

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND, UBND ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 642 /TTr- STNMT ngày 26/11/2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về 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.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quy định diện tích tách thửa đất ở tại Quyết định số 39/2008/QĐ-UBND ngày 30/7/2008 của UBND tỉnh Bình Phước về ban hành Quy định diện tích tách thửa đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước; Quyết định số 16/2006/QĐ-UBND ngày 22/02/2006 của UBND tỉnh về ban hành Quy định hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất 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; Tài chính, 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 cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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;
- Chủ tịch, Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Sở Tư pháp;
- Trung tâm Tin học – Công báo;
- LĐVP, P. KTN ;
- Lưu: VT(HH393),..

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Trâm

QUY ĐỊNH

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

(Ban hành kèm theo Quyết định số 34 /2014/QĐ-UBND ngày 19 /12 /2014 của UBND tỉnh)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này 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.

2. Đối tượng áp dụng

a) Quy định diện tích tách thửa đất đối với đất ở áp dụng cho hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất;

Không áp dụng đối với các trường hợp tách thửa thực hiện theo thừa kế hoặc thực hiện theo bản án của Tòa án nhân dân.

b) Quy định hạn mức đất ở áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở;

Không áp dụng đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

c) Các trường hợp tách thửa khác do cơ quan có thẩm quyền quy định cụ thể.

Điều 2. Giải thích từ ngữ

Đất ở gồm: Đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị.

1. Đất ở tại nông thôn: Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất ở tại đô thị: Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Chương II HẠN MỨC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT Ở

Điều 3. Hạn mức tách thửa đất ở



1. Đất ở tại các phường thuộc các thị xã: Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long và các thị trấn thuộc các huyện, diện tích tách thửa tối thiểu quy định như sau:

a) Đối với thửa đất tại các khu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong đó có quy định rõ kích thước, diện tích, lộ giới, chỉ giới và khoảng lùi xây dựng, mật độ xây dựng thì việc tách thửa phải thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Đối với thửa đất tiếp giáp với các đường phố có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20m, diện tích tách thửa tối thiểu là $45m^2$ (bốn mươi lăm mét vuông) không tính phần diện tích hạn chế sử dụng (hành lang bảo vệ công trình: giao thông, đường điện, sông, suối) trong đó cạnh nhỏ nhất của thửa đất tối thiểu là 05m;

c) Đối với thửa đất tiếp giáp với các đường phố có lộ giới nhỏ hơn 20m, diện tích tách thửa tối thiểu là $36m^2$ (ba mươi sáu mét vuông) không tính phần diện tích hạn chế sử dụng (hành lang bảo vệ công trình: giao thông, đường điện, sông, