

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa 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 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Thông tư quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 287/TTr-STNMT ngày 14 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

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

- a) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- b) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

c) Các trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng phục vụ lợi ích chung hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Người sử dụng đất có yêu cầu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

Điều 3. Điều kiện chung để được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện chung theo quy định tại khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai và phải đáp ứng các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

a) 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;

b) Thửa đất chưa có Thông báo thu hồi đất hoặc chưa có Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có Quyết định thu hồi đất mà không thực hiện;

Trường hợp thửa đất bị thu hồi một phần diện tích thì phần diện tích không bị thu hồi được phép tách thửa, hợp thửa nếu đảm bảo điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quyết định này;

c) Thửa đất hình thành khi tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo điều kiện kích thước, diện tích tối thiểu theo Quyết định này. Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề.

2. Điều kiện về tách thửa đất:

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện chung được quy định tại khoản 1 Điều này, thì việc tách thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai.

3. Điều kiện về hợp thửa đất:

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện chung được quy định tại khoản 1 Điều này, thì việc hợp thửa đất còn phải bảo đảm các điều kiện theo quy định tại khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai.

Điều 4. Điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở

1. Điều kiện cụ thể:

a) Thửa đất trước và sau khi tách thửa phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có. Trường hợp đường giao thông hiện có mà đã có hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện thì thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải bảo đảm cấp nước, thoát nước, cấp điện;

b) Trường hợp tách thửa, hợp thửa trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước phê duyệt thì diện tích tối thiểu và kích thước thửa đất trước và sau khi tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều này, đồng thời phải được cơ quan có thẩm quyền phê quy hoạch chi tiết xây dựng chấp thuận điều chỉnh quy hoạch trước khi thực hiện việc tách thửa, hợp thửa;

c) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với mương, kênh, mà kênh, mương tiếp giáp liền kề với đường giao thông công cộng thì được phép tách thửa nếu đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện tách thửa theo Quyết định này.

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

a) Đối với các tuyến đường tại phường, thị trấn có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19 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 50 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều dài thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 05 m;

b) Đối với các tuyến đường tại phường, thị trấn có lộ giới nhỏ hơn 19 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 dài thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 04 m;

c) Tại các xã thuộc thị xã, thành phố: 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 dài thửa đất tính từ 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 dài thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 05 m.



Trường hợp đường giao thông chưa quy định chỉ giới xây dựng thì chiều dài thửa đất tính từ hành lang bảo vệ đường bộ.

Điều 5. Điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất phi nông nghiệp

1. Điều kiện cụ thể:

Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có. Trường hợp đường giao thông hiện có mà đã có hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện thì thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải bảo đảm cấp nước, thoát nước, cấp điện.

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

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 dài thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 05m.

Trường hợp đường giao thông chưa quy định chỉ giới xây dựng thì chiều dài thửa đất tính từ hành lang bảo vệ đường bộ.

Điều 6. Điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Điều kiện cụ thể:

a) Đối với thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp: Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có;

b) Đối với thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch là đất nông nghiệp: Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải bảo đảm có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

Trường hợp thửa đất đã tiếp giáp đường giao thông hiện có thì thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại phải tiếp giáp đường giao thông đó.

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

a) Tại các phường, thị trấn là 500 m²;

b) Tại các xã là 1.000 m²;

Kích thước tối thiểu chiều rộng, chiều dài của thửa đất nông nghiệp là 05m.

Diện tích tối thiểu này bao gồm cả phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại.

Điều 7. Giải quyết các trường hợp cụ thể

1. Đối với thửa đất gồm nhiều loại đất mà trong đó có loại đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở thì việc tách thửa chỉ cần đảm bảo điều kiện tách

thừa và diện tích tối thiểu đất đối với loại đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở được quy định tại Điều 4, Điều 5 Quyết định này.

Việc tách thửa tại vị trí, diện tích của loại đất nào thì phải bảo đảm điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa tương ứng với loại đất đó.

2. Đối với 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. Cơ quan, đơn vị, tổ chức có chức năng đo đạc, lập bản đồ địa chính 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 8. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai 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, hợp thửa đất đối với các trường hợp được phép tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quyết định này;

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình tách thửa đất, hợp thửa đất; tổng hợp, báo cáo, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý những khó khăn, vướng mắc, các trường hợp phát sinh trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này.

2. Các sở, ban, ngành có liên quan:

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra và triển khai thực hiện Quyết định này;

b) Phối hợp chặt chẽ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quyết định này tại địa phương;

b) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra phát hiện và xử lý những trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định;

c) Giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quyết định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong việc thực hiện Quyết định này.

Điều 9. Điều khoản thi hành và hiệu lực chuyển tiếp

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 29 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Ủy ban nhân

dân tỉnh Bình Phước về ban hành Quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Đối với các hồ sơ đăng ký biến động đất đai về tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh.

3. Đối với các hồ sơ đăng ký biến động đất đai về tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, mà phù hợp theo quy định tại Điều 220, Luật Đất đai thì thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định kèm theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh.

Trường hợp không phù hợp theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai thì tiến hành trả hồ sơ và nộp lại sau khi đã hoàn thiện để thực hiện theo Quyết định này.

4. Đối với các Mảnh trích đo địa chính đã được cơ quan có chức năng ký duyệt trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 đã thực hiện theo quy định tại Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh, mà nay phù hợp theo Quyết định này thì được tiếp tục sử dụng trong tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính về tách thửa đất, hợp thửa đất.

Trường hợp Mảnh trích đo địa chính đã được cơ quan có chức năng ký duyệt sau ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà chưa phù hợp theo quy định tại Điều 220, Luật Đất đai thì nay phải thực hiện lại theo Quyết định này.

Điều 10. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

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

2. Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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 và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TT. TU, TT. HĐND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 10;
- Trung tâm PVHCC;
- LĐVP, Các phòng;
- Lưu: VT.(Trung14)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH



Trần Tuệ Hiền