

Số: 04/2024/QĐ-UBND

Tiền Giang, ngày 18 tháng 01 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

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

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 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này 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.

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

a) Thực hiện quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của cơ quan hành chính nhà nước có thẩm quyền; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

b) Thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

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

d) Các trường hợp do nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

đ) 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 (trường hợp là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì phải thực hiện đồng thời thủ tục chuyển quyền sử dụng đất với thủ tục chuyển mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định pháp luật).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất) 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. 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.

2. Thửa đất không có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo hiện đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất không bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

3. 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.

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

5. Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất theo quy định; trừ trường hợp thửa đất nông nghiệp do hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì vẫn được tách thửa, hợp thửa đất theo quy định.

Điều 4. Điều kiện cụ thể về hợp thửa đất

1. Các thửa đất phải cùng mục đích sử dụng đất được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất thì các thửa đất phải có ít nhất cùng một mục đích sử dụng đất.

2. Các thửa đất phải liền kề nhau.

3. Các thửa đất xin hợp thửa phải cùng chủ sử dụng đất.

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

Diện tích tối thiểu sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (gồm các công trình theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Luật Đất đai) thì thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo như sau:

1. Đất ở

Tùy 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 các phường thuộc thị xã và thành phố Mỹ Tho	40
2	Vị trí 2: - Tại mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thành, thị. - Tại mặt tiền đường cao tốc, đường dẫn cao tốc, tuyến tránh quốc lộ và tỉnh lộ thuộc địa bàn tỉnh. - Tại các thị trấn thuộc huyện; các xã thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho. (Trừ các thửa đất tại vị trí 1)	50
3	Vị trí 3: Tại các vị trí còn lại của các 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 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 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

Tùy 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 các phường thuộc thị xã và thành phố Mỹ Tho	100	300
2	Vị trí 2:	150	400

	<ul style="list-style-type: none"> - Tại mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thành, thị. - Tại mặt tiền đường cao tốc, đường dẫn cao tốc, tuyến tránh quốc lộ và tỉnh lộ thuộc địa bàn tỉnh. - Tại các thị trấn thuộc huyện; các xã thuộc thị xã và thành phố Mỹ Tho. (Trừ các thửa đất tại vị trí 1) 		
3	Vị trí 3: Tại các vị trí còn lại của các 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 và quy hoạch xây dựng (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp thửa đất giáp đường giao thông đường bộ (kể cả thửa đất mặt tiền đường có kênh, mương, rạch, cống thoát 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 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 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, Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định;

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

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

1. Các trường hợp thửa đất tách ra để hợp với thửa đất liền kề:

a) Thửa đất ở tách ra để hợp với thửa đất liền kề (có cùng mục đích sử dụng đất), thửa đất tách ra đó được phép có diện tích, kích thước nhỏ hơn theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này, nhưng thửa đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này (trừ trường hợp thửa đất còn lại cũng được hợp với một thửa đất khác có cùng mục đích sử dụng);

b) Thửa đất nông nghiệp tách ra để hợp với thửa đất liền kề (có cùng mục đích sử dụng đất), thửa đất tách ra đó được phép có diện tích, kích thước nhỏ hơn theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định này, nhưng thửa đất nông nghiệp còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quyết định này (trừ trường hợp thửa đất còn lại cũng được hợp với một thửa đất khác có cùng mục đích sử dụng);

c) Thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở tách ra để hợp với thửa đất liền kề (có cùng mục đích sử dụng đất) đối với hộ gia đình, cá nhân thì thửa đất

tách ra đó được phép có diện tích, kích thước nhỏ hơn theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 5 Quyết định này, nhưng thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 5 Quyết định này (trừ trường hợp thửa đất còn lại cũng được hợp với một thửa đất khác có cùng mục đích sử dụng).

2. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở (đối với thửa đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng có mục đích đất ở), diện tích, kích thước được phép tách thửa áp dụng theo quy định về đất ở tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này và thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; đồng thời, thửa đất còn lại được thực hiện theo điểm b khoản 1 Điều 6 này (trường hợp thửa đất còn lại là đất nông nghiệp) và thực hiện theo điểm c khoản 1 Điều 6 này (trường hợp thửa đất còn lại là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân).

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 (thửa đất còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 6 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. Việc tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông (hoặc mở rộng đường giao thông vì lợi ích cá nhân) và các công trình hạ tầng kỹ thuật như hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng), giao Ủy ban nhân dân cấp huyện rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; căn cứ quy định pháp luật về quy hoạch, xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn; đảm bảo phù hợp theo quy hoạch (quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới) được duyệt và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực.

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

6. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có một phần diện tích đất thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng 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 hợp thửa đất không cùng mục đích sử dụng đối với trường hợp được tách ra từ một thửa đất gốc này.

7. Đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thuộc các dự án đã được nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt thì thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

8. 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 m^2 (ba mươi sáu mét vuông) và phải thỏa mãn 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: Việc chia tách thửa thực hiện theo khoản 1 Điều 5 Quyết định này.

9. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa để làm đường đi, đường dẫn nước, thoát nước (do thửa đất của người nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho nằm phía trong hiện không có đường đi, đường dẫn nước, thoát nước) thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể khi có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, nhưng chỉ xem xét giải quyết một lần cho thửa đất nằm phía trong này.

10. 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), phần diện tích đất còn lại không thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng thì:

a) Thực hiện việc tách thửa đất theo quy định đối với trường hợp phần diện tích đất còn lại có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu tách thửa.

Không thực hiện thủ tục tách thửa (định vị vị trí đất ở) khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa theo quy định.

b) Không thực hiện việc tách thửa (định vị vị trí đất ở) đất đối với trường hợp phần diện tích đất còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa.

11. 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), phần diện tích đất còn lại thuộc hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng 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 an toàn bảo vệ công trình công cộng 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 an toàn bảo vệ công trình công cộng), thửa đất này sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng phải đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa đất ở và chiều ngang mặt tiền theo quy định 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 an toàn bảo vệ công trình công cộng); thửa đất nông nghiệp còn lại thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 này.

12. Người sử dụng đất có nhu cầu vừa hợp 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 kép (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.

13. Tách thửa đất theo Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân: Kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định.

14. 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.

15. Trường hợp thửa đất vừa giáp đường giao thông đường bộ và vừa giáp với kênh, hoặc rạch, hoặc mương, hoặc sông, hoặc biển công cộng thì tách thửa đất (thửa đất mới được hình thành hoặc thửa đất còn lại) chỉ cần tiếp giáp với đường, hoặc kênh, hoặc rạch, hoặc mương, hoặc sông, hoặc biển 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.

16. Trường hợp tách thửa đất mặt tiền giáp với kênh, hoặc rạch, hoặc mương, hoặc sông, hoặc biển 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.

17. 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 an toàn bảo vệ công trình công cộng; 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 mà thửa đất nông nghiệp này không thuộc vị trí mặt tiền đường giao thông (đường bộ, kênh, rạch, mương, sông, biển công cộng).

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 có phát sinh các trường hợp đặc biệt chưa được nêu trong Quyết định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét có hướng dẫn hoặc giải quyết từng trường hợp cụ thể theo thẩm quyền.

2. Sở Xây dựng hướng dẫn bằng văn bản về các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, việc xin phép xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng,...) theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo thực hiện khoản 4 Điều 6 Quyết định này.

3. Sở Tư pháp chỉ đạo tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với các trường hợp tách, hợp thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Gò Công, thị xã Cai Lậy, thành phố Mỹ Tho chỉ đạo các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện nghiêm các quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất, đặc biệt là việc tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền được quy định tại khoản 4 Điều 6 Quyết định này.

5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất; không thực hiện chứng thực hợp đồng, giao dịch đối với các trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết

định này; kịp thời xử lý hoặc đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật, đặc biệt là tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền không đúng quy định pháp luật.

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

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 02 năm 2024.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang; Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 04 tháng 5 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.
3. Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách 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 Gò Công, thị xã Cai Lậy, thành phố Mỹ Tho; 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. / *Như*

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;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- UBND tỉnh: Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- VPUB: CVP và các PCVP;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, P.KT(Lưu). *3 6*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN *Moax*
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phạm Văn Trọng