

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015 và 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 và 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 540/TTr-STNMT ngày 10 tháng 8 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

2. Loại đất được tách thửa, hợp thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận



quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai và xây dựng; cơ quan khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Điều 3. Điều kiện để được tách thửa đất

Thửa đất được tách thửa khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau đây:

1. Thửa đất không có tranh chấp, trừ trường hợp thửa đất có một phần diện tích có tranh chấp thì được tách thửa đối với phần diện tích không tranh chấp nhưng phần diện tích còn lại (bao gồm cả diện tích tranh chấp và không tranh chấp) phải đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa theo Quyết định này; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

2. Diện tích thửa đất tách thửa chưa có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa tương ứng của từng loại đất tại Quyết định này.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn là 45 m², đối với đất ở tại đô thị là 36 m², diện tích này không bao gồm diện tích hành lang an toàn giao thông, đường thủy, đê điều (nếu có), đồng thời phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều thì chiều rộng mặt tiền thửa đất và chiều dài các cạnh tiếp giáp cạnh mặt tiền của thửa đất không được nhỏ hơn 4m.

b) Trường hợp thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều thì chiều rộng và chiều dài của thửa đất không được nhỏ hơn 4m.

2. Trường hợp tách thửa trong các dự án khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 thì diện tích tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở)

1. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và phải đảm bảo không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở quy định tại Điều 4 Quyết định này.

2. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích tối thiểu được tách thửa như sau:

a) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; đất sử dụng cho hoạt động khoáng sản; đất sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gốm: 500 m²

b) Các loại đất phi nông nghiệp (trừ đất ở) còn lại, bao gồm cả đất thương mại, dịch vụ: 300 m²

Điều 6. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác)

a) Khu vực đô thị (thị trấn, phường)

- Thành phố: Rạch Giá, Hà Tiên, Phú Quốc: 600 m²

- Các huyện còn lại: 1.000 m²

b) Khu vực nông thôn (xã)

- Thành phố: Rạch Giá, Hà Tiên, Phú Quốc: 1.000 m²

- Các huyện còn lại: 2.000 m²

2. Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác

a) Khu vực đô thị (thị trấn, phường)

- Thành phố: Rạch Giá, Hà Tiên, Phú Quốc: 300 m²

- Các huyện còn lại: 500 m²

b) Khu vực nông thôn (xã)

- Thành phố: Rạch Giá, Hà Tiên, Phú Quốc: 500 m²

- Các huyện còn lại: 1.000 m²

3. Đất nuôi trồng thủy sản

a) Khu vực đô thị (thị trấn, phường): 1.000 m²

b) Khu vực nông thôn (xã): 2.000 m²

4. Đất rừng sản xuất: 3.000 m²

Điều 7. Tách thửa đối với một số trường hợp cụ thể khác

1. Trường hợp thửa đất vừa có mục đích sử dụng đất ở vừa có mục đích sử dụng đất nông nghiệp trong đó phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang an toàn giao thông (đường bộ, đường thủy), hành lang an toàn đê điều hoặc thuộc quy hoạch đất giao thông đường bộ, đường thủy, đê điều nhưng Nhà nước chưa quyết định thu hồi đất nông nghiệp thì phần diện tích đất ở được tách thửa theo diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 của Quyết định này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không bị điều chỉnh bởi khoản 3, Điều 3 của Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất nông nghiệp nằm trong khu vực quy hoạch sử dụng đất là đất ở, mà tách một phần thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, thì phần diện tích đất ở được tách thửa theo diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 của Quyết định này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không bị điều chỉnh bởi khoản 3, Điều 3 của Quyết định này.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau không thuộc quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì việc tách thửa đất đối với từng loại đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 Quyết định này. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau chưa xác định vị trí từng loại đất thì phải xác định vị trí trước khi thực hiện tách thửa.

Điều 8. Quy định một số trường hợp không áp dụng điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này

1. Nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất có nhu cầu tách thành nhiều thửa thì diện tích tối thiểu tách thửa áp dụng theo quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quyết định này.

2. Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

3. Đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, trả lại đất cho Nhà nước; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, nhà ở cho người có công với cách mạng;

4. Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

5. Tách thửa đất để thi hành án theo bản án của Tòa án nhân dân, trừ trường hợp thi hành án theo yêu cầu, thỏa thuận của các đương sự mà có liên quan đến quyền sử dụng đất thì diện tích tối thiểu áp dụng theo quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quyết định này.

6. Tách thửa theo dạng phân lô, bán nền phải thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật, gồm: tách thửa hình thành nhiều lô, nền hoặc tách thửa hình thành thửa đất dạng đường giao thông tự phát đầu nối vào đường giao thông công cộng hiện hữu, trừ trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều công cộng hiện hữu (được thể hiện trên Giấy chứng nhận hoặc sau khi cấp đổi giấy chứng nhận có cập nhật đường giao thông, đường thủy, đê điều công cộng hiện hữu theo quy định trước khi tách thửa) mà sau khi tách thửa các thửa đất ở mới hình thành vẫn tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều công cộng hiện hữu thì diện tích tối thiểu tách thửa đất ở được áp dụng theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 4 và Điều 7 của Quyết định này.

Điều 9. Hợp thửa

1. Quy định điều kiện hợp thửa

Các thửa đất hợp thửa phải đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

a) Các thửa đất phải có cùng mục đích sử dụng đất.

b) Các thửa đất phải liền kề nhau.

c) Các thửa đất có cùng nguồn gốc, thời hạn sử dụng đất. Trường hợp thửa đất có nguồn gốc, thời hạn sử dụng đất khác nhau, khi hợp thửa thì phải hiện ranh giới giữa các phần đất bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm theo ghi chú thích theo mục đích của đường ranh giới đó. Trường hợp khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề quy định tại Điều 14a của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại khoản 11, Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ khi hợp thửa thì thời hạn sử dụng đất phải thống nhất với thời hạn sử dụng đất của thửa đất mà người sử dụng đất liền kề đang sử dụng.

2. Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn diện tích tối thiểu, khi tách một phần thửa đất đó để hợp thửa với thửa đất liền kề mà thửa đất liền kề này có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu; thửa đất sau khi hợp thửa không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại khoản 3, Điều 3 của Quyết định này.

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các tranh chấp, khiếu nại đã được giải quyết bằng quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai của cơ quan có thẩm quyền; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án mà các quyết định, bản án này đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành quyết định, bản án thì diện tích tối



thiếu tách thửa được áp dụng theo Quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai của cơ quan có thẩm quyền; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực, việc ban hành các quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tranh chấp về đất đai của cơ quan có thẩm quyền; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân phải áp dụng theo quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quyết định này.

2. Đối với các yêu cầu tách thửa đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ phù hợp theo quy định của pháp luật nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết xong thì diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

3. Đối với các trường hợp tách thửa đã được công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa nộp hồ sơ theo quy định của pháp luật thì diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng như sau:

a) Thời điểm nộp hồ sơ nằm trong khoảng thời gian 30 ngày kể từ ngày công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo quy định tại thời điểm công chứng, chứng thực.

b) Thời điểm nộp hồ sơ sau 30 ngày kể từ ngày công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo Quyết định này.

4. Trường hợp thửa đất vừa có mục đích sử dụng đất ở cùng tồn tại với đất nông nghiệp (thể hiện trên Giấy chứng nhận) trước ngày Quyết định này có hiệu lực nhưng không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2, Điều 7 Quyết định này thì phần diện tích đất ở được tách thửa theo diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 của Quyết định này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không bị điều chỉnh bởi khoản 3, Điều 3 của Quyết định này.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai và kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 12. Điều khoản thi hành

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc (Thủ trưởng) các Sở ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 8 năm 2021 và thay thế Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang. *Phan*

Nơi nhận:

- Như Điều 12 của Quyết định;
- Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- Vụ Pháp chế (Bộ TN&MT);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các Tổ chức thành viên;
- Thành viên UBND tỉnh;
- Sở TN&MT (05 bản);
- Công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- LĐVP, P. KT; P. TH;
- Lưu: VT, STNMT, hdtan (01 bản).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Thành

KIÊN GIANG

Lâm Minh Thành