

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH KIÊN GIANG  
Số: /2020/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT  
NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
Kiên Giang, ngày tháng năm 2020

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng  
loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang**

**DỰ THẢO**

**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;*

*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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2020.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang, *trừ trường hợp tách thửa theo hình thức phân lô, bán nền thì thực hiện theo các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 41 của 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.*

2. Loại đất được tách 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 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; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

**Điều 3. Điều kiện chung để được tách thửa đất**

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

1. Thửa đất không có tranh chấp, 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 diện tích, *kích thước* tối thiểu được tách thửa *tương ứng của từng loại đất* theo quy định tại Quyết định này.

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

##### **Phương án 1**

1. Đất ở tại nông thôn (xã)

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa là  $45 m^2$ . *Trong đó: bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 5 m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ bằng hoặc lớn hơn 19 m); bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 4m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m).*

2. Đất ở tại đô thị (phường, thị trấn)

Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành là  $36 m^2$ . *Trong đó: bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 5 m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ bằng hoặc lớn hơn 19 m); bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 4m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m).*

3. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không bao gồm diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông, đường thủy, đê điều (nếu có).

*4. Tách thửa trong các dự án khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt.*

##### **Phương án 2**

1. Đất ở tại nông thôn (xã)

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa là  $80 m^2$ . *Trong đó: bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 5 m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ bằng hoặc lớn hơn 19 m); bề rộng cạnh thửa*

**đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 4m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m).**

2. Đất ở tại đô thị (phường, thị trấn)

Diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành là  $60 m^2$ . **Trong đó: bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 5 m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ bằng hoặc lớn hơn 19 m); bề rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông, đường thủy, đê điều không nhỏ hơn 4m (đối với trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông, đường thủy, đê điều có bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 m).**

3. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không bao gồm diện tích thuộc hành lang an toàn giao thông, đường thủy, đê điều (nếu có).

**4. Tách thửa trong các dự án khu dân cư đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn thì thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt.**

**Điều 5. Diện tích tối thiểu được 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, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được phê duyệt và phải đảm bảo không nhỏ hơn diện tích tối thiểu 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, quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích tối thiểu được tách thửa được áp dụng tương ứng theo diện tích tối thiểu quy định tại **Điều 6** Quyết định này.

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

1. Địa bàn Phú Quốc

a) Khu vực đô thị (thị trấn, phường)

- Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: diện tích tối thiểu được tách thửa là  $1.000 m^2$ .

- Đất rừng sản xuất: diện tích tối thiểu được tách thửa là  $3.000 m^2$ .

b) Khu vực nông thôn (xã)

- Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: diện tích tối thiểu được tách thửa là  $2.000 m^2$ .

- Đất rừng sản xuất: diện tích tối thiểu được tách thửa là 3.000 m<sup>2</sup>.

## 2. Địa bàn Rạch Giá và Hà Tiên

### a) Khu vực đô thị (phường)

- Đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản: diện tích tối thiểu được tách thửa là **800 m<sup>2</sup>**.

- Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: diện tích tối thiểu được tách thửa là **400 m<sup>2</sup>**.

- Đất rừng sản xuất: diện tích tối thiểu được tách thửa là 3.000 m<sup>2</sup>.

### b) Khu vực nông thôn (xã)

- Đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản: diện tích tối thiểu được tách thửa là 1.000 m<sup>2</sup>.

- Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: diện tích tối thiểu được tách thửa là 500 m<sup>2</sup>.

- Đất rừng sản xuất: diện tích tối thiểu được tách thửa là 3.000 m<sup>2</sup>.

## 3. Các địa bàn còn lại

### a) Khu vực đô thị (thị trấn, phường)

- Đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản: diện tích tối thiểu được tách thửa là 1.000 m<sup>2</sup>.

- Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: diện tích tối thiểu được tách thửa là 500 m<sup>2</sup>.

- Đất rừng sản xuất: diện tích tối thiểu được tách thửa là 3.000 m<sup>2</sup>.

### b) Khu vực nông thôn (xã)

- Đất trồng cây hàng năm (đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản: diện tích tối thiểu được tách thửa là 2.000 m<sup>2</sup>.

- Đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: diện tích tối thiểu được tách thửa là 1.000 m<sup>2</sup>.

- Đất rừng sản xuất: diện tích tối thiểu được tách thửa là 3.000 m<sup>2</sup>.

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

1. Diện tích tách thửa thực hiện theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền mà không áp dụng theo quy định tại 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 thỏa thuận 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.***

b) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) 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;

d) Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

đ) 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 tách áp dụng theo quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa tại Quyết định này.*

2. Trường hợp thửa đất vừa có mục đích sử dụng đất ở vừa có mục đích sử dụng đất nông nghiệp mà 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 ban hành quyết định thu hồi đất nông nghiệp thì thửa đất có mục đích sử dụng đất ở được tách thửa theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này; phần diện tích có mục đích sử dụng đất nông nghiệp không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại khoản 3 Điều 3 của Quyết định này.

3. Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn diện tích tối thiểu khi tách một phần thửa đất để hợp thửa với thửa đất liền kề 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.

4. Tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau

a) Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau thì việc tách thửa đất đối với từng loại đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của Quyết định này.

b) 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 theo quy định tại điểm a Khoản này.

### **Điều 8. Điều khoản chuyên 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 thì diện tích tối thiểu 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 chưa giải quyết xong thì diện tích tối thiểu được tách thửa áp dụng theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ, ***trừ trường hợp tách thửa theo hình thức phân lô, bán nền thì áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 1 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 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 quy định tại Quyết định này.

### **Điều 9. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quyết định này theo đúng quy định. 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.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng các 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            tháng            năm 2020, 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./.

#### **Nơi nhận:**

- Chính phủ;
- Bộ TN&MT;
- Website Chính phủ;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh và các tổ chức thành viên;
- Như Điều 9;
- Đăng Công báo tỉnh;
- Sở TN&MT (05b);
- LĐVP, P.KT;
- Lưu: VT, dtnt (1b).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**