

Số: 1448 /STNMT-CCQLĐĐ

Bình Phước, ngày 12 tháng 6 năm 2018

V/v lấy ý kiến dự thảo Quyết định ban hành Quy định hạn mức đất, diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước (lần 4).

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã;
- Các sở, ban, ngành;
- Trung tâm Tin học – Công báo tỉnh.

Căn cứ Thông báo số 124/TB-UBND ngày 22/5/2018 của UBND tỉnh thông báo kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp xem xét dự thảo Quyết định ban hành Quy định hạn mức đất ở, diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước và căn cứ góp ý của 3 cơ quan, đơn vị (Sở Xây dựng, UBND huyện, thị xã: Chơn Thành, Đông Xoài); trên cơ sở các quy định của các tỉnh, thành phố lân cận, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp và chỉnh sửa dự thảo Quyết định, cụ thể:

1. Đối với dự thảo Quyết định lần 4

Sở Tài nguyên và Môi trường đã bổ sung Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng vào phần căn cứ của dự thảo Quyết định. Đây là căn cứ pháp lý cho nội dung quy định tại khoản 2 Điều 6 của dự thảo Quy định.

2. Đối với dự thảo Quy định lần 4

a) Căn cứ pháp lý và thực tiễn địa phương đối với nội dung quy định Tại khoản 3, khoản 4 Điều 6:

- Tại Khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 của Thủ tướng Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai quy định: UBND cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương.

- Qua tham khảo các quy định của một số tỉnh, thành phố trong cả nước (<https://danluat.thuvienphapluat.vn/dien-tich-tach-thua-toi-thieu-doi-voi-dat-o-cua-63-tinh-thanh-159707.aspx>) cho thấy quy định điều kiện tách thửa đất của tỉnh Đồng Nai khá chặt chẽ, vừa đảm bảo đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khi tách thửa đất có phát sinh đường giao thông, vừa ngăn chặn việc phân lô hình thành các khu dân cư tự phát và tương đối phù hợp với điều kiện thực tế của tỉnh

Bình Phước.

- Về lấy ý kiến đối tượng trực tiếp chịu tác động của chính sách: Trong 2 lần lấy ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường đã đề nghị Trung tâm Tin học – Công báo tỉnh đưa dự thảo Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh để lấy ý kiến rộng rãi trong nhân dân. Bên cạnh đó, Trung tâm Công nghệ - thông tin trực thuộc sở Tài nguyên và Môi trường cũng đã đưa dự thảo Quyết định này lên Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường để lấy ý kiến. Đối với Dự thảo lần 4, Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tiếp tục thực hiện việc lấy ý kiến trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh và Trang thông tin điện tử của Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Đối với Điều 9, các trường hợp đặc biệt dự thảo Quy định lần 4 đã liệt kê 3 trường hợp: hộ nghèo, hộ khó khăn và cha mẹ cho con.

Sở Tài nguyên và Môi trường đã lập báo cáo tiếp thu lần 3 và chỉnh sửa dự thảo Quyết định lần 4, để Quy định này phù hợp với điều kiện của địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến Quý cơ quan, đơn vị dự thảo Quyết định lần 4, đề nghị các cơ quan, đơn vị có ý kiến bằng văn bản gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình UBND tỉnh theo quy định (File mềm xin gửi về địa chỉ email: ccqldd@binhphuoc.gov.vn)

(Kèm theo dự thảo Quyết định lần 4, dự thảo Báo cáo tiếp thu lần 3)

Ngoài việc góp ý chung đề nghị Quý cơ quan đơn vị nghiên cứu góp ý đối với nội dung quy định tại Điều 6 và Điều 9 của dự thảo Quy định.

Ngoài ra, căn cứ theo khoản 1 Điều 120 và Điều 129 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 2015, Sở đề nghị Trung tâm Tin học – Công báo tỉnh đưa dự thảo Quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh để lấy ý kiến rộng rãi trong nhân dân.

Giao Trung tâm Công nghệ - thông tin có trách nhiệm đưa dự thảo Quyết định này lên Trang thông tin điện tử của Sở để lấy ý kiến.

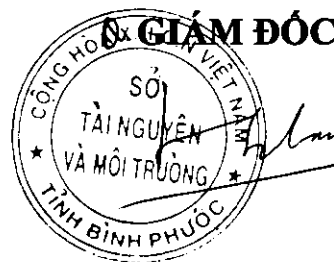
Thời gian đóng góp ý kiến đến hết ngày 22/6/2018.

Rất mong các cơ quan, đơn vị quan tâm phối hợp để Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thành nhiệm vụ./. *VT*

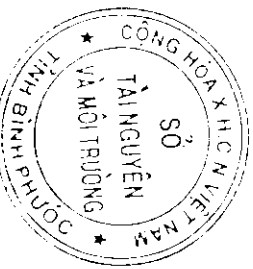
Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Các phòng, đơn vị thuộc Sở (để góp ý);
- Lưu VT, CCQLĐĐ.

VT



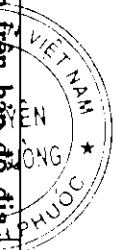
Lê Hoàng Lâm



BÁO CÁO GIẢI TRÌNH Ý KIẾN TIẾP THU

TT	Đơn vị	Nội dung ý kiến	Ý kiến tiếp thu		Giải trình
			Tiếp thu	Không tiếp thu	
1	Thông số báo số 124/TB-UBND ngày 22/5/2018 của UBND tỉnh	<p>1. Cơ sở pháp lý Quyết định chưa đầy đủ, cần rà soát bổ sung báo đảm chặt chẽ về pháp lý</p> <p>2. Nội dung quy định còn những vấn đề cần nghiên cứu, điều chỉnh báo đảm quy định pháp luật, phù hợp thực tiễn, đặc biệt lưu ý tại Điều 6 - Điều kiện cụ thể được tách thửa đất, Điều 9 - Quy định tách thửa đất đối với trường hợp đặc biệt. Tham khảo thêm chính sách của các tỉnh, thành phố khác để bổ sung hoàn chỉnh.</p>	X		
2	Sở Xây dựng	<p>1. Phần căn cứ pháp lý đề nghị bổ sung Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng</p> <p>2. Tại Điều 7 đề nghị chỉnh sửa: "Việc tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở phải căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt ..."</p> <p>3. Tại Điều 9 quy định đối với các trường hợp đặc biệt cần quy định cụ thể hơn đối với các trường hợp thửa kế, trường hợp cha mẹ cho nhiều người con và tách thửa đồng thời</p>	X		<p>Tiếp thu, tuy nhiên các trường hợp thửa kế, dự thảo Quy định đã đưa nội dung thửa kế thuộc các trường hợp không áp dụng quy định này (điểm e, khoản 2 Điều 1)</p>
3	UBND thị xã Đồng Xoài	<p>1. Tại Điều 6 (Điều kiện cụ thể được tách thửa đất ở): Để nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nêu rõ dựa trên cơ sở căn cứ pháp lý quy định nào số lô, diện tích tách thửa, nhằm đảm bảo đúng, chặt chẽ. Đồng thời, đề nghị cần tham khảo</p>	X		

		<p>thêm quy định một số tình, thành phố khác để đưa vào nội dung này cho phù hợp</p> <p>2. Tại Điều 9 (Quy định tách thửa với trường hợp đặc biệt): Đề nghị quy định rõ trường hợp nào là trường hợp cấp thiết bắt buộc phải tách thửa đất</p> <p>3. Tại Điều 2 (dự thảo Quyết định): Ngoài việc thay thế Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 và Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của UBND tỉnh. Đề nghị bổ sung thêm câu: "<i>Những văn bản quy định, chỉ đạo liên quan của UBND tỉnh trước đây về hiện đất làm đường để tách thửa trái với quy định này hết hiệu lực thì hành</i>"</p>					
4	UBND huyện Chơn Thành	<p>1. Bổ sung căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định:</p> <p>- Thông tư số 01/2016/TT-BXD, ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật.</p> <p>- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03/04/2008 của Bộ Xây dựng ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng".</p> <p>2. Bổ sung Điểm h, Khoản 2, Điều 2:</p> <p>h) Các trường hợp khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận để tách thửa quyết định sau khi đã xin ý kiến và đã được chấp thuận của UBND tỉnh.</p> <p>3. Sửa đổi bổ sung Khoản 1, Điều 2:</p> <p>- 1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định pháp luật.</p> <p>4. Sửa đổi bổ sung Khoản 3, Điều 6:</p> <p>- 3. Đối với thửa đất trước khi tách thửa tiếp giáp đường giao</p>	X		X		<p>Các chỉ đạo trước đây của UBND tỉnh đương nhiên sẽ hết hiệu lực khi dự thảo Quyết định này được ban hành</p>
					X		<p>Đề nghị UBND huyện nêu rõ các trường hợp khác để đưa vào Điều 9 trong dự thảo Quy định</p>
						X	<p>Đường tự nguyện trả đất làm đường đã được quy định trong</p>



