

QUYẾT ĐỊNH

Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở 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;

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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 5066/TTr-STNMT ngày 26 tháng 9 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

2. Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp tách thửa sau đây:

a) Thực hiện kết quả hòa giải thành hoặc quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền; tách thửa để thực hiện quyết định hoặc bản án đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án; 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) Các trường hợp tặng cho hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau theo quy định của pháp luật giữa: vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh chị em ruột với nhau.

d) Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm đường đi, đường dẫn nước, thoát nước; xây dựng công trình có diện tích nhỏ thuộc các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

đ) Các trường hợp do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên.

e) Các trường hợp hiến, tặng cho Nhà nước để thực hiện các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế xã hội của địa phương; tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây nhà tình nghĩa, nhà tình thương mà đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải chuyển mục đích sử dụng sang đất ở theo quy định.

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 trên địa bàn tỉnh Tiền Giang.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (gọi tắt là người sử dụng đất) có nhu cầu tách thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất nông nghiệp mới được hình thành và thửa đất nông nghiệp còn lại như sau:

a) Vị trí 1: tại các phường thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho: 100 m².

b) Vị trí 2: tại các khu dân cư; mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thành, thị; các thị trấn thuộc huyện; các xã thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho (trừ các thửa đất tại vị trí 1): 150 m².

c) Vị trí 3: tại các vị trí còn lại của các xã thuộc huyện: 300 m².

d) Ngoài diện tích đất tối thiểu theo quy định tại điểm a, b và c khoản 1 Điều này; các thửa đất nông nghiệp được phép tách thửa (thửa đất nông nghiệp mới được hình thành và thửa đất nông nghiệp còn lại) phải có chiều ngang mặt tiền từ 4 mét (bốn mét) trở lên (đối với thửa đất giáp đường giao thông).

2. Việc tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được thực hiện như sau:

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 chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân: Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Mỹ Tho căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn đề xem xét giải quyết tách thửa đất; việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai về thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 4. Một số quy định cụ thể về tách thửa

1. Trường hợp thửa đất nông nghiệp tách ra để hợp với thửa đất nông nghiệp liền kề thì thửa đất nông nghiệp tách ra đó được phép có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này, nhưng diện tích thửa đất còn lại không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này (trừ trường hợp thửa đất còn lại cũng được hợp với một thửa đất khác).

2. Trường hợp người sử dụng đất nông nghiệp có nhu cầu tách một phần diện tích đất để chuyển nhượng cho người khác sử dụng vào mục đích đất ở (đối với thửa đất phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng có mục đích đất ở) thì diện tích thửa đất được tách ra (sau khi trừ hành lang bảo vệ các công trình công cộng) bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và thỏa điều kiện chiều ngang mặt tiền theo quy định tại Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND ngày 03/6/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Tiền Giang (gọi tắt là Quyết định số 20/2015/QĐ-UBND), thửa đất nông nghiệp còn lại phải đảm bảo như quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải thực hiện việc nộp đầy đủ hồ sơ của hai thủ tục (thủ tục nhận chuyển nhượng và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất) tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai. Sau khi có kết quả giải quyết của thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thông báo, hướng dẫn cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất biết và có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để hoàn thành nghĩa vụ tài chính phí, lệ phí liên quan và liên hệ Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân cấp huyện để nhận Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả.

3. 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 chi tiết xây dựng có mục đích đất ở) thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa được tính theo quy định diện tích tối thiểu của đất ở, cụ thể:

a) Đối với tách thửa đất nông nghiệp thì diện tích, điều kiện chiều ngang mặt tiền, thửa đất nông nghiệp còn lại, quy trình thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

b) Đối với tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì diện tích, điều kiện chiều ngang mặt tiền, quy trình thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

4. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để hợp thành thửa đất có diện tích, điều kiện chiều ngang mặt tiền đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này thì thực hiện cùng lúc thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thủ tục hợp thửa đất.

5. Các trường hợp đặc biệt chưa được nêu trong Quyết định này, nếu trong quá trình thực hiện các địa phương gặp vướng mắc thì báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết theo thẩm quyền.

Điều 5. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp

1. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 12 năm 2018.

2. 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 6. 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; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /*nlh*

Nơi nhận:

- Như Điều 6;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục kiểm tra VBQPPL);
- TT. Tỉnh ủy; TT. HĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- UBND tỉnh: CT và các PCT;
- VPUB: CVP, các PCPV;
- Công Thông tin Điện tử tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Lưu: VT, Lục, Lam. *lan*

20/10

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH *nlh*

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



alal
Lê Văn Nghĩa