

Số: 66 /2018/QĐ-UBND

Long An, ngày 30 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**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**

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 Điều 93 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

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 34/2016/NĐ-CP ngày 14/5/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật;

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 975/TTr- STNMT ngày 07/11/2018.

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

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/12/2018 và thay thế Quyết định số 65/2016/QĐ-UBND ngày 05/12/2016 của UBND tỉnh 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.

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 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);
- TT.UBMTTQ tỉnh và các Đoàn thể tỉnh;
- CT, PCT.UBND tỉnh;
- TT.Công báo, Website Long An;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Phòng: THKSTTHC, KT, VHXH;
- Ban NC-TCD;
- 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 trên địa bàn tỉnh Long An**
(Ban hành kèm theo Quyết định số 66 /2018/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 11 năm 2018 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 giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai; thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân; thực hiện văn bản phân chia thừa kế quyền sử dụng đất, thừa kế tài sản gắn liền với đất;

b) Trường hợp 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 7 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 đầu tư theo chủ trương hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; 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 văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp quy định pháp luật;

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

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 (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện) căn cứ vào quy hoạch, điều kiện hạ tầng để 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 đối với hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn. Việc xác định hộ có hoàn cảnh khó khăn do Chủ tịch UBND cấp xã xác minh, Phòng Lao động – Thương binh và Xã hội thẩm định và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch UBND cấp huyện.

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.

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.

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 hoặc một phần thửa 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) 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 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;

e) 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 7 của quy định này, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2, 3, 4 Điều 1 của quy định này.

Chương II

QUY ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA VÀ ĐIỀU KIỆN 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 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 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. Điều kiện cụ thể tách thửa đối với đất ở

1. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn 2.000 m²

a) Trường hợp các thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp với hiện trạng hạ tầng giao thông công cộng, đồng thời đảm bảo các yếu tố hạ tầng khác (điện, cấp thoát nước) thì được tách thửa.

b) Trường hợp các thửa đất đề nghị tách thửa không tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện hữu, không đảm bảo các yếu tố hạ tầng khác (điện, cấp thoát nước) thì người sử dụng đất phải lập bản vẽ tổng mặt bằng, phương án kiến trúc công trình, giải pháp về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo sự đấu nối hạ tầng kỹ thuật, phù hợp không gian kiến trúc với khu vực xung quanh và phải nằm trong quy hoạch điểm dân cư tập trung trong quy hoạch nông thôn mới hoặc thuộc đất ở theo quy hoạch đô thị chung của phường, thị trấn, thị xã và thành phố. Trường hợp ngoài điểm dân cư tập trung hoặc không thuộc điểm quy hoạch dân cư tập trung của phường, thị trấn, thị xã và thành phố phải được UBND cấp huyện xem xét, chấp thuận theo nhu cầu và đối với từng trường hợp cụ thể.

c) Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất, các điều kiện về hạ tầng thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 của quy định này và bản vẽ tổng mặt bằng được phê duyệt. Phần diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp

thoát nước) theo bản vẽ tổng mặt bằng do UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là UBND cấp xã) quản lý.

2. Thửa đất có diện tích từ 2.000 m² trở lên, người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

3. Việc chia tách thửa đất tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này chỉ được thực hiện sau khi người sử dụng đất đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật được duyệt. Riêng đối với việc tách thửa tại Khoản 1 Điều này, hạ tầng sử dụng chung phải được UBND cấp xã theo dõi và quản lý từ khâu lập dự án đầu tư, thiết kế bản vẽ thi công, thi công xây dựng đến nghiệm thu bàn giao quản lý.

Điều 7. 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 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.

4. Các thửa đất sau khi tách thửa và còn lại quy định tại Khoản 1, 2, 3 Điều này đảm bảo tiếp giáp với hiện trạng hạ tầng giao thông công cộng, đồng thời đảm bảo các yếu tố hạ tầng khác (điện, cấp thoát nước).

5. Mọi trường hợp chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở với mục tiêu tách thửa đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại quyết định này để đầu tư hạ tầng khu dân cư, UBND cấp huyện hướng dẫn người sử dụng đất lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

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

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai khi thẩm định phê duyệt bản trích đo thửa đất có diện tích, kích thước tối thiểu nhỏ hơn quy định tại quyết định này hoặc nằm trong phạm vi hành lang an toàn lưới điện phải báo cáo UBND cấp huyện có ý kiến trước khi phê duyệt;

- Đối với trường hợp khi tách thửa mà hình thành đường giao thông, hạ tầng thiết yếu thì chỉ được thực hiện đo đạc tách thửa theo quy định này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể đã được phê duyệt, thi công hoàn thiện.

2. Sở Xây dựng

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan có hướng dẫn bằng văn bản về việc lập, phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng; các yêu cầu về điều kiện hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu quản lý về kiến trúc, xây dựng đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để áp dụng thực hiện khi quyết định này có hiệu lực thi hành. Đồng thời hướng dẫn cụ thể trình tự, thủ tục và thành phần hồ sơ bàn giao hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để địa phương và người sử dụng đất thực hiện quy định tại Điều 6 của quy định này;

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

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

- Khi nhận được văn bản của người sử dụng đất đề nghị xác nhận đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật theo hướng dẫn, UBND cấp huyện tổ chức kiểm tra, xác nhận bằng văn bản, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với diện tích làm hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng và gửi đến Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh tại cấp huyện biết để thực hiện thủ tục tách thửa;

- Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, UBND cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định này, không đảm bảo điều kiện hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

- 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).

4. Chủ tịch UBND cấp xã, Văn phòng công chứng hoạt động trên địa bàn tỉnh.

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.

Chủ tịch UBND cấp xã, Văn phòng công chứng không được công chứng, chứng thực hợp đồng thực hiện các quyền của người sử dụng đất phân chia thửa đất có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích tối thiểu trái với 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 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, đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu đề xuất UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Cần