	<p>thông mà đường giao thông được thể hiện trên bản đồ địa chính chính quy hoặc bản đồ hiện trạng sử dụng đất (đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy) hoặc đường giao thông do người dân hiến đất làm đường phù hợp với quy hoạch giao thông; hoặc quy hoạch sử dụng đất đã hoàn thiện hạ tầng và được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra đảm bảo các tiêu chuẩn, quy chuẩn theo quy định hoặc đường trong các dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, hoàn thiện hạ tầng và được cơ quan có thẩm quyền kiểm tra, nghiệm thu đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành, thì được tách thửa.</p>		<p>thiết kế mặt bằng tổng thể hoặc dự án đầu tư quy định tại khoản 3, 4 Điều 6.</p> <p>Tuy nhiên dự thảo lần 4 lược bỏ đường giao thông nông thôn ra khỏi quy định vì đường giao thông nông thôn thực chất là những con đường đã có trên bản đồ địa chính chính quy, hoặc bản đồ hiện trạng sử dụng đất.</p>
	<p>5. Sửa đổi bổ sung Khoản 3, Điều 6: Lược bỏ các Điểm a, b,c, Khoản 3, Điều 6 do việc quy định này không có cơ sở khoa học hoặc cơ quan tham mưu cần tham khảo quy định của các Tỉnh khác để tham mưu quy định cho phù hợp.</p>	<p>X</p>	<p>do nội dung quy định này nhằm tránh tình trạng phân lô thành những khu dân cư tự phát. Tuy nhiên, điều chỉnh từ số thửa đất sang diện tích trong dự thảo lần 4.</p>
	<p>6. Sửa đổi bổ sung Điều 9 của Quy định này:</p> <p>- 1. Các trường hợp thuộc hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn theo xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch, điều kiện hạ tầng để xem xét giải quyết từng trường hợp tách thửa cụ thể.</p>	<p>X</p>	
	<p>7. Sửa đổi bổ sung Điều 9 của Quy định này:</p> <p>- 2. Trong quá trình thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan thẩm quyền mà cần phân chia thửa đất có diện tích, kích thước tối thiểu nhỏ hơn quy định này thì cơ quan thụ lý giải quyết có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến trước khi quyết định.</p> <p>Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.</p>	<p>X</p>	<p>Việc giải quyết tranh chấp đất đai do cơ quan có thẩm quyền quyết định trên cơ sở pháp luật và các chứng cứ.</p>

		<p>8. Sửa đổi bổ sung Điểm a, Khoản 2, Điều 11:</p> <p>a) Hướng dẫn việc lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch và thực hiện trình tự dự án đầu tư nhà ở (dự án khu dân cư), phê duyệt mặt bằng tổng thể; các yêu cầu về quản lý kiến trúc, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có); trình tự nghiệm thu, kiểm tra xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thiết yếu đảm bảo điều kiện tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.</p>	X		
--	--	---	---	--	--

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: /2018/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày tháng năm 2018

DỰ THẢO LẦN 4

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định hạn mức đất, diện tích tối thiểu
và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất
trên địa bàn tỉnh Bình Phước**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;

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

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức đất, diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 2. Quyết định này thay thế Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về ban hành Quy định diện tích tách thửa đất đối với đất ở, hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30 tháng 7 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước về ban hành Quy định diện tích tách thửa đất đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông - Vận tải; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngàytháng năm 2018./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư Pháp;
- Như Điều 3;
- LĐVP, Phòng NC-Ngv, TTTH-CB;
- Lưu: .VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

