

**QUYẾT ĐỊNH**  
**Về việc Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa**  
**đối với đất ở trên địa bàn tỉnh Bến Tre**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2565/TTr-STNMT, ngày 08 tháng 12 năm 2014,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Quy định chung**

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở được hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi trừ lộ giới phải đảm bảo các điều kiện sau:

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với lộ giới (m)
1	Tại các phường	36	4	4
2	Tại các thị trấn	40	4	4
3	Tại các xã	50	4	4

2. Trường hợp đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch đã được duyệt, diện tích tối thiểu thửa đất đã xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì việc tách thửa, hợp 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 sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích do sạt lở tự nhiên.

b) Đất hiến, tặng cho nhà nước để thực hiện dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

c) Giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre (sau đây gọi là Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND) có hiệu lực thi hành.

d) Tách thửa theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai đã được Ủy ban nhân dân có thẩm quyền quyết định công nhận; thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

e) Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng hợp pháp theo quy định của pháp luật.

**Điều 2. Một số quy định cụ thể và áp dụng diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách, hợp thửa**

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là giấy chứng nhận) nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu đó với thửa đất khác liền kề (đã được cấp giấy chứng nhận) để tạo thành thửa đất mới và phần còn lại có diện tích đảm bảo đủ điều kiện theo điểm 1, Điều 1 của Quyết định này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và được cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Đối với đất vườn, ao và đa mục đích hình thành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, khi tách thửa cùng có hai mục đích sử dụng, thì diện tích đất ở phải theo mức quy định tại Điều 1 Quyết định này.

4. Trường hợp thửa đất khi tách thửa để hình thành đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác vào khu dân cư hoặc lối đi vào nhà ở riêng lẻ: Ủy ban nhân dân huyện, thành phố có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng để đáp ứng các điều kiện đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác hoặc chấp thuận mở lối đi vào nhà ở riêng lẻ. Diện tích, chiều rộng để làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác theo phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng hoặc chấp thuận mở lối đi của Ủy ban nhân dân huyện, thành phố.

5. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp, phi nông nghiệp không phải là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa phải đảm bảo đủ điều kiện quy định tại khoản 1, Điều 1 Quyết định này, theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của các huyện, thành phố.

6. Đối với các trường hợp không được cụ thể hoá trong Quyết định này thì Ủy ban nhân huyện, thành phố thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến chỉ đạo giải quyết từng trường hợp cụ thể.

### **Điều 3. Tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này thay thế Quyết định số 16/2010/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh về quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký./.

#### **Nơi nhận:**

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó CT UBND tỉnh;
- Chánh, các Phó CVP UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- MTTQ và các đoàn thể tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- VKSND tỉnh;
- TAND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Báo Đồng Khởi; Đài PTTH Bến Tre;
- Công báo Bến Tre;
- NC: TH, KTN; TT tin học;
- Lưu VT, T.

