ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 95 /2026/QĐ-UBND	*Khánh Hòa, ngày 02 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

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

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 116/2025/QH15, Luật số 130/2025/QH15, Luật số 142/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15, Luật số 147/2025/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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 680/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 11 tháng 9 năm 2026 và Văn bản số 15011/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 07 tháng 10 năm 2026;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Không áp dụng quy định tại Quyết định này đối với các trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất sau:

a) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Chính phủ.

b) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất 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.

c) Tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan.

d) Thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thuộc dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy hoạch chi tiết được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn mà đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích thửa đất thực hiện theo quy hoạch đó.

đ) Tách thửa để phân chia quyền sử dụng đất do thừa kế theo quy định của pháp luật.

e) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc thuộc dự án đầu tư đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy hoạch chi tiết được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà việc hợp thửa đất làm thay đổi chỉ tiêu quy hoạch của ô đất theo quy hoạch được duyệt thì thực hiện theo quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết được lập theo pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Người sử dụng đất.

2. 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. Khu dân cư hiện hữu là khu vực có nhà, đất ở hiện hữu tập trung, được hình thành ổn định, liên tục; có hệ thống đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu phục vụ sinh hoạt dân cư; được thể hiện trên bản đồ địa chính hoặc cơ sở dữ liệu đất đai tại thời điểm giải quyết thủ tục hành chính.

Đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu là đất nông nghiệp nằm trong khu vực đã hình thành khu dân cư hiện hữu, ổn định; có ít nhất 02 cạnh

tiếp giáp với thửa đất có nhà ở hiện hữu hoặc công trình xây dựng hiện hữu; tiếp giáp đường giao thông công cộng hoặc lối đi hợp pháp; không thuộc khu vực sản xuất nông nghiệp tập trung.

2. Lối đi kết nối với đường giao thông công cộng là phần diện tích phục vụ đi lại để các thửa đất hình thành sau khi tách thửa tiếp cận được với đường giao thông công cộng hiện hữu, bao gồm: đường đi nội bộ, đường bờ thửa vào thửa đất nông nghiệp, đường lâm sinh vào thửa đất lâm nghiệp.

3. Nhóm xã quy định tại Quyết định này được xác định theo Danh sách xã nhóm 1, xã nhóm 2, xã nhóm 3 thực hiện Bộ tiêu chí xã nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2026 – 2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định.

Điều 4. Điều kiện 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 Điều 220 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 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.

2. Lối đi kết nối với đường giao thông công cộng phải được thể hiện trên hồ sơ đo đạc tách thửa (trong đó thể hiện rõ vị trí, kích thước và phạm vi lối đi) và được thể hiện trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức sử dụng chung.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất, nhiều hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, nhiều thời hạn sử dụng đất khác nhau mà người sử dụng đất xác định được ranh giới hoặc hồ sơ địa chính thể hiện được ranh giới giữa các phần diện tích đất thì phải thể hiện ranh giới, diện tích, mục đích từng loại đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách một phần thửa đất và chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích mỗi thửa đất sau khi tách phải bảo đảm kích thước, diện tích tối thiểu của từng loại đất theo quy định tại Quyết định này, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 6 của Quyết định này.

5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và đất phi nông nghiệp là diện tích đã trừ diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn và diện tích đất để làm lối đi (nếu có).

6. Trường hợp thửa đất sau khi tách không bảo đảm điều kiện, diện tích tối thiểu hoặc kích thước tối thiểu theo quy định tại Quyết định này thì không thực hiện tách thửa.

Trường hợp các thửa đất sau khi tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với loại đất đang sử dụng theo quy định tại các điều 6, 7 và 8 của Quyết định này thì phải thực hiện đồng thời hợp thửa với thửa đất liền kề.

7. Trường hợp thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng hoặc tài sản khác gắn liền với đất thì việc tách thửa phải bảo đảm phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, không được làm chia cắt tài sản gắn liền với đất; trừ trường hợp tài sản gắn liền với đất được chia tách theo quy định của pháp luật hoặc đã được phân chia thành các phần độc lập phù hợp với diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách.

8. Những trường hợp sau đây không được tách thửa đất:

a) Diện tích đất thực hiện dự án đầu tư đã được xác định trong Nghị quyết về danh mục thu hồi đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế xã hội được Hội đồng nhân dân tỉnh thông qua, trừ trường hợp sau 02 năm liên tục chưa có quyết định thu hồi đất mà cơ quan có thẩm quyền không điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi hoặc không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ đó.

b) Thửa đất thuộc phạm vi đã có Quyết định thu hồi đất hoặc Thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp Quyết định thu hồi đất đã quá 03 năm kể từ ngày ban hành mà chưa được thực hiện hoặc Thông báo thu hồi đất đã quá 12 tháng kể từ ngày ban hành mà chưa có Quyết định thu hồi đất và không được gia hạn theo quy định của pháp luật.

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.

d) Thửa đất đang có hành vi vi phạm pháp luật đất đai chưa khắc phục theo quyết định xử lý vi phạm hành chính đã có hiệu lực pháp luật.

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

Ngoài các điều kiện quy định tại Điều 4 của Quyết định này, việc hợp thửa đất 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 thì diện tích thửa đất sau khi hợp thửa không yêu cầu đáp ứng diện tích tối thiểu quy định tại các điều 6, 7 và 8 của 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 hoặc quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà vẫn bảo đảm 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 điểm e khoản 2 Điều 1 của Quyết định này.

3. Trường hợp hợp thửa tại các khu vực không có quy hoạch phân khu hoặc không có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được hợp thửa đất và không yêu cầu đáp ứng diện tích tối thiểu quy định tại các điều 6, 7 và 8 của Quyết định này.

Điều 6. Quy định về kích thước, diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất ở

1. Tách thửa đối với đất ở thì các thửa đất sau khi tách phải bảo đảm diện tích tối thiểu và kích thước tối thiểu như sau:

a) Đối với đất ở tại đô thị:

a1) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) từ 19 m trở lên: diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 45 m^2 trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

a2) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) từ 10 m đến dưới 19 m: diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 40 m^2 trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 4 m trở lên.

a3) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) từ 4 m đến dưới 10 m: diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 40 m^2 trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 3,5 m trở lên.

a4) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) dưới 4 m hoặc ngõ, hẻm đô thị: diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 36 m^2 trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 3 m trở lên.

a5) Trường hợp thửa đất tiếp giáp nhiều đường giao thông thì việc xác định kích thước mặt tiền và chiều sâu thửa đất được thực hiện theo tuyến đường mà người sử dụng đất đăng ký làm lối đi chính và phải bảo đảm các điều kiện kết nối hạ tầng kỹ thuật tại khu vực.

a6) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông không có chỉ giới đường đỏ (quy hoạch) thì sử dụng bề rộng theo hiện trạng của đường giao thông tiếp giáp với thửa đất đó để xác định. Diện tích tối thiểu, chiều rộng mặt tiền và chiều sâu thửa đất sau khi tách thửa khi xác định trong trường hợp này được thực hiện theo quy định tương ứng tại các tiết a1, a2, a3 và a4 điểm a khoản này.

b) Đối với đất ở tại nông thôn:

b1) Thửa đất thuộc xã nhóm 1: diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 60 m^2 trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

b2) Thửa đất thuộc xã nhóm 2, nhóm 3: diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 80 m^2 trở lên và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

2. Trường hợp tách thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác mà phải bố trí lối đi để kết nối các thửa đất sau khi tách thửa với đường giao thông công cộng thì lối đi được xác định theo thỏa thuận của người sử dụng đất nhưng phải bảo đảm chiều rộng tối thiểu của lối đi là 1,5 m đối với khu vực đô thị và 4,0 m đối với khu vực nông thôn.

3. Trường hợp tách thửa đối với thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thì phần diện tích đất ở của các thửa đất hình thành sau tách và thửa đất còn lại phải bảo đảm kích thước, diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này; phần diện tích đất khác được tách cùng đất ở không áp dụng quy định về diện tích tối thiểu quy định tại các điều 6, 7 và 8 của Quyết định này.

