

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA

Số: 29/2024/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Khánh Hòa, ngày 28 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể điều kiện, kích thước và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 18 tháng 01 năm 2024;

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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Thông tư số 124/2021/TT-BCA ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Công an Quy định khu dân cư, xã, phường, thị trấn, cơ quan, doanh nghiệp, cơ sở giáo dục đạt tiêu chuẩn "An toàn về an ninh, trật tự";

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 358/TTr-STNMT ngày 26 tháng 10 năm 2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định cụ thể nguyên tắc, điều kiện của việc tách thửa đất, hợp thửa đất; kích thước và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Người sử dụng đất.
- Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

3. Các cơ quan quản lý nhà nước trong việc giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Tách thửa đất là việc phân chia một thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất khác nhau.

2. Hợp thửa đất là việc hợp hai hay nhiều thửa đất liền kề thành một thửa đất.

3. Khu dân cư là nơi người dân, hộ gia đình cư trú tập trung trong phạm vi một khu vực nhất định, là tên gọi chung của thôn, làng, bản, ấp, buôn, phum, sóc, khóm, tổ dân phố, khu phố và đơn vị dân cư tương đương.

4. Lối đi là phần diện tích được sử dụng làm đường đi để kết nối thửa đất với đường giao thông công cộng hiện có; bao gồm đường giao thông, đường đi nội bộ, đường bờ thửa vào thửa đất nông nghiệp, đường lâm sinh vào thửa đất lâm nghiệp.

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

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Không thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất trong những trường hợp sau đây:

a) Diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 78, Điều 79 Luật Đất đai thì không được thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất.

Sau 02 năm liên tục diện tích đất được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện chưa có quyết định thu hồi đất mà cơ quan có thẩm quyền phê duyệt không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ đối với phần diện tích phải thu hồi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

b) 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; trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có các thông báo, quyết định mà không thực hiện.

c) Thửa đất thuộc khu vực 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.

Điều 5. Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc hợp thửa

Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 4 Quyết định này còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

1. Hợp thửa đất đối với cá nhân: Trường hợp hợp thửa các thửa đất hiện trạng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định tại Điều 6 Quyết định này thì diện tích thửa đất sau khi hợp thửa thì không yêu cầu đáp ứng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 6 Quyết định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 7 Quyết định này.

2. Hợp thửa đất đối với tổ chức: Trường hợp hợp các thửa đất tại các khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà vẫn đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch của ô đất theo quy hoạch được duyệt thì được thực hiện việc hợp thửa đất theo quy định; trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 7 Quyết định này.

Trường hợp hợp thửa tại các khu vực không có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được thực hiện việc hợp thửa đất và không yêu cầu đáp ứng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 6 Quyết định này.

Điều 6. Quy định về điều kiện, kích thước, diện tích tối thiểu của việc tách thửa (sau khi trừ diện tích đất thuộc quy hoạch chỉ giới giao thông, thuỷ lợi, thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn)

1. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 4 Quyết định này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm kích thước, diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này.

Trường hợp thửa đất được tách có kích thước, diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa quy định tại Quyết định này thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề; thửa đất mới sau khi hợp thửa phải có kích thước, diện tích bằng hoặc lớn hơn kích thước, diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này; trừ trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất ở với đất ở thì thửa đất mới sau khi hợp thửa phải có kích thước, diện tích bằng hoặc lớn hơn kích thước, diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều này.

Việc tách thửa được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới.

b) Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất. Trường hợp người sử dụng



đất có nhu cầu tách thửa thì khi đo đạc tách thửa, phần diện tích thửa đất sau khi tách thửa, chuyển mục đích và phần diện tích thửa đất còn lại đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu tách thửa đất theo loại đất đang sử dụng quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều này.

2. Tách thửa đối với đất ở

a) Trường hợp thửa đất ở thuộc khu dân cư hoặc thuộc quy hoạch khu dân cư chỉnh trang thì thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa phải đáp ứng điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu như sau:

- Đối với đất ở tại đô thị:

+ Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) từ 19m trở lên: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 45m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5m trở lên.

+ Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) từ 10m đến dưới 19m: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 36m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 4m trở lên.

+ Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) dưới 10m: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 36 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 3m trở lên.

- Đối với đất ở tại nông thôn:

+ Thửa đất tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường xã: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 50 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5m trở lên.

+ Thửa đất tại khu vực các đảo: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 50 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5m trở lên.

+ Thửa đất tại khu vực còn lại: diện tích tối thiểu được tách thửa phải từ 60 m² trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5m trở lên.

b) Đối với trường hợp tách thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất trong khu dân cư mà phải bố trí lối đi vào các thửa đất sau khi tách thì theo thỏa thuận thống nhất giữa chủ sử dụng của các thửa đất được tách nhưng đảm bảo chiều rộng tối thiểu lối đi là 1,5m.