QUY ĐỊNH

**Hạn mức đất, diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa đất
đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2018/QĐ-UBND
ngày / /2018 của UBND tỉnh Bình Phước)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định diện tích tối thiểu và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Các trường hợp không áp dụng Quy định này:

a) Chuyển quyền sử dụng đất trọn thửa đất;

b) Thửa đất phải tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

c) Thửa đất phải tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất do đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

d) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

đ) Các trường hợp tặng, cho hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, công trình công cộng;

e) Các trường hợp thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng đất, thực hiện theo Quyết định hoặc Bản án của Tòa án nhân dân, thực hiện theo Quyết định kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của cơ quan thi hành án dân sự, thực hiện phân chia đất theo kết quả hòa giải thành, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai;

g) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước;

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở; thủ tục tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, dự án đầu tư xây dựng nhà ở, thiết kế mặt bằng tổng thể theo quy định pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở; tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất

1. Tại các phường, thị trấn: Hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất không quá 300 m².

2. Tại các xã: Hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất không quá 400 m².

3. Đối với các vùng có tập quán sinh sống chung từ 03 thế hệ trở lên thì hạn mức đất ở không quá 02 lần hạn mức đất ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này. Việc xác nhận các vùng có tập quán sinh sống chung từ 03 thế hệ trở lên do Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận.

4. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì hạn mức đất ở thực hiện theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Điều kiện chung để được tách thửa đất

1. Thửa đất cần tách thửa đã được cấp một trong những giấy tờ sau: 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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở.

2. 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.

3. Thửa đất không thuộc khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

4. Diện tích thửa đất tách thửa chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai hoặc không có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã công bố phải thu hồi để thực hiện dự án.

5. Thửa đất không thuộc dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc phê duyệt tổng mặt bằng.

6. Trường hợp tách thửa để hợp thửa với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng thì thửa đất không hợp thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5, khoản 2 Điều 6 của Quy định này. Thủ tục tách thửa trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời với thủ tục hợp thửa đất.

7. Việc tách thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng đất hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai.

Điều 5. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất nông nghiệp

1. Đất nông nghiệp tại các phường, thị trấn: Diện tích tách thửa tối thiểu bao gồm cả phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng là 500 m².

2. Đất nông nghiệp tại xã: Diện tích tách thửa tối thiểu bao gồm cả phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng là 1.000 m².

Điều 6. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất ở

1. Việc tách thửa đất ở phải tiếp giáp đường giao thông và phải căn cứ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; các quy hoạch được duyệt nêu trên xác định thửa đất ở thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chính trang thì được tách thửa đất. Trường hợp chưa có các quy hoạch này thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Diện tích tối thiểu và kích thước thửa đất ở sau khi tách thửa quy định như sau:

a) Tại các phường, thị trấn với tuyến đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 45 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất so với chỉ giới xây dựng là 5 m;

b) Tại các phường, thị trấn với tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 36 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất so với chỉ giới xây dựng là 4 m;

c) Tại các xã thuộc thị xã: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 50 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất so với chỉ giới xây dựng là 05 m;

d) Tại các xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 100 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất so với chỉ giới xây dựng là 05 m.

3. Đối với thửa đất trước khi tách thửa tiếp giáp đường giao thông mà đường giao thông được thể hiện trên bản đồ địa chính chính quy hoặc bản đồ hiện trạng sử dụng đất (đối với những nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy) hoặc đường trong các dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì thực hiện tách thửa đất như sau:

a) Thửa đất trước khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn 500 m^2 , thực hiện tách thửa đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và đảm bảo các thửa đất sau khi tách phải tiếp giáp đường giao thông;

b) Thửa đất trước khi tách thửa có diện tích từ 500 m^2 đến 2.000 m^2 , người sử dụng đất phải lập thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất, các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này và thiết kế mặt bằng tổng thể đã được phê duyệt. Việc tách thửa chỉ được thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thiết kế mặt bằng tổng thể kiểm tra, xác nhận bằng văn bản đã đảm bảo điều kiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối hạ tầng trong khu vực theo thiết kế mặt bằng tổng thể đã được phê duyệt. Phần diện tích sử dụng chung như đường giao thông, đường điện, cấp thoát nước, cây xanh sau khi đầu tư hoàn chỉnh theo phê duyệt và được cơ quan có thẩm quyền xác nhận sẽ được thu hồi theo hình thức thu hồi đất do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất và giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý;

c) Thửa đất trước khi tách thửa có diện tích lớn hơn 2.000 m^2 , người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định.