4. 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 mà diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách đáp ứng điều kiện tại khoản 1 Điều này hoặc việc tách thửa có tính chất phức tạp thì việc xem xét điều kiện về kích thước cạnh thửa được căn cứ vào quy hoạch xây dựng, quy chuẩn xây dựng, hiện trạng sử dụng đất và việc đáp ứng các điều kiện để xây dựng nhà ở, công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Điều 7. Quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Tách thửa đối với đất nông nghiệp thì các thửa đất sau khi tách phải bảo đảm diện tích tối thiểu như sau:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác là 500 m^2;

b) Đất trồng cây lâu năm là 500 m^2 (khu vực đô thị) và 1000 m^2 (khu vực nông thôn);

c) Đất làm muối, đất chăn nuôi tập trung là 2000 m^2;

d) Đất trồng rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng là 5000 m^2.

2. Trường hợp thửa đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư hiện hữu thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là 200 m^2 và chiều rộng mặt tiền, chiều sâu thửa đất phải từ 5 m trở lên.

3. Đối với đất nông nghiệp còn lại sau khi đã được xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều 141 Luật Đất đai, nếu người sử dụng đất có nhu cầu tách

thửa và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì phải đồng thời thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 8. Quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác

Tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác căn cứ vào nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn nhưng phải bảo đảm điều kiện về kích thước, diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quyết định này; trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 1 của Quyết định này.

Điều 9. Tách thửa hình thành nhiều thửa đất ở

1. Tách thửa hình thành nhiều thửa đất ở là trường hợp tách thửa đất ở trong cùng một lần thực hiện thủ tục, làm hình thành từ 05 thửa đất ở trở lên từ một hoặc nhiều thửa đất liền kề thuộc quyền sử dụng của cùng một người sử dụng đất hoặc nhóm người sử dụng đất và thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a) Làm phát sinh đường giao thông, lối đi chung hoặc dành một phần diện tích đất để phục vụ giao thông cho các thửa đất được hình thành sau tách thửa;

b) Làm phát sinh hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ chung cho các thửa đất được hình thành sau tách thửa, bao gồm hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải, thu gom chất thải hoặc hạ tầng kỹ thuật khác;

c) San lấp mặt bằng, cải tạo địa hình hoặc thực hiện các hoạt động đầu tư nhằm hình thành đồng bộ khu đất ở phục vụ việc khai thác, chuyển nhượng hoặc sử dụng các thửa đất được hình thành sau tách thửa.

2. Trường hợp việc tách thửa được thực hiện nhiều lần từ cùng một thửa đất gốc hoặc từ nhiều thửa đất liền kề có cùng nguồn gốc sử dụng thuộc quyền sử dụng của cùng một người sử dụng đất hoặc nhóm người sử dụng đất, bao gồm cả trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân khác, mà tổng số thửa đất ở được hình thành từ 10 thửa trở lên trong thời hạn 36 tháng thì được xác định là trường hợp tách thửa hình thành nhiều thửa đất ở theo quy định tại Điều này.

Việc xác định số lượng thửa đất được cộng dồn căn cứ vào quá trình biến động đất đai, hồ sơ tách thửa đã giải quyết và cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Đối với trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, cơ quan đăng ký đất đai lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước về quy hoạch, xây dựng, đầu tư, nhà ở và kinh doanh bất động sản để xác định việc thực hiện theo quy định của

pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản trước khi xem xét, giải quyết thủ tục tách thửa.

Trường hợp cơ quan chuyên ngành xác định việc tách thửa thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở hoặc kinh doanh bất động sản thì việc giải quyết thủ tục tách thửa được thực hiện khi đáp ứng điều kiện phải có của quy định pháp luật chuyên ngành.

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

a) Thừa kế quyền sử dụng đất;

b) Phân chia tài sản theo bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật;

c) Quyết định giải quyết tranh chấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất chung của vợ, chồng hoặc nhóm người sử dụng đất.

