

Số: /2015/QĐ-UBND

Tây Ninh, ngày tháng năm 2015.

Dự thảo lần 3

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành 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**

### **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

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 và 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 số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết 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 /TT-STNMT ngày tháng năm 2015 và Báo cáo số /BC-STP ngày tháng năm 2015,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định sau:

- Quyết định số 31/2010/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2010 của UBND tỉnh 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;

- Quyết định 42/2011/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2011 của UBND tỉnh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 31/2010/QĐ-

UBND ngày 06 tháng 7 năm 2010 của UBND tỉnh Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh;

- Quyết định số 43/2011/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2011 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn áp dụng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

**Điều 3.** 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 các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (Báo cáo);
- Cục Kiểm tra VB QPPL;
- Bộ TNMT (Báo cáo);
- TT Tỉnh ủy;
- TT HĐND;
- CT, các PCT UBND Tỉnh;
- CVP, PCVP UBND Tỉnh;
- P KT2;
- Trung tâm tin học và công báo;
- Lưu: VT, VP. UBND Tỉnh.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

## **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 /2015/QĐ-UBND,  
ngày / /2015 của UBND tỉnh Tây Ninh)*

## **CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở tại đô thị; hạn mức đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà ở tại nông thôn; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất có vườn, ao; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang; hạn mức giao đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; diện tích tối thiểu được phép tách thửa của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất tự xây dựng nhà ở tại đô thị; hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất để làm nhà ở tại nông thôn đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở;

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thuộc khu dân cư (đô thị và nông thôn) nhưng không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai, nay được Nhà nước xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.

2. Hộ gia đình, cá nhân được công nhận quyền sử dụng đất ở đối với đất có vườn, ao trên cùng thửa đất có nhà ở được hình thành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và được áp dụng cho từng trường hợp cụ thể như sau:

a) Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất có đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

b) Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai, nhưng ranh giới thửa đất ở chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai.

c) Hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất có nhà ở (đất ở) từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sang đất ở, nếu có nhu cầu thì được xác định lại hạn mức công nhận đất ở theo quy định này và mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được xác định lại hạn mức công nhận đất ở một lần.

d) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư mà có nguồn gốc đất do được nhận thừa kế quyền sử dụng đất, được tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa từ thời điểm trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được cơ quan có thẩm quyền quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sang đất ở, nếu có nhu cầu thì được xem xét, xác định lại hạn mức công nhận đất ở theo quy định này và mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được xác định lại hạn mức công nhận đất ở một lần.

e) Những trường hợp không được công nhận lại hạn mức đất ở:

- Các trường hợp Nhà nước đã thực hiện việc thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế theo phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được phê duyệt thì thửa đất có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư không được công nhận lại hạn mức công nhận đất ở.

- Các trường hợp đã được công nhận lại hạn mức công nhận đất ở theo Quyết định số 999/2005/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2005 và Quyết định số 43/2011/QĐ-UBND ngày 16 tháng 11 năm 2011 của UBND tỉnh Tây Ninh.

3. Hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nay được Nhà nước xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu.

4. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp.

5. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa đất ở để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, thực hiện dự án nhà ở tái định cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê và dự án xây dựng nhà ở xã hội đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

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

- Đất ở đô thị là đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

- Đất ở tại nông thôn là đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống của hộ gia đình, cá nhân phù hợp với quy hoạch khu dân cư nông thôn.

- Hạn mức giao đất ở là diện tích đất ở tối đa do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định để làm căn cứ cho việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở.

- Hạn mức giao đất trồng, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng là diện tích đất tối đa do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định để làm căn cứ cho việc giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân để đưa đất vào sử dụng theo đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và có hiệu quả.

- Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang là diện tích đất nông nghiệp thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân tự khai hoang được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định tại Điều 6 của quy định này.

- Hạn mức công nhận đất ở là diện tích đất ở thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình, cá nhân được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định theo quy định tại Điều 7 của quy định này.

- Đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng một thửa đất có nhà ở là diện tích đất chưa được công nhận là đất ở.

