

Số: 40/2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 07 tháng 10 năm 2024

## QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất,  
hợp thửa đất 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;  
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;  
Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của 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 điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

2. Quyết định này không điều chỉnh trong các trường hợp sau:

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

b) Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

c) 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.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Người sử dụng đất thực hiện tách thửa, hợp thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền; các tổ chức, cá nhân có liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

## **Điều 3. Điều kiện chung về tách thửa, hợp thửa đất**

1. Bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện được quy định tại khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15

2. Phần diện tích đất tách thửa, hợp thửa không thuộc trong diện tích đất đã có quyết định thu hồi đất, thông báo thu hồi đất của cấp có thẩm quyền.

3. Thửa đất không bị khiếu nại, tố cáo hiện đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết.

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

## **Điều 4. Điều kiện cụ thể về hợp thửa đất**

1. Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Các thửa đất phải liền kề nhau.

3. Các thửa đất hợp thửa phải cùng người sử dụng đất.

## **Điều 5. Điều kiện cụ thể về tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa**

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện được quy định tại khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai. Thửa đất sau khi trừ hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn (gồm các công trình, khu vực theo quy định tại khoản 1 Điều 210 Luật Đất đai), thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo như sau:

## 1. Đất ở

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

### a) Diện tích tối thiểu:

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích tối thiểu ( $m^2$ )
1	Vị trí 1: Tại phường thuộc thị xã và thành phố.	40
2	Vị trí 2: - Mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thị xã, thành phố. - Mặt tiền đường cao tốc, đường dẫn cao tốc, tuyến tránh quốc lộ và tỉnh lộ thuộc địa bàn tỉnh. - Tại thị trấn thuộc huyện; xã thuộc thị xã và thành phố. (Trừ các thửa đất tại vị trí 1).	50
3	Vị trí 3: Tại các vị trí còn lại của xã thuộc huyện.	100

b) Trường hợp thửa đất có giáp đường giao thông đường bộ (kể cả thửa đất mặt tiền đường có kênh, mương, rạch, cống thoát nước, đường nước công cộng phía trước song song với đường), ngoài diện tích đất tối thiểu theo quy định tại điểm a khoản này, thửa đất ở mới được hình thành và thửa đất ở còn lại còn phải có chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét) trở lên; trừ thửa đất ở có vị trí mặt tiền đường cao tốc (bên không có đường gom dân sinh) thì không áp dụng quy định chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét) trở lên.

## 2. Đất nông nghiệp

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

### a) Diện tích tối thiểu:

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 phường thuộc thị xã và thành phố.	100	300
2	Vị trí 2: - Mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thị xã, thành phố.	150	400

	- Mặt tiền đường cao tốc, đường dẫn cao tốc, tuyến tránh quốc lộ và tỉnh lộ thuộc địa bàn tỉnh. - Tại thị trấn thuộc huyện; xã thuộc thị xã và thành phố. (Trừ các thửa đất tại vị trí 1).		
3	Vị trí 3: Tại các vị trí còn lại của 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 cấp huyện và quy hoạch xây dựng (nếu có) hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp thửa đất có giáp đường giao thông đường bộ (kể cả thửa đất mặt tiền đường có kênh, mương, rạch, cống thoát nước, đường nước công cộng phía trước song song với đường), ngoài diện tích đất tối thiểu theo quy định tại điểm a khoản này, thửa đất nông nghiệp mới được hình thành và thửa đất nông nghiệp còn lại còn phải có chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét) trở lên; trừ thửa đất nông nghiệp có vị trí mặt tiền đường cao tốc (bên không có đường gom dân sinh) thì không áp dụng quy định 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 thuộc dự án đầu tư 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, thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

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

## **Điều 6. Một số trường hợp quy định cụ thể về tách thửa, hợp thửa đất**

1. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất một phần thửa đất sang đất ở đối với thửa đất có đất ở và đất khác mà một phần thửa đất còn lại (sau khi trừ hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn) không đủ kích thước hoặc không đủ diện tích tối thiểu tách thửa được quy định tại Điều 5 Quyết định này thì không thực hiện việc tách thửa (thực hiện định vị vị trí đất ở).

2. Trường hợp người sử dụng đất chỉ xin phép chuyển mục đích sử dụng một phần từ đất nông nghiệp sang đất ở (đảm bảo quy định về tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định), toàn bộ phần diện tích đất còn lại thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thì:

a) Trường hợp người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ diện tích thửa đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định của pháp luật nhưng vì thửa đất có đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn nên không thể chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ diện tích đất đó sang đất ở thì không thực hiện việc tách thửa đối với thửa đất này (thực hiện định vị vị trí đất ở).

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất nông nghiệp mới để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở (thửa đất mới tách ra có một phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn), thửa đất này sau khi trừ hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn phải đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa đất ở và kích thước chiều ngang mặt tiền theo quy định tại Điều 5 Quyết định này thì được thực hiện tách thửa đất mới và định vị vị trí đất ở; việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới này với loại đất kép là đất ở và đất nông nghiệp (do thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn).

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu nhận chuyển nhượng, tặng cho 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 5 Quyết định này thì thực hiện cùng lúc thủ tục nhận chuyển nhượng, tặng cho 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 thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 5 Quyết định này.