Đối với trường hợp tách thửa không thuộc khu dân cư mà phải bố trí lối đi thì chiều rộng lối đi theo thỏa thuận thống nhất giữa các chủ sử dụng của các thửa đất được tách nhưng đáp ứng bề rộng tối thiểu của lối đi chung là 4,0 m.

c) Đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thì việc tách một phần diện tích đất ở của thửa đất phải đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu sau tách thửa quy định tại điểm a khoản này, phần diện tích đất khác được tách cùng

diện tích đất ở sau tách thửa không áp dụng quy định diện tích tối thiểu tại khoản 3 Điều này.

d) Đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, mà phần diện tích đất khác thuộc phạm vi công trình công cộng thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo Điều 79 Luật Đất đai, nếu được phép tách thửa theo điểm a, b khoản 2 Điều 4 Quyết định này thì các thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo kích thước, diện tích tối thiểu theo quy định tại điểm a khoản này.

3. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

a) Thửa đất nông nghiệp trong khu vực quy hoạch đất nông nghiệp khi thực hiện tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

- Đất trồng cây hàng năm, đất làm muối, đất nuôi trồng thủy sản là 500 m²;
- Đất trồng cây lâu năm là 500 m² (khu vực đô thị) và 1000 m² (khu vực nông thôn);
- Đối với đất trồng rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ là 5000 m².
- Đối với đất nông nghiệp khác là 500 m².

b) Trường hợp thửa đất nông nghiệp không thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp, không phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt và công bố, thì người sử dụng đất được tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp quy định tại điểm a khoản này hoặc phải chuyển mục đích theo quy hoạch được duyệt trước khi thực hiện tách thửa.

c) Trường hợp thửa đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất nông nghiệp là 200 m² và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5m trở lên.

4. Tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác

a) Việc tách thửa đất căn cứ vào quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn đề xem xét giải quyết tách thửa đất

b) Trường hợp tách thửa đất thương mại dịch vụ tại khu vực không có quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng thì kích thước, diện tích tối thiểu được tách thửa đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

5. Trường hợp thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất có nhiều cạnh, hình dạng đặc biệt, khi tách thửa đủ diện tích tối thiểu của thửa đất nhưng không đảm bảo kích thước cạnh thửa theo điểm a khoản 2 Điều này hoặc các trường hợp tách thửa đất phức tạp thì Giám đốc Chi nhánh Văn phòng



đăng ký đất đai tại cấp huyện báo cáo Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh xem xét, giải quyết cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 7. Những trường hợp không áp dụng quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa

1. Việc tách thửa đất không áp dụng các quy định về điều kiện, kích thước, diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại Điều 6 Quyết định này đối với các trường hợp sau:

- a) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Chính phủ.
- b) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.
- c) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để thực hiện các chính sách về xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, xây nhà ở thuộc các chương trình mục tiêu Quốc gia và các tổ chức tài trợ.
- d) 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.

2. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) 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 nền đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà việc tách thửa, hợp thửa đất làm thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch của ô đất theo quy hoạch được duyệt thì thực hiện tách thửa, hợp thửa theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết đô thị và nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) được duyệt.

3. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất đã hình thành hoặc đã chia tách từ 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), hiện đang sử dụng ổn định và có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Tổ chức triển khai; phối hợp với các ngành có liên quan hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện và Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện; các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quyết định này.

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.

2. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong và UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm xác định về chỉ tiêu quy hoạch xây dựng theo thâm quyền khi người sử dụng đất có văn bản đề nghị.

3. Sở Tư pháp: Phổ biến quy định tại Quyết định này cho các tổ chức hành nghề công chứng.

4. Các sở, ngành có liên quan

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra và triển khai thực hiện Quyết định này;

b) Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quyết định này.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện: Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa không đúng quy định.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã: Không thực hiện chứng thực việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

7. Trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh, vướng mắc các cơ quan, tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện tổng hợp, phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 11 năm 2024 và thay thế các Quyết định sau:

a) Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về Ban hành quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hoà.

b) Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 22/01/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về Sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Quy định ban hành kèm Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh Khánh Hoà về việc ban hành quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; điều kiện tách thửa, hợp thửa theo từng loại




đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

2. Xử lý chuyên tiếp

Hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giải quyết thì tiếp tục giải quyết thủ tục theo quy định tại Quyết định số 28/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022, Quyết định số 02/2024/QĐ-UBND ngày 22/01/2024 và các quy định khác có liên quan. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo quy định của Quyết định này thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của Quyết định này.

Điều 10. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / 

Nơi nhận:

- Như Điều 10;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản quy phạm pháp luật – Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh;
- Đại biểu HĐND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Các đoàn thể chính trị, xã hội tỉnh;
- Đài phát thanh, truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo Khánh Hòa;
- Sở Tư pháp;
- Báo Khánh Hòa;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Tấn Tuấn