## **CHƯƠNG II**

### **HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở VÀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT TRỒNG, ĐẤT CÓ MẶT NƯỚC THUỘC NHÓM ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG**

#### **Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại đô thị và nông thôn**

1. Hạn mức giao đất ở đô thị cho hộ gia đình, cá nhân tại các phường thuộc Thành phố Tây Ninh và thị trấn thuộc huyện là 200 m<sup>2</sup>/hộ.

2. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại các xã thuộc Thành phố Tây Ninh là 300 m<sup>2</sup>/hộ.

3. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại các xã thuộc huyện là 400 m<sup>2</sup>/hộ.

#### **Điều 5. Hạn mức giao đất có mặt nước chưa sử dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai 2013**

Hạn mức giao đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng được quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương được quy định như sau:

*(Đơn vị tính: ha)*

TT	Mục đích sử dụng	Hạn mức	
		Hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất sản xuất	Hộ gia đình chưa được giao đất sản xuất
1	Trồng cây hàng năm	1,5	03
2	Nuôi trồng thủy sản	1,5	03
3	Trồng cây lâu năm	05	10
4	Trồng rừng	15	30

## **CHƯƠNG III**

### **HẠN MỨC CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT Ở**

#### **Điều 6. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo hạn mức như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đã được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013 trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất.

2. Hộ gia đình, cá nhân chưa được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại khoản 1, 2, 3 và khoản 4 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013.

3. Phần diện tích người sử dụng đất đang sử dụng vượt hạn mức quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang thuê đất.

### **Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân tại khu vực đô thị và nông thôn**

1. Trường hợp đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất.

2. Trường hợp đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao được xác định theo giấy tờ đó và không được xác định là đất ở.

b) Đối với đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư đã được hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai

mà các hồ sơ, giấy tờ đó không xác định (ghi) rõ diện tích đất ở thì hạn mức công nhận đất ở được quy định theo nhân khẩu của hộ gia đình như sau:

- Đối với hộ gia đình có từ bốn (04) nhân khẩu trở xuống thì hạn mức công nhận đất ở bằng hai (02) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

- Đối với hộ gia đình có từ năm (05) đến sáu (06) nhân khẩu thì hạn mức công nhận đất ở bằng hai phẩy năm (2,5) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

- Đối với hộ gia đình có từ bảy (07) đến tám (08) nhân khẩu thì hạn mức công nhận đất ở bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

- Đối với hộ gia đình có từ chín (09) nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận đất ở bằng bốn (04) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất;

c) Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở có vườn, ao được xác định theo hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 1, 2 và khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

3. Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 cho thửa đất có đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư, nếu có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này; hộ gia đình, cá nhân phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn (cây lâu năm), ao sang đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất vườn (cây lâu năm), ao đủ điều kiện được công nhận lại là đất ở; phải nộp tiền sử dụng đất nếu phần diện tích đất vườn (cây lâu năm), ao không đủ điều kiện để được công nhận là đất ở.



**Điều 8. Xử lý các trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà diện tích đất ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở.**

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà diện tích đất ở lớn hơn hạn mức công nhận đất ở được quy định tại khoản 1, 2 Điều 7 của Quy định này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp.

2. Khi phát hiện nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp có sai sót thì Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp.

3. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp trái pháp luật được thực hiện như sau:

a) Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp mà có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tự kiểm tra và phát hiện giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra. Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị đến cơ quan Nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, để được xem xét, giải quyết theo quy định tại điểm a, b, khoản 3 điều này.

## **CHƯƠNG IV**

### **DIỆN TÍCH TỐI THIỂU CỦA THỬA ĐẤT Ở SAU KHI TÁCH THỬA**

#### **Điều 9. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa**

1. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch xây dựng nhà ở:

Đơn vị hành chính	Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa	
	Đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 (hai mươi) mét	Đường có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20 (hai mươi) mét
Tại các phường, thị trấn	45 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>
Tại các xã	60 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>

2. Ngoài diện tích tối thiểu thì 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 lối đi ra đường công cộng (Kích thước lối đi không phụ thuộc kích thước cạnh quy định tại Điều này) và có kích thước cạnh như sau:

a) Đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư hiện hữu, phù hợp với quy hoạch đất ở:

- Tại các phường, thị trấn: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 03 (ba) mét;

- Tại các xã: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 04 (bốn) mét.

b) Đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư quy hoạch mới:

- Đối với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 (hai mươi) mét: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 05 (năm) mét;

- Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 20 (hai mươi) mét: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 04 (bốn) mét.

