

Số: 47 /2022/QĐ-UBND

Bến Tre, ngày 28 tháng 10 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Căn cứ 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 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;*

*Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 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 tại Tờ trình số 3870/TTr-STNMT ngày 30 tháng 9 năm 2022.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

- Quyết định này Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.
- Quyết định này không áp dụng trong các trường hợp sau
  - Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

b) Đất tặng cho Nhà nước để thực hiện dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đồng đội, nhà đại đoàn kết.

c) Tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (gồm công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, công trình điện) nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Quyết định này.

d) Đối với thửa đất thuộc cả hai khu vực quy hoạch (quy hoạch đất nông nghiệp và phi nông nghiệp) khi tách thửa theo ranh giới quy hoạch trên thửa đất đó thì các thửa đất mới hình thành (mỗi thửa nằm trong một khu vực quy hoạch) không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu tách thửa.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước, tổ chức có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa, hợp thửa đất, lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa, hợp thửa đất. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa đất.

## **Điều 3. Điều kiện tách thửa, hợp thửa**

### 1. Điều kiện tách thửa

a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

b) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa (bao gồm thửa tách và thửa còn lại) không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Quyết định này.

### 2. Điều kiện hợp thửa đất

a) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

b) Các thửa đất phải có cùng chủ sử dụng đất, cùng mục đích sử dụng đất và liền kề nhau.

c) Thửa đất được hình thành từ việc hợp thửa phải có diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Quyết định này.

## **Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa**

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (gồm các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, công trình điện) như sau:

STT	Đơn vị hành chính	Đất ở ( $m^2$ )	Đất nông nghiệp ( $m^2$ )	
			Tại khu vực quy hoạch đất phi nông nghiệp	Tại khu vực quy hoạch đất nông nghiệp
1	Tại các phường	36,0	100,0	300,0
2	Tại các thị trấn	40,0	200,0	300,0
3	Tại các xã	50,0	300,0	500,0

2. Đối với diện tích đất ở, ngoài mức diện tích tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này, các thửa đất sau khi tách thửa phải có: Chiều rộng mặt tiền và chiều sâu của thửa đất  $\geq 4$  m (lớn hơn hoặc bằng bốn mét).

3. Trường hợp đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt, diện tích tối thiểu thửa đất được xác định theo dự án, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì việc tách thửa, hợp 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, nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn để xem xét giải quyết tách thửa nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của Luật Đất đai về thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

### **Điều 5. Một số quy định cụ thể về tách thửa, hợp thửa**

#### **1. Quy định về tách thửa**

a) Tách thửa đất thành thửa đất mới có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc 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 và thửa đất còn lại có diện tích phù hợp với quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 Quyết định này 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 cho thửa đất mới.

b) Trường hợp thửa đất khi tách thửa để hình thành đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác vào điểm dân cư hoặc lối đi vào nhà ở riêng lẻ: Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng để đáp ứng

các điều kiện đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác hoặc chấp thuận mở lối đi vào nhà ở riêng lẻ. Diện tích, chiều rộng để làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác và lối đi theo phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng hoặc chấp thuận mở lối đi của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở theo quy hoạch được phê duyệt thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa được tính theo diện tích tối thiểu của đất ở. Phần diện tích đất còn lại phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1, Điều 4 Quyết định này. Thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Tách thửa phục vụ giải quyết tranh chấp, tổ chức thi hành án dân sự đối với trường hợp mà Tòa án, cơ quan thi hành án dân sự thấy cần thiết phải tách thửa mới giải quyết toàn diện vụ án hoặc khi kê biên, xử lý quyền sử dụng đất để thi hành án, giao quyền sử dụng đất để khấu trừ tiền thi hành án. Lý do việc tách thửa phần đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này phải được ghi vào bản án, quyết định của Tòa án, văn bản của cơ quan Thi hành án dân sự theo quy định tại Điều 106 Luật thi hành án dân sự.

