ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 26 /2019/QĐ-UBND	*Trà Vinh, ngày 14 tháng 11 năm 2019*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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 Luật Đê điều ngày 29 tháng 11 năm 2006;

Căn cứ Luật Thủy lợi ngày 19 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

Căn cứ Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26 tháng 02 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật điện lực về an toàn điện;

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 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;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh để thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

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

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất; giảm diện tích do sạt lở tự nhiên; tách thửa theo quyết định hoặc bản án có hiệu lực thi hành của Tòa án; kết quả hòa giải thành được Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền công nhận; quyết định hành chính về giải quyết liên quan tranh chấp đất đai; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

b) Tách thửa nhằm thực hiện các quy định về chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế nhà ở, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

d) Người sử dụng đất thỏa thuận bồi thường hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Tách thửa đất đối với người sử dụng đất là tổ chức đầu tư dự án khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

e) Mua bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm đường đi, đường dẫn nước, thoát nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai, thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 3. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất

1. Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại các phường, thị trấn: Thửa đất mới tách ra phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông, đê điều, sông, kênh, rạch công cộng hiện hữu. Chiều rộng, chiều dài, diện tích của thửa đất mới tách ra sau khi trừ diện tích hàng lang bảo vệ an toàn công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu như sau:

a) Thửa đất mới tách ra tiếp giáp với đường giao thông, đê điều có hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng lớn hơn hoặc bằng 20m thì về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là $45m^2$.

- Chiều rộng và chiều dài tối thiểu là 05m.

b) Thửa đất mới tách ra tiếp giáp với đường giao thông, đê điều có hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng nhỏ hơn 20m hoặc không quy định lộ giới hoặc tiếp giáp với sông, kênh, rạch công cộng hiện hữu thì diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là $36m^2$.

- Chiều rộng và chiều dài tối thiểu là 04m.

2. Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tại các xã: Thửa đất mới tách ra phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông, đê điều, sông, kênh, rạch công cộng hiện hữu. Chiều rộng, chiều dài, diện tích của thửa đất mới tách ra sau khi trừ diện tích hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng phải đảm bảo các yêu cầu như sau:

a) Thửa đất mới tách ra tiếp giáp với đường giao thông, đê điều có hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng lớn hơn hoặc bằng 20m thì về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là $50m^2$.

- Chiều rộng và chiều dài tối thiểu là 05m.

b) Thửa đất mới tách ra tiếp giáp với đường giao thông, đê điều có hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng nhỏ hơn 20m hoặc không quy định lộ giới hoặc tiếp giáp với sông, kênh, rạch công cộng hiện hữu thì diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

- Diện tích thửa đất tối thiểu là $40m^2$.

- Chiều rộng và chiều dài tối thiểu là 04m.

3. Diện tích tối thiểu tách thửa của thửa đất mới được hình thành đối với đất nông nghiệp theo quy định như sau:

a) Đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất lâm nghiệp là $1.000m^2$.

b) Đất nông nghiệp còn lại là $500m^2$.

4. Trường hợp thửa đất yêu cầu tách thửa có hình dạng đặc biệt (hình thể không giống như hình chữ nhật, hình thang) thì diện tích phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều này.

Điều 4. Điều kiện khi thực hiện việc tách thửa

1. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại Khoản 2, Điều 97 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013 và không thuộc các trường hợp sau:

a) Thửa đất xin tách thửa nằm trong khu vực đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Thửa đất đang có khiếu nại, tranh chấp.

c) Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án của Tòa án.

d) Người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất có kết luận của cơ quan có thẩm quyền.

đ) Thửa đất không được tách thửa theo các quy định khác của pháp luật.

2. Điều kiện tách thửa đất ở hoặc các loại đất khác để chuyển mục đích sang đất ở nhằm mục đích chuyển quyền sử dụng đất.

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; không được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị.

b) Trường hợp các thửa đất đề nghị tách thửa không tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện hữu, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) phải có ý kiến vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất. Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ được phép đo đạc tách thửa khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 5. Một số trường hợp quy định cụ thể về tách thửa từng loại đất

1. Việc chia tách thửa đất để hình thành thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013.

2. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Trường hợp người sử dụng đất yêu cầu tách thửa mà thửa đất mới tách ra có diện tích hoặc kích thước không phù hợp với quy định tại Điều 3 Quyết định này, đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề theo quy định để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu thì được phép tách thửa, hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trường hợp thửa đất yêu cầu tách thửa và thửa đất liền kề khác loại đất thì thực hiện đồng thời thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và hợp thửa đất theo quy định.

4. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt thì phải thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất của thửa đất mới hình thành được áp dụng theo Điều 3 Quyết định này.

Trường hợp thửa mới tách ra, nằm trong ranh giới thửa đất còn lại đã tiếp giáp đường giao thông, đê điều, sông, kênh, rạch công cộng hiện hữu để chuyển mục đích sang đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất được áp dụng theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

5. Trường hợp thửa đất có đất ở ghép với đất nông nghiệp, khi tách thửa cùng có hai mục đích sử dụng thì diện tích đất ở phải theo mức quy định tại Điều 3 Quyết định này, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở khi tách thửa không áp dụng Quyết định này.

6. Được phép tách thửa đối với thửa đất (trọn thửa) thuộc hàng lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, diện tích, điều kiện kích thước theo quy định tại Điều 3 Quyết định này. Trong quá trình quản lý, sử dụng đối với trường hợp này phải tuân thủ theo quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ hiện hành.

7. Đối với thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới mà quy hoạch này có quy định cụ thể về diện tích, kích thước từng thửa đất thì áp dụng diện tích, kích thước theo quy hoạch đó.

8. Các trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ (kể cả cha nuôi, mẹ nuôi) với con (kể cả con nuôi, con dâu,

con rễ); giữa anh, chị, em ruột với nhau; giữa ông bà nội, ông bà ngoại với cháu ruột mà không phù hợp quy định tại Điều 3 Quyết định này. Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến từng trường hợp cụ thể vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất. Văn phòng đăng ký đất đai chỉ đo đạc tách thửa khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

9. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự chia tách ra từ thửa đất đang sử dụng mà thửa đất đó có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định này thì không được công nhận là thửa đất; không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

10. Một số trường hợp đặc biệt chưa được quy định trong Quyết định này thì tùy vào từng trường hợp cụ thể phát sinh, Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giải quyết cụ thể. Những trường hợp không quy định trong Quyết định này nhưng diễn ra mang tính phổ biến thì Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để xem xét, điều chỉnh cho phù hợp.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Phối hợp với các Sở, ngành và địa phương triển khai thực hiện Quyết định này; tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý đối với các trường hợp phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

b) Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức tranh tra, kiểm tra việc đo đạc tách thửa trên địa bàn tỉnh.

2. Sở Xây dựng

Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về quản lý kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

3. Sở Tư Pháp: Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các phòng, ban liên quan và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) thẩm định nhu cầu, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo đúng quy định.

b) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng Quyết định này.

c) Kiểm tra xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý tách thửa đất, chuyển nhượng bằng giấy tay, xây dựng nhà ở, công trình không phải là nhà ở trái phép khi chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo kế hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

d) Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời có báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, các tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ hoạt động trên địa bàn tỉnh.

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý.

b) Các tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ khi đo đạc theo hợp đồng của người sử dụng đất để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất không được tách thửa đất trái với quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Xử lý chuyển tiếp

Hồ sơ xin tách thửa đã nộp đầy đủ theo quy định tại Văn phòng Đăng ký đất đai trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì giải quyết theo quy định của Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh; Riêng các hồ sơ xin tách thửa đã nộp thuộc trường hợp tách 01 (một) thửa đất hoặc 01 (một) khu đất thành 05 (năm) thửa đất mới trở lên, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, có ý kiến vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất. Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ được phép đo đạc tách thửa khi có ý kiến thống nhất của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 8. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 25 tháng 11 năm 2019 và thay thế Quyết định số 01/2018/QĐ-UBND ngày 15/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

Điều 9. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Thủ trưởng các Sở, Ban ngành tỉnh, 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, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- VPCP;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra văn bản);
- TT TU; TT HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 9;
- LĐVP; các Phòng, Trung tâm thuộc VP;
- Website Chính phủ;
- Lưu: VT, NN. 16

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh
14-11-2019 16:00:30 +07:00

Đồng Văn Lâm

D:\Tot19\Quy dinh\137. Dien tich toi thieu tach thua