### **Điều 10. Những quy định cụ thể liên quan đến diện tích tối thiểu được phép tách thửa**

1. Diện tích tách thửa đất tại Khoản 1, Điều 9 Quy định này không tính phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng.

2. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc đề nghị được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

3. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Trường hợp đất ở 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 và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trường hợp có nhu cầu tách thửa sau khi phương án đã được phê duyệt thì các thửa được tách ra phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 9 của Quy định này.

5. Đối với các khu quy hoạch đô thị có quy chế quản lý đô thị riêng thì việc tách thửa áp dụng theo quy chế quản lý đô thị.

6. Thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện hoặc đã có quyết định thu hồi đất thì không được tách thửa.

7. Không áp dụng hạn mức diện tích tách thửa tại khoản 1 Điều 9 Quy định này đối với các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đúng quy định pháp luật về đất đai đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được UBND cấp xã xác nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành.

## **CHƯƠNG V**

### **HỒ SƠ, TRÌNH TỰ, THỦ TỤC XÁC ĐỊNH HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở**

**Điều 11. Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp đất ở có vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư**

1. Hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 01/XĐHM kèm theo quy định này);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai (nếu có);

c) Bản sao hộ khẩu;

d) Bảo sao các giấy tờ liên quan đến thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có đất vườn (cây lâu năm), ao khi xét cấp giấy chứng nhận thực hiện theo Điều 7 Quy định này.

3. Trình tự thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

a) Hộ gia đình và cá nhân nộp hồ sơ tại UBND xã, thị trấn thuộc huyện, thành phố.

b) Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

- Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai thì kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt.

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

- Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai.

- Gửi hồ sơ lại hoặc thông báo cho hộ gia đình, cá nhân để nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký đất đai (nếu hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận).

c) Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận;

- Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký giấy chứng nhận và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

- Trao giấy chứng nhận cho người được cấp giấy.

**Điều 12. Thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận lại hạn mức đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sang đất ở**

1. Hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị đăng biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Mẫu số 02/XĐHM kèm theo quy định này);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai (nếu có);

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thửa đất xin chuyển mục đích;

d) Bản sao hộ khẩu;

đ) Bảo sao các giấy tờ liên quan đến thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có đất vườn (đất trồng cây lâu năm), ao khi xin chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo Điều 7 Quy định này.

3. Trình tự thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất và công nhận lại hạn mức đất ở như sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện nơi có đất.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét sự phù hợp kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; chuyển Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện trích sao hồ sơ địa chính.

c) Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

d) Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm trình UBND cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

## CHƯƠNG VI

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### **Điều 13. Trách nhiệm của các Sở, Ngành, UBND cấp huyện, cấp xã**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện Quy định này; Chủ trì và phối hợp các Sở, Ngành có liên quan tham mưu cho UBND Tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện tại các địa phương.

2. Các Sở, Ngành cấp tỉnh có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chịu trách nhiệm chỉ đạo các phòng chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện Quy định này trên địa bàn kịp thời và đúng quy định.

4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến những nội dung của Quy định này đến tận người sử dụng đất và tổ chức thực hiện trên địa bàn kịp thời và đúng quy định.

#### **Điều 14. Điều khoản thi hành**

1. Bản 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 được áp dụng thống nhất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Những văn bản trước đây có liên quan đến hạn mức đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được phép tách thửa trái với Quy định này đều bãi bỏ.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có thay đổi chính sách liên quan của Nhà nước hoặc có vướng mắc phát sinh, các địa phương, đơn vị báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, phối hợp với các Sở, Ngành có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**