4. 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 bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn, 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 5 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 5 Quyết định này (nếu là đất nông nghiệp) và điểm b khoản 3 Điều 5 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 5 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 bảo

vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn thì không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này).

5. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có một phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn 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 5 Quyết định này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này. Đồng thời, cho phép hình thành thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn đối với trường hợp được tách ra từ một thửa đất gốc này.

6. Đối với các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh chợ theo hình thức xã hội hóa thì việc quy hoạch các lô đất nền xung quanh nhà lồng chợ thực hiện như sau:

a) Đối với thửa đất chỉ tiếp giáp với đường nội bộ xung quanh nhà lồng chợ: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa là  $36 \text{ m}^2$  (ba mươi sáu mét vuông) và phải đảm bảo 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 xung quanh nhà lồng chợ vừa tiếp giáp đường hiện hữu khác thì việc tách thửa thực hiện theo khoản 1 Điều 5 Quyết định này.

7. Trường hợp thửa đất nằm phía trong hiện không có đường đi, đường cấp nước, thoát nước thì người sử dụng đất được nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhỏ hơn kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa để làm đường đi, đường cấp nước, thoát nước.

8. Người sử dụng đất có nhu cầu vừa hợp thửa và tách thửa đất thì các thửa đất phải có cùng ít nhất một mục đích sử dụng đất; đồng thời sau khi tách ra các thửa đất mới phải đảm bảo:

a) Các thửa đất mới phải đảm bảo theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

b) Trường hợp thửa đất mới là đất kếp (đất ở kết hợp với đất nông nghiệp) thì chỉ cần phần diện tích đất ở đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này.

9. Trường hợp thửa đất gốc có từ hai mặt tiền đường giao thông đường bộ trở lên, người sử dụng đất được tách thửa đất (thửa đất mới được hình thành hoặc thửa đất còn lại) tiếp giáp đường giao thông theo nhu cầu của người sử dụng đất nhưng phải đảm bảo diện tích tối thiểu và chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét)

trở lên theo Điều 5 Quyết định này hoặc toàn bộ chiều ngang của cạnh mặt tiền thửa đất trước khi tách thửa giáp với đường giao thông đó.

10. Trường hợp thửa đất vừa giáp đường giao thông đường bộ và vừa giáp với sông hoặc biển hoặc kênh hoặc mương hoặc rạch hoặc đường nước công cộng thì tách thửa đất (thửa đất mới được hình thành hoặc thửa đất còn lại) chỉ cần tiếp giáp với đường hoặc sông hoặc biển hoặc kênh hoặc mương hoặc rạch hoặc đường nước công cộng nhưng phải đảm bảo diện tích tối thiểu và chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét) trở lên theo Điều 5 Quyết định này hoặc toàn bộ chiều ngang của cạnh mặt tiền thửa đất trước khi tách thửa giáp với đường giao thông, sông, biển, kênh, mương, rạch, đường nước công cộng.

11. Trường hợp tách thửa đất mặt tiền giáp với sông hoặc biển hoặc kênh hoặc mương hoặc rạch hoặc đường nước công cộng thì thửa đất mới được hình thành hoặc thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu và chiều ngang mặt tiền từ 04 m (bốn mét) trở lên theo Điều 5 Quyết định này.

12. Trường hợp đã tách thửa mà để chuyển mục đích sử dụng đất một phần hoặc việc giải quyết hồ sơ về đất đai tại các địa phương (tách thửa để công nhận đất ở theo hiện trạng) đã dẫn đến tình trạng tách ra các thửa đất nhỏ lẻ; thực tế người sử dụng đất chỉ sử dụng có một thửa đất gốc nhưng lại được tách ra nhiều thửa và được cấp nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì:

a) Được phép hợp thửa từ thửa đất ở (hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) với thửa đất có toàn bộ diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực có hành lang bảo vệ an toàn; trường hợp vừa hợp thửa vừa tách thửa thì diện tích thửa đất ở (hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) mới được tách ra và thửa đất còn lại (sau khi đã hợp thửa, tách thửa) phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 5 Quyết định này.

b) Được phép hợp thửa từ thửa đất ở (hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở) với thửa đất nông nghiệp.

13. Trường hợp người sử dụng đất thuộc đối tượng hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình theo quy định thì được chuyển nhượng hoặc tặng cho quyền sử dụng đất nhỏ hơn kích thước, diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 5 Quyết định này (sau khi tách thửa thì thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại thực hiện theo quy định pháp luật có liên quan).

## **Điều 7. 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 tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất theo quy định. Trong quá trình thực hiện nếu

có khó khăn, vướng mắc, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh sửa đổi, bổ sung Quyết định cho phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện nghiêm việc tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất; thực hiện nghiêm các quy định của Quyết định này.

### **Điều 8. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp**

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 18 tháng 10 năm 2024

2. Bãi bỏ Quyết định số 04/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

3. Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa, hợp 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 9. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, 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; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 9;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra VBQPPL);
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Các Ban: KTNS, PC, VHXXH-HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- UBND tỉnh: Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
- VPUB: CVP và các PCVP;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Lục).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN <sup>Mozu</sup>  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Trọng