quyết tách thửa đất 01 lần cho từng trường hợp.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 15. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai giải quyết các thủ tục về đất đai liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất đảm bảo đúng quy định này và báo cáo định kỳ vào ngày 10 tháng đầu tiên của quý cho Ủy ban nhân dân cấp xã để quản lý;

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

2. Sở Xây dựng phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, các sở ngành liên quan, Ủy ban nhân dân cấp xã giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

3. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Tuyên truyền, phổ biến Quyết định này dưới nhiều hình thức như: niêm yết tại Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp xã và đăng tải lên Trang thông tin điện tử, thông báo, đăng tin, phát thanh,…;

b) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định tại Quyết định này bảo đảm không xảy ra tình trạng lợi dụng các quy định trên để tách thửa đất hình thành khu dân cư tự phát mà không thực hiện đầy đủ thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành;

c) Xem xét, quyết định trường hợp người sử dụng đất có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 quy định này;

d) Có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất không đúng Quyết định này.

Điều 16. Điều khoản thi hành

1. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Ngoài các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 14 quy định này, trong

quá trình thực hiện quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương có phát sinh các trường hợp tách thửa đất không đảm bảo quy định tại Điều 5, Điều 6 và Điều 11 quy định này thì Ủy ban nhân dân cấp xã tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho chủ trương thực hiện**.**

Điều 17. Điều khoản chuyển tiếp

Các giao dịch về quyền sử dụng đất có liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy định pháp luật đã được công chứng, chứng thực thì tiếp tục thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng, chứng thực./.