

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa
đối với đất ở và đất nông nghiệp 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 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;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1175/TTr-STNMT ngày 25/11/2016,

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 trên địa bàn tỉnh Long An.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15/12/2016 và thay thế Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại đô thị và đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Long An, Quyết định số 09/2015/QĐ-UBND ngày 02/02/2015 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 52/2014/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 của UBND tỉnh.

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng 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 thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
 - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
 - Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
 - TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
 - CT, các PCT.UBND tỉnh;
 - TTUBMTTQVN tỉnh và các Đoàn thể tỉnh;
 - Công thông tin điện tử tỉnh;
 - Phòng KT1;
 - Lưu: VT, STNMT, An.
- QĐ-TÁCH THUA DAT-11-2016

**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 trên địa bàn tỉnh Long An**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 05 /2016/QĐ-UBND
ngày 05 tháng 12 năm 2016 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 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) Tách thửa khi thực hiện kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; thực hiện văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; thực hiện việc xử lý nợ theo thoả thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật;

b) Trường hợp người sử dụng đất xin 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 Khoản 3 Điều 1, Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Quy định này;

c) Tách thửa để thực hiện việc xây dựng trụ sở, công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng hoặc dự án theo chủ trương hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân nhằm xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa;

đ) Tách thửa đất để phân chia thừa kế quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản gắn liền với đất theo pháp luật.

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 văn bản hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Các trường hợp tách thửa sau đây không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định này, UBND tỉnh giao Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể như sau:

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

b) Tách thửa đất nông nghiệp và đất ở nông thôn để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình khó khăn. Việc xác định hoàn cảnh khó khăn sẽ do Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo xác định và chịu trách nhiệm.

c) Sử dụng đất đủ diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quy định này, nhưng trước đây do hiến đất để thực hiện các công trình trên địa bàn tỉnh, nay diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa.

5. Trường hợp tách thửa đất không tiếp giáp đường giao thông và các yếu tố hạ tầng kỹ thuật khác, việc tách thửa có khả năng hình thành khu dân cư tập trung thì UBND tỉnh giao Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố xem xét, yêu cầu người sử dụng đất hoặc chủ đầu tư phải lập quy hoạch mặt bằng tổng thể theo quy định tại Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về một số nội dung về quy hoạch xây dựng và trình UBND các huyện, thị xã, thành phố xem xét, phê duyệt trước khi thực hiện giải quyết việc tách thửa, phân lô.

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

Điều 3. Điều kiện thực hiện việc tách thửa

Người sử dụng đất được tách thửa đất khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

1. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 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) Người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất;

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

2. Thửa đất mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích không nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Quy định này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 1 của Quy định này.

Chương II

QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA

Điều 4. Đối với đất ở đô thị (các phường, thị trấn)

1. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng 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 lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 45 m², trong đó:

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

2. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng 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 lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 36 m², trong đó:

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

3. Đối với lô đất xây dựng nhà ở không tiếp giáp đường giao thông hoặc tiếp giáp đường giao thông 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 lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 80 m², trong đó:

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

Điều 5. Đối với đất ở nông thôn (các xã)

1. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng 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 lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 100 m², trong đó:

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

2. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng 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 lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 80 m², trong đó:

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

3. Đối với lô đất xây dựng nhà ở không tiếp giáp đường giao thông hoặc tiếp giáp đường giao thông 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 lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 100 m², trong đó:

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

Điều 6. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

Thửa đất 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 đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; 500 m² đối với các loại đất nông nghiệp còn lại.

Điều 7. Tách thửa để thực hiện dự án đầu tư

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất tự thực hiện dự án đầu tư hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất để người nhận chuyển nhượng, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa thực hiện theo văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư hoặc theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Quy định này được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

Điều 8. 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.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Quy định chuyển tiếp

1. 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.

2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này.

Điều 10. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm chỉ đạo, hướng dẫn các cơ quan chuyên môn; UBND các xã, phường, thị trấn 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, các 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



Trần Văn Cần