

QUYẾT ĐỊNH

Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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 thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

2. Quyết định này không áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; tách thửa để thực hiện quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

b) Thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

c) Xây dựng công trình thuộc các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật;

d) Các trường hợp do nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

đ) Các trường hợp hiến, tặng quyền sử dụng đất cho nhà nước để thực hiện các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế xã hội của địa phương; tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết (trường hợp là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định pháp luật).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất).
2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

Điều 3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa

Diện tích tối thiểu sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (gồm các công trình theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai) thì thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo như sau:

1. Đất ở

Tùy theo vị trí của thửa đất, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo diện tích tối thiểu và kích thước như sau:

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích tối thiểu (m^2)
1	Vị trí 1: Tại các phường thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho	40
2	Vị trí 2: Tại mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thành, thị; các thị trấn thuộc huyện; các xã thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho (trừ các thửa đất tại vị trí 1)	50
3	Vị trí 3: Tại các vị trí còn lại của các xã thuộc huyện	100

Riêng đối với thửa đất giáp đường giao thông (đường bộ), kể cả thửa đất mặt tiền đường có kênh công cộng phía trước song song với đường thì ngoài diện tích đất tối thiểu theo quy định tại 03 (ba) vị trí nêu trên, thửa đất ở mới được hình thành và thửa đất ở còn lại phải có chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét) trở lên.

2. Đất nông nghiệp

Tùy theo vị trí của thửa đất, việc tách thửa đất nông nghiệp phải đảm bảo diện tích tối thiểu và kích thước như sau:

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích tối thiểu (m^2)	
		Thửa đất thuộc khu vực quy hoạch có đất phi nông nghiệp	Thửa đất thuộc khu vực chỉ quy hoạch đất nông nghiệp
1	Vị trí 1: Tại các phường thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho	100	300
2	Vị trí 2: Tại mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thành, thị; các thị trấn thuộc	150	400

	huyện; các xã thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho (trừ các thửa đất tại vị trí 1)		
3	Vị trí 3: Tại các vị trí còn lại của các xã thuộc huyện	300	500

Việc xác định thửa đất thuộc khu vực quy hoạch có đất phi nông nghiệp, thửa đất thuộc khu vực chỉ quy hoạch đất nông nghiệp dựa trên cơ sở quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Riêng đối với thửa đất giáp đường giao thông (đường bộ), kể cả thửa đất mặt tiền đường có kênh công cộng phía trước song song với đường thì ngoài diện tích đất tối thiểu theo quy định tại 03 (ba) vị trí nêu trên, thửa đất nông nghiệp mới được hình thành và thửa đất nông nghiệp còn lại phải có chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét) trở lên.

3. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

a) Đối với tổ chức: Việc tách thửa đất được căn cứ cụ thể vào dự án, phương án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp khác liên quan đến tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đối với tổ chức thì phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 4. Một số quy định cụ thể về tách thửa

1. Các trường hợp thửa đất tách ra để hợp với thửa đất liền kề:

a) Thửa đất ở tách ra để hợp với thửa đất liền kề (có cùng mục đích sử dụng đất) thì thửa đất tách ra đó được phép có diện tích, kích thước nhỏ hơn theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này, nhưng thửa đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này (trừ trường hợp thửa đất còn lại cũng được hợp với một thửa đất khác có cùng mục đích sử dụng);

b) Thửa đất nông nghiệp tách ra để hợp với thửa đất liền kề (có cùng mục đích sử dụng đất) thì thửa đất tách ra đó được phép có diện tích, kích thước nhỏ hơn theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này, nhưng thửa đất nông nghiệp còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này (trừ trường hợp thửa đất còn lại cũng được hợp với một thửa đất khác có cùng mục đích sử dụng);

c) Thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tách ra để hợp với thửa đất liền kề (có cùng mục đích sử dụng đất) đối với hộ gia đình, cá nhân thì thửa đất tách ra đó được phép có diện tích, kích thước nhỏ hơn theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Quyết định này, nhưng thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Quyết định

này (trừ trường hợp thửa đất còn lại cũng được hợp với một thửa đất khác có cùng mục đích sử dụng).

2. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở (đối với thửa đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng có mục đích đất ở) thì diện tích, kích thước được phép tách thửa áp dụng theo quy định về đất ở tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này và thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời, thửa đất còn lại được thực hiện theo điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định này (trường hợp thửa đất còn lại là đất nông nghiệp) và thực hiện theo điểm c khoản 1 Điều 4 Quyết định này (trường hợp thửa đất còn lại là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân).