đ) Tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích là đất ở và mục đích khác, vị trí các loại đất được xác định đảm bảo theo hồ sơ địa chính. Trường hợp hồ sơ địa chính chưa thể hiện vị trí của từng loại đất thì phải thực hiện xác định vị trí của từng loại đất trước khi thực hiện thủ tục tách thửa. Diện tích tối thiểu được tách thửa chỉ áp dụng phần diện tích đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 4 Quyết định này. Trường hợp này áp dụng cho thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có nhiều mục đích là đất ở và mục đích khác.

e) Trường hợp tách thửa mà thửa đất mới hình thành thuộc cả hai khu vực quy hoạch đất nông nghiệp và phi nông nghiệp (không thuộc đất giao thông, thủy lợi, đê điều, công trình điện) thì áp dụng diện tích tối thiểu được tách thửa tại khu vực phi nông nghiệp.

g) Trường hợp tách thửa đối với thửa đất nhiều mục đích thành thửa đất có từng mục đích riêng thì phải giữ nguyên diện tích của từng mục đích sử dụng đất; trường hợp tách thành nhiều thửa thì diện tích tách thửa phải đảm bảo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

## 2. Quy định về hợp thửa

Thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích đất nông nghiệp muốn hợp thửa với thửa đất liền kề có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thì phải định vị phần đất ở trước khi tiến hành hợp thửa.

3. Đối với các trường hợp không được cụ thể hoá trong Quyết định này thì Ủy ban nhân dân huyện, thành phố thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến chỉ đạo giải quyết từng trường hợp cụ thể.

#### **Điều 6. Những trường hợp không được tách thửa**

1. Không đảm bảo các Quy định tại 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. Các trường hợp tự ý san lấp mặt bằng, tách thửa có tính chất phân lô, bán nền làm khu dân cư, khu nhà ở trái quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, không có khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật; tách thửa làm đường, cho tặng làm đường trái Quy định pháp luật.

#### **Điều 7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện và các Sở, ngành**

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện
  - a) Thành lập Hội đồng tư vấn (gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện (là chủ tịch hội đồng), Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra, Phòng Quản lý đô thị thành phố, Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác (nếu có)) để giải quyết tách thửa hình thành và mở rộng đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác vào điểm dân cư hoặc lối đi vào nhà ở riêng lẻ; đất thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng.
  - Xây dựng quy chế làm việc, quy chế phối hợp của Hội đồng tư vấn để tổ chức thực hiện.
  - b) Chỉ đạo các phòng, ban có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý kịp thời các trường hợp các tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa không đúng quy định.

#### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- a) Hướng dẫn và triển khai thực hiện Quyết định này. 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) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến chỉ đạo giải quyết từng trường hợp cụ thể quy định tại khoản 3, Điều 5 Quyết định này.

3. Sở Xây dựng: định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định.

4. Sở Tư pháp: hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này.

5. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh, Cục thi hành án dân sự tỉnh hướng dẫn Tòa án nhân dân cấp huyện; Chi cục thi hành án cấp huyện thực hiện các nội dung tại Quyết định này.

6. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các cơ quan, đơn vị có liên quan 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.

### **Điều 8. Xử lý chuyển tiếp**

Hồ sơ xin tách thửa đã nộp tại Bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả (Một cửa) của cấp huyện hoặc Trung tâm Phục vụ hành chính công trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì giải quyết theo quy định của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre và Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

### **Điều 9. Điều khoản thi hành**

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 12 năm 2022 và thay thế Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre, Quyết định số 41/2019/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Ủy



ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 9;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT TU; TT HĐND tỉnh;
- UB MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó CT UBND tỉnh;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- VKSND tỉnh, TAND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Phòng: TH, KT, TCĐT, KGVX, NC;
- Công TTĐT tỉnh;
- Báo Đồng Khởi;
- Đài PT-TH tỉnh;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Ngọc Tam**