

Số: /2019/QĐ-UBND

Long An, ngày 31 tháng 12 năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 06/01/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 15/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về cấp giấy phép xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1300/TTr-STNMT ngày 31/12/2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Giám đốc Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13/01/2020 và thay thế Quyết định số 66/2018/QĐ-UBND ngày 30/11/2018 của UBND tỉnh về việc quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 3. Chánh Văn phòng Đoàn ĐBQH, HĐND và UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND 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 (Cục KSTTHC);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh (b/c);
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- TT.UBMTTQVN tỉnh và các Đoàn thể tỉnh;
- TT.Công báo, Website Long An;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng: THKSTTHC, KTTC, VHXH;
- Ban NCTCD;
- Lưu: VT, Quoc.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trần Văn Cần

QUY ĐỊNH

**Về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp
của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2019/QĐ-UBND
ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân (sau đây gọi tắt là người sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Long An.

2. Diện tích đất tối thiểu được tách thửa tại quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) 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 xin 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 (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho thửa đất mới, nhưng diện tích của thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 của quy định này;

b) Tách thửa để thực hiện việc xây dựng trụ sở, công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng hoặc dự án đầu tư theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện chủ trương về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp quy định pháp luật; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp quy định pháp luật;

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân nhằm xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, nhà đồng đội.

d) Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện việc cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất cho con (con ruột hoặc con nuôi được pháp luật thừa nhận).

3. Trường hợp tách thửa để thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong khu đô thị, khu dân cư tập trung thì thực hiện theo chủ trương hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Người sử dụng đất không được thực hiện tách thửa trong các trường hợp sau:

a) Đất đề nghị tách thửa đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Đất đang có khiếu nại, tranh chấp;

c) Đất hoặc tài sản gắn liền với đất đó 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) 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;

đ) Thửa đất ở mới hình thành do tách thửa và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa không tiếp giáp đường giao thông công cộng, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 1; khoản 1 và điểm a Khoản 2 Điều 8 của quy định này.

e) Thửa đất không được tách thửa theo các quy định khác của pháp luật;

Điều 2. Đối tượng điều chỉnh

Đối tượng điều chỉnh của quy định này bao gồm:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người sử dụng đất có yêu cầu tách thửa để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Đường giao thông công cộng tại quy định này là những tuyến đường giao thông thuộc thẩm quyền cấp trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã quản lý. Trong đó, đối với những tuyến đường giao thông thuộc thẩm quyền cấp xã quản lý là những tuyến đường giao thông công cộng đã được đặt tên đường; đường giao thông công cộng được sử dụng vào mục đích sử dụng chung của cộng đồng dân cư sống trong khu vực.

2. Việc giải quyết 01 lần tại điểm d Khoản 2 Điều 1; điểm a, b, c Khoản 2 Điều 8 quy định này thực hiện theo nguyên tắc: Cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất cho con (con ruột hoặc con nuôi được pháp luật thừa nhận) thì được xem xét, giải quyết tách thửa 01 lần cho mỗi người con; đối với hộ nghèo, hộ cận nghèo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xem xét, giải quyết tách thửa 01 lần tại mỗi thửa đất; thửa đất ở tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng có hình thể, kích thước không đảm bảo Điều 4, Điều 5 quy định này chỉ giải quyết 01 lần tại mỗi thửa đất.

Chương II

QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA VÀ GIẢI QUYẾT CÁC TRƯỜNG HỢP ĐẶC BIỆT

Điều 4. Tách thửa đối với đất ở đô thị (các phường, thị trấn)

1. Thửa đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi diện tích nằm trong lộ giới thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 45 m², trong đó:

- Bề rộng của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 5 m;
- Chiều sâu của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 5 m.

2. Thửa đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi diện tích nằm trong lộ giới thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 36 m², trong đó:

- Bề rộng của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m.

3. Đối với thửa đất xây dựng nhà ở tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới, sau khi tách thửa thì diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 80 m², trong đó:

- Bề rộng của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 15 m.

Điều 5. Tách thửa đối với đất ở nông thôn (các xã)

1. Thửa đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi diện tích nằm trong lộ giới thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 100 m², trong đó:

- Bề rộng của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 5 m;
- Chiều sâu của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 15 m.

2. Thửa đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi diện tích nằm trong lộ giới thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 80 m², trong đó:

- Bề rộng của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 15 m.

3. Đối với thửa đất xây dựng nhà ở tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa có quy định lộ giới thì sau khi tách thửa, diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 100 m², trong đó:

- Bề rộng của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của thửa đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 20 m.

Điều 6. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000 m² đối với khu vực các xã thuộc các huyện Đức Huệ, Thạnh Hóa, Tân Thạnh, Mộc Hóa, Vĩnh Hưng, Tân Hưng; các xã: Bình Đức, Thạnh Lợi, Thạnh Hòa, Lương Hòa, Lương Bình và Tân Hòa thuộc huyện Bến Lức; các xã: Mỹ Thạnh, Mỹ Lạc, Long Thạnh, Long Thành, Long Thuận, Tân Thành, Tân Lập, Mỹ An, Bình An thuộc huyện Thủ Thừa.

2. Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại đối với các khu vực còn lại sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000 m² đối với đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; 500 m² đối với các loại đất nông nghiệp còn lại.

Điều 7. Tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân tách thửa đất nông nghiệp thuộc khu vực được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở hoặc chuyển quyền kết hợp với chuyển mục đích sang đất ở thì diện tích tối thiểu của thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của quy định này. Đồng thời, thửa đất nông nghiệp còn lại không bắt buộc phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

2. Trường hợp tách cùng lúc thửa đất ở với một hoặc nhiều thửa đất nông nghiệp liền kề của cùng chủ sử dụng đất và tiếp giáp với thửa đất ở thì diện tích thửa đất ở được hình thành do tách thửa và diện tích đất ở, đất nông nghiệp còn lại sau khi tách (các thửa đất nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch đất ở) thực hiện quy định tại Điều 4, Điều 5 của quy định này.

3. Trường hợp tách cùng lúc thửa đất ở xen kẽ với một hoặc nhiều thửa đất nông nghiệp của cùng chủ sử dụng đất và tiếp giáp với thửa đất ở thì diện tích thửa đất ở được hình thành do tách thửa và tổng diện tích các thửa đất còn lại (các thửa đất nông nghiệp phải phù hợp với quy hoạch đất ở) thực hiện quy định tại Điều 4, Điều 5 của quy định này.

4. Các thửa đất ở sau khi tách thửa quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này đảm bảo tiếp giáp với đường giao thông công cộng. Thửa đất nông nghiệp còn lại không bắt buộc tiếp giáp đường giao thông công cộng.

5. Mọi trường hợp chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở với mục tiêu để đầu tư hạ tầng khu dân cư thì UBND các huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện) hướng dẫn người sử dụng đất lập dự án đầu tư theo Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

Điều 8. Xử lý các trường hợp đặc biệt

1. Tách thửa đất ở tiếp giáp hệ thống sông, kênh, rạch do nhà nước quản lý.

Trường hợp tách thửa đất ở không tiếp giáp với đường giao thông công cộng mà tiếp giáp với hệ thống sông, kênh, rạch do nhà nước quản lý thì các thửa đất sau khi tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo tiếp giáp với hệ thống sông, kênh, rạch do nhà nước quản lý. Diện tích, kích thước tối thiểu các thửa đất sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới hành lang bảo vệ công trình phải đảm bảo theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của quy định này.

2. UBND tỉnh giao UBND cấp huyện xem xét, giải quyết cụ thể các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hộ nghèo, hộ cận nghèo.

b) Thửa đất đủ diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này nhưng trước đây do hiến đất để thực hiện công trình, nay diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa;

c) Thửa đất ở xin tách thửa tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng có hình thể, kích thước không đảm bảo Điều 4, Điều 5 quy định này.

d) Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp trong trường hợp có ý kiến trưng cầu của cơ quan Tòa án trong quá trình xét xử vụ án hoặc cơ quan thi hành án trong quá trình thi hành án.

3. Người sử dụng đất thuộc đối tượng tại điểm d Khoản 2 Điều 1; điểm a, b, c Khoản 2 Điều này chỉ được xem xét, giải quyết tách thửa 01 lần.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai khi thẩm định, phê duyệt mảnh trích đo địa chính thửa đất đảm bảo đúng quy định này và quy định kỹ thuật về đo đạc địa chính, kiểm soát chặt chẽ và chịu trách nhiệm đối với trường hợp tách thửa quy định tại Khoản 3 Điều 8 của quy định này.

b) Phối hợp Sở Xây dựng tham mưu UBND tỉnh hướng dẫn tách thửa đối với đất ở (thửa đất ở mới hình thành hoặc thửa đất ở còn lại) không tiếp giáp đường giao thông công cộng, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 2 Điều 1, khoản 1 và điểm a Khoản 2 Điều 8 của quy định này.

2. UBND cấp huyện

a) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, UBND các xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã) thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

b) Định kỳ hàng năm tổng hợp, báo cáo kết quả đã giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến việc hình thành Khu dân cư để thực hiện tách thửa cho UBND tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường.

3. Chủ tịch UBND cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND 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; xác định mối quan hệ nhân thân cha mẹ, con cái (con ruột hoặc con nuôi được pháp luật thừa nhận) để làm cơ sở thực hiện tách thửa theo điểm d Khoản 2 Điều 1 quy định này.

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

Thửa đất đang sử dụng hoặc người sử dụng đất đã thực hiện việc tách thửa từ trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành nhưng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định này mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn các cơ quan chuyên môn; UBND cấp xã thuộc thẩm quyền thực hiện nghiêm các quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa trong việc tham mưu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**