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất tách ra có cùng mục đích sử dụng đất có diện tích, kích thước nhỏ hơn quy định để hợp thành thửa đất có diện tích, kích thước đảm bảo theo quy định tại Điều 3 Quyết định này (thửa đất còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này) thì thực hiện cùng lúc thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục hợp thửa đất.

Riêng trường hợp đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đối với tổ chức phải có văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Quyết định này.

4. Việc tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác), giao Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; căn cứ quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn; đảm bảo phù hợp theo quy hoạch (quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được duyệt và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực.

5. Tách thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích sử dụng khác thì sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng, thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo:

a) Trường hợp thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại cùng còn mục đích sử dụng đất ở thì chỉ áp dụng phần diện tích đất ở trong thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này;

b) Trường hợp tách thửa mà có thửa đất (thửa đất mới được hình thành hoặc thửa đất còn lại) không còn mục đích sử dụng đất ở thì thửa đất đó thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này (nếu là đất nông nghiệp) và điểm b khoản 3 Điều 3 Quyết định này (nếu là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân); thửa đất còn lại có mục đích sử dụng đất ở phải đảm

bảo diện tích đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này hoặc thửa đất còn lại có mục đích sử dụng đất ở với toàn bộ diện tích đất ở trong thửa đất trước khi tách thửa (nhưng toàn bộ diện tích thửa đất còn lại này sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng thì không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này).

6. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có một phần diện tích đất thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

7. 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.

8. Đối với các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh chợ theo hình thức xã hội hóa thì việc tách thửa, phân lô bán nền đất ở xung quanh khu vực chợ thuộc cùng một dự án đầu tư cho phép diện tích tối thiểu tách thửa như sau:

a) Đối với thửa đất chỉ tiếp giáp với đường nội bộ trong khu vực chợ thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 36 (ba mươi sáu) m² và phải thỏa mãn chiều ngang mặt tiền thửa đất tối thiểu là 04 m (bốn mét) và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 04 m (bốn mét);

b) Đối với thửa đất vừa tiếp giáp với đường nội bộ trong khu vực chợ vừa tiếp giáp đường hiện hữu khác, thì việc chia tách thửa thực hiện theo khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

9. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa để làm đường đi, đường dẫn nước, thoát nước (do thửa đất của người nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho nằm phía trong hiện không có đường đi, đường dẫn nước, thoát nước) thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể khi có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, nhưng chỉ xem xét giải quyết một lần cho thửa đất nằm phía trong này.

Điều 5. Những trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các quy định tại Điều 3, Điều 4 Quyết định này.
2. Thửa đất đã có quyết định thu hồi đất, thông báo thu hồi đất thể hiện bằng văn bản của cấp có thẩm quyền.
3. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

4. Khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật.

5. Thửa đất thuộc dự án nhà ở, khu dân cư, tái định cư và khu đô thị mới thực hiện theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp quy hoạch này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh đó.

6. Tách thửa có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) không đúng quy định pháp luật.

Điều 6. Trách nhiệm của các Sở, ngành và đơn vị có liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức triển khai Quyết định này; chỉ đạo, hướng dẫn thực hiện trong công tác liên quan đến diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất theo quy định. Trong quá trình thực hiện có phát sinh các trường hợp đặc biệt chưa được nêu trong Quyết định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp và trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét có hướng dẫn, giải quyết hoặc tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết từng trường hợp cụ thể theo thẩm quyền.

2. Sở Xây dựng hướng dẫn bằng văn bản về các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, việc xin phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo thực hiện khoản 4 Điều 4 Quyết định này.

3. Sở Tư pháp chỉ đạo tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với các trường hợp tách thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Mỹ Tho chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện nghiêm các quy định về diện tích tối thiểu tách thửa, đặc biệt là việc tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) được quy định tại khoản 4 Điều 4 Quyết định này.

5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất; không thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch đối với các trường hợp tách thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này; kịp thời xử lý hoặc đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật về tách thửa, đặc biệt là tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) không đúng quy định pháp luật.

Điều 7. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15 tháng 5 năm 2020.

2. Bãi bỏ Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Tiền Giang và Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND

ngày 20/11/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

3. Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm tiếp tục giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội, Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Gò Công, thị xã Cai Lậy, thành phố Mỹ Tho; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / *nh*

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra VBQPPL);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- VP: CVP, các PCPV;
- Công TT Điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, KTTC (Lực, Lam). / *đ*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH *ĐM*

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Phạm Anh Tuấn