5. Trường hợp tách thửa quy định tại Điều này vẫn phải bảo đảm diện tích tối thiểu, kích thước tối thiểu và các nguyên tắc, điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

Điều 10. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và địa phương tổ chức triển khai, hướng dẫn 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;

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan kiểm tra, xử lý hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các trường hợp có dấu hiệu lợi dụng việc tách thửa để hình thành khu dân cư không phù hợp quy hoạch hoặc không bảo đảm điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

2. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm:

a) Kiểm tra điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định; giải quyết hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy định pháp luật.

b) Kiểm tra, rà soát hồ sơ và thông tin có liên quan; trường hợp có căn cứ xác định thửa đất sử dụng không đúng quy định pháp luật hoặc có vi phạm pháp luật về đất đai thì thực hiện theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp trong quá trình giải quyết hồ sơ phát hiện dấu hiệu tách thửa quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 của Quyết định này, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và cơ quan có liên quan để kiểm tra, xác minh theo chức năng, nhiệm vụ.

3. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng khi thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với trường hợp thuộc quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

b) Chủ trì xem xét, xác định các trường hợp có dấu hiệu thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về đầu tư xây dựng, nhà ở hoặc kinh doanh bất động sản;

c) Phối hợp, có ý kiến gửi cơ quan đăng ký đất đai đối với nội dung liên quan đến pháp luật về quy hoạch, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản quy định tại Điều 9 của Quyết định này.

4. Sở Tài chính có trách nhiệm:

Phối hợp, có ý kiến cho cơ quan đăng ký đất đai đối với nội dung liên quan đến pháp luật về đầu tư quy định tại Điều 9 của Quyết định này.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Phối hợp với cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với các trường hợp tách nhiều thửa đất để chuyển nhượng; kiểm tra, xác định thửa đất thuộc hoặc không thuộc khu dân cư hiện hữu (trong trường hợp cần thiết);

b) Kịp thời phát hiện, xử lý hoặc kiến nghị xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền hoặc báo cáo cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý các trường hợp vượt thẩm quyền. Phối hợp cung cấp thông tin phục vụ việc xác định các trường hợp quy định tại Điều 9 của Quyết định này;

c) Hướng dẫn xác định chỉ tiêu quy hoạch xây dựng khi thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với trường hợp thuộc quy hoạch xây dựng đô thị và nông thôn do Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt.

6. Các sở, ngành có liên quan: Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra và triển khai thực hiện Quyết định này; phối hợp chặt chẽ với Sở Nông nghiệp và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra và triển khai thực hiện 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 xã và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tổng hợp, phản ánh về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày *03* tháng *11* năm 2026 và thay thế các Quyết định sau:

a) Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa (trước sáp nhập) 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;

b) Quyết định số 84/2024/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (trước sáp nhập) 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 Ninh Thuận.

2. Xử lý chuyển tiếp

a) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa có kết quả giải quyết thì được áp dụng quy định tại Quyết định này nếu có lợi hơn cho người sử dụng đất.

b) Đối với thửa đất thuộc địa phận tỉnh Khánh Hòa (trước sáp nhập) 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 (trước sáp nhập) quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh có hiệu lực thi hành) hoặc thửa đất thuộc địa phận tỉnh Ninh Thuận (trước sáp nhập) đã hình thành hoặc đã chia tách trước ngày 16 tháng 01 năm 2010 (ngày Quyết định số 02/2010/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận (trước sáp nhập) ban hành Quy định về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận có hiệu lực thi hành), đang sử dụng đất ổn định mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

tài sản gắn liền với đất theo hiện trạng sử dụng đất nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Trường hợp Bộ tiêu chí xã nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa được sửa đổi, bổ sung, thay thế thì việc áp dụng Danh sách xã nhóm 1, xã nhóm 2, xã nhóm 3 quy định tại khoản 3 Điều 3 của Quyết định này được thực hiện theo văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế đó.

Điều 12. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 12;
- Ủy ban Thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tư pháp - Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Chủ tịch Liên đoàn Lao động tỉnh;
- Cơ quan UBMTTQVN tỉnh (để giám sát VBQPPL);
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Các Ban của HĐND tỉnh, đại biểu HĐND tỉnh;
- Sở Tư pháp (để kiểm tra VBQPPL);
- Văn phòng UBND tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường, đặc khu;
- Báo và Phát thanh - Truyền hình Khánh Hòa;
- Trung tâm Công báo & Cổng thông tin điện tử Khánh Hòa;
- Lưu: VT. TV, KN

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

Trần Hòa Nam