

Số: /2022/QĐ-UBND

Hậu Giang, ngày tháng năm 2022

(dự thảo)

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định hạn mức tối thiểu tách thửa đất ở
trên địa bàn tỉnh Hậu Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6
năm 2015;*

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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định hạn mức tối thiểu được tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang theo quy định tại Khoản 2 Điều 143 và Khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013, Khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức trong nước đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

2. Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai.

Điều 3. Các trường hợp không áp dụng hạn mức tối thiểu tách thửa của Quyết định này

1. Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Tách thửa khi thực hiện: Quyết định giải quyết tranh chấp về đất đai, kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền công nhận; việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật, **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.**

3. Tách thửa đối với trường hợp thừa kế theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất là người duy nhất 01 (một) người hoặc trường hợp có từ 02 (hai) người trở lên chia tách thửa đất xen kẽ thì không áp dụng quy định tại Điều này.

4. Tách thửa để hiến, tặng cho Nhà nước nhằm thực hiện các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

5. Tách thửa để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách, hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số.

6. Tách thửa theo dự án quy hoạch chi tiết **đã** được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

7. Tách thửa do phân chia tài sản là quyền sử dụng đất chung của vợ chồng sau khi đã ly hôn mà tài sản của vợ, chồng chưa phân chia.

Điều 4. Các trường hợp không được tách thửa

1. Diện tích đất xin tách thửa khi đã có Thông báo hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. **Thửa đất có tranh chấp (đã được cơ quan có thẩm quyền thụ lý)** hoặc thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền niêm phong tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của Tòa án.

3. Thửa đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao hoặc cho người sử dụng đất thuê để thực hiện dự án nhưng người sử dụng đất không thực hiện đầu tư dự án.

4. Thửa đất không tiếp giáp tuyến đường giao thông (trừ trường hợp đã có thửa đất khác liền kề tiếp giáp với tuyến đường giao thông).

Điều 5. Hạn mức tối thiểu tách thửa

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu như sau:

1. Đất ở tại đô thị: Diện tích của thửa đất (sau khi trừ diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông) tối thiểu là 36m². Phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông thì chiều rộng của thửa đất và chiều dài các cạnh còn lại của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5m.

b) Trường hợp thửa đất tách ra không tiếp giáp với đường giao thông (chủ sử dụng có thửa đất khác liền kề tiếp giáp với đường giao thông) thì chiều rộng và chiều dài của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m.

2. Đất ở tại nông thôn: Diện tích của thửa đất (sau khi trừ diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông) tối thiểu là 45m². Phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông thì chiều rộng của thửa đất và chiều dài các cạnh còn lại của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5m.

b) Trường hợp thửa đất tách ra không tiếp giáp với đường giao thông (chủ sử dụng đất có thửa đất khác liền kề tiếp giáp với đường giao thông) thì chiều rộng và chiều dài của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m.

3. Đối với nơi có Quyết định quy hoạch chi tiết 1/500 thì thửa đất được tách phải phù hợp theo block, lô nền và các tuyến đường quy hoạch đất đã được phê duyệt.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp người sử dụng đất tách thửa do lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất (việc tách thửa này đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm chia tách) được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền đối với thửa đất đã chia tách từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 7. Điều khoản thi hành

Quyết định này có hiệu lực từ ngày thángnăm 2022 và thay thế Quyết định số 35/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành hạn mức tối thiểu tách thửa đất ở trên địa bàn tỉnh Hậu Giang.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

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

Nơi nhận:

- VP. Chính phủ (HN - TP.HCM);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra văn bản QPPL);
- TT: TU, HĐND, UBND tỉnh;
- VP. TU và các Ban đảng;
- UBMTTQVN, các Đoàn thể tỉnh;
- Như Điều 8;
- Cơ quan Báo, Đài tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT.KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**