

QUYẾT ĐỊNH

Quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất 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;

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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 704/TTr-STNMT ngày 23 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang để quy định chi tiết thi hành khoản 4 Điều 220 của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

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; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận).



3. Việc tách thửa đất trong các dự án bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.

4. Quy định một số trường hợp không áp dụng nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này

a) 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 áp dụng nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

b) Thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, nhà ở cho người có công với cách mạng;

d) Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất.

3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Điều 3. Nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 220 của Luật Đất đai. Trong đó nguyên tắc, điều kiện cụ thể tách thửa, hợp thửa của từng loại đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai như sau:

a) Đối với thửa đất ở hoặc thửa đất ở và đất khác trong cùng thửa đất hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì việc tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo:

- Có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

- Cấp nước, thoát nước đối với trường hợp thửa đất thuộc khu vực đô thị (phường, thị trấn) đã có quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt.

b) Đối với đất nông nghiệp: việc tách thửa phải đồng thời thực hiện một

trong các quyền: chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất hoặc tách thửa đồng thời với hợp thửa đất.

2. Thửa đất tách thửa, hợp thửa chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp thửa đất có thông báo thu hồi hoặc quyết định thu hồi một phần thửa đất nếu xác định được ranh giới, kích thước, diện tích thu hồi đất trên giấy chứng nhận thì diện tích còn lại của thửa đất không bị thu hồi được phép tách thửa, hợp thửa.

Điều 4. Diện tích tối thiểu sau 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, đồng thời chiều rộng cạnh mặt tiền thửa đất và chiều dài các cạnh tiếp giáp cạnh mặt tiền của thửa đất không được nhỏ hơn 4 m.

2. Diện tích quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm diện tích hành lang an toàn công trình (nếu có).

Điều 5. Diện tích tối thiểu sau tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là 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 sau tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và phải hoàn thành xong việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch trước khi thực hiện tách thửa.

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 của thửa đất sau tách thửa như sau:

a) Đất thương mại, dịch vụ: 200 m². Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất ở sang đất thương mại, dịch vụ mà phải tách thửa thì diện tích tối thiểu là 100 m².

b) Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp và các loại đất phi nông nghiệp còn lại: 500 m².

Điều 6. Diện tích tối thiểu sau 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 chăn nuôi tập trung: 3.000 m²

5. 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 có đất ở và đất nông nghiệp cùng tồn tại chung một thửa đất (thể hiện trên Giấy chứng nhận) mà trong đó phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang an toàn công trình nhưng Nhà nước chưa có quyết định thu hồi đất nông nghiệp thì phần diện tích đất ở được tách thửa theo diện tích tối thiểu của từng loại đất ở tương ứng quy định tại Điều 4 của Quyết định này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại điểm a khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp cùng tồn tại chung một thửa đất (thể hiện trên Giấy chứng nhận) trước ngày Quyết định này có hiệu lực, nếu có một phần diện tích thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất ở thì phải chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở đối với toàn bộ diện tích thuộc quy hoạch là đất ở; diện tích đất ở theo diện tích tối thiểu của từng loại đất ở tương ứng quy định tại Điều 4 của Quyết định này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại không thuộc quy hoạch đất ở được tồn tại cùng thửa với thửa đất



ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại điểm a khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai.

3. 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 theo quy định trước khi thực hiện tách thửa.

Điều 8. Hợp thửa đất

1. Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp cho người sử dụng đất liền kề theo quy định của pháp luật khi hợp thửa thì mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất, hình thức giao đất phải thống nhất với 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 điểm a khoản 2 Điều 220 của Luật Đất đai.

Điều 9. Quy định chuyển tiếp

1. Đối với các tranh chấp, khiếu nại về đất đai đã được giải quyết bằng quyết định hành chính 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 nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa được áp dụng theo quyết định hành chính 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; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án thì nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo Quyết định này.

2. Đối với các yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất 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 nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo Quyết định này.

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 nguyên tắc, điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo Quyết định này.

Điều 10. 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; chủ trì, phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện Quyết định này.

2. Giao Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố

a) Chịu trách nhiệm chỉ đạo các phòng, ban chuyên môn, UBND cấp xã kịp thời phát hiện và xử lý những trường hợp vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định.

b) Chỉ đạo cơ quan tài nguyên và môi trường cung cấp, bàn giao thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất ngay sau khi được phê duyệt cho Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm căn cứ thực hiện việc tách thửa, hợp thửa.

c) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này.

3. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm rà soát, thực hiện việc cung cấp, bàn giao tất cả các hồ sơ liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (file giấy và file số) cho Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc tách thửa, hợp thửa đất khi các quy hoạch nêu trên được phê duyệt.

4. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang triển khai trong hệ thống cơ quan tòa án, thi hành án khi thực hiện việc xét xử, thi hành án có liên quan đến nội dung tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang áp dụng theo Quyết định này.

5. Sở Tư pháp có trách nhiệm triển khai nội dung Quyết định này đến hệ thống Văn phòng công chứng hoạt động trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, trong đó đặc biệt lưu ý không thực hiện công chứng việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất không tuân thủ theo Quyết định này.

6. Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan; thông báo danh sách các trường hợp tách

thửa đất, hợp thửa đất đến UBND cấp huyện, cấp xã để theo dõi, quản lý theo quy định trong vòng 10 ngày kể từ ngày có kết quả tách thửa đất, hợp thửa đất.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã không thực hiện chứng thực việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất không tuân thủ theo Quyết định này.

8. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân, 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 11. 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 20 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 11/2021/QĐ-UBND ngày 16 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

Nơi nhận:

- Như Điều 11 Quyết định;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên & Môi Trường;
- Vụ Pháp chế - Bộ TN&MT;
- Website Chính phủ;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- TT. Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Văn phòng ĐDBQH&HDND tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành cấp tỉnh;
- Sở TN&MT (03 bản);
- UBND các huyện, thành phố;
- Báo Kiên Giang; Đài PTTH Kiên Giang;
- Công TTĐT tỉnh;
- Công báo tỉnh; Website Kiên Giang;
- LĐVP; P.KT; P.NC; P.TH;
- Lưu: VT, STNMT, hdtan (01 bản).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lâm Minh Thành