4. Đối với thửa đất không tiếp giáp đường giao thông, việc tách thửa được thực hiện như sau:

a) Thửa đất trước khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 2.000 m^2 , việc tách thửa thực hiện như trường hợp thửa đất trước khi tách thửa tiếp giáp đường giao thông có diện tích từ 500 m^2 đến 2.000 m^2 được quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

b) Thửa đất trước khi tách thửa có diện tích lớn hơn 2.000 m^2 , việc tách thửa thực hiện như trường hợp thửa đất trước khi tách thửa tiếp giáp đường giao thông có diện tích trên 2.000 m^2 được quy định tại điểm c khoản 3 Điều này.

Điều 7. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất phi nông nghiệp không phải đất ở

Việc tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải đất ở phải căn cứ quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn đề xem xét giải quyết tách thửa đất. Việc xem xét tách thửa đất áp dụng theo quy định pháp luật đất đai về thẩm định điều kiện về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 8. Quy định tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất (có nhiều loại đất trên cùng thửa đất)

1. Đối với thửa đất có nhiều loại đất: Việc tách thửa tại vị trí, diện tích của loại đất nào thì phải đảm bảo điều kiện tách thửa tương ứng với loại đất đó. Trường hợp việc tách thửa loại đất nông nghiệp dẫn đến phải tách thửa tại vị trí, diện tích loại đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở thì việc tách thửa đất chỉ cần đảm bảo điều kiện tách thửa đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở.

2. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng mà chưa xác định vị trí, diện tích từng loại đất thì phải xác định vị trí, diện tích của từng loại đất trước khi thực hiện tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp mà Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp (thuộc hành lang công trình công cộng) được tách thửa cùng với đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu đất nông nghiệp quy định tại Điều 5 Quy định này.

4. Văn phòng Đăng ký Đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

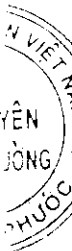
Điều 9. Quy định tách thửa đối với trường hợp cá biệt có diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách thửa nhỏ hơn quy định tại Quy định này

1. Đối với các trường hợp hộ nghèo, hộ khó khăn và bố, mẹ tặng cho con quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch, điều kiện hạ tầng để xem xét giải quyết từng trường hợp tách thửa đất cụ thể theo xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã. Trên cơ sở giải quyết của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai cấp huyện lập thủ tục tách thửa theo quy định.

2. Người sử dụng đất thuộc đối tượng được xem xét giải quyết tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều này chỉ được xem xét giải quyết 01 lần.

Điều 10. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp đã tách thửa đất không đảm bảo các quy định theo Quy định này và thửa đất đó đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất tiếp tục được sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật.



2. Trường hợp đã tách thửa đất ở đảm bảo về diện tích tối thiểu và kích thước thửa đất sau khi tách thửa quy định tại khoản 2 Điều 6, nhưng không đảm bảo các quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 6 và chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp đã tách thửa đất không đảm bảo các quy định theo Quy định này và thửa đất đó chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì việc tách thửa đất phải thực hiện theo Quyết định này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại cấp huyện, các đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh thực hiện đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa đất đối với các trường hợp được phép tách thửa đất theo Quy định này;

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình tách thửa đất;

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai, thực hiện Quyết định này; xem xét, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với các trường hợp cụ thể khác với Quy định này.

2. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn việc lập, thẩm định phê duyệt quy hoạch và thực hiện trình tự dự án đầu tư nhà ở (dự án khu dân cư); phê duyệt thiết kế mặt bằng tổng thể; các yêu cầu về quản lý kiến trúc, điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có); trình tự nghiệm thu, kiểm tra xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật thiết yếu đảm bảo điều kiện tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Hướng dẫn cơ quan chuyên môn cấp huyện kiểm tra việc thực hiện các nội dung liên quan đến đầu tư hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra phát hiện xử lý những trường hợp tách thửa đất không đúng quy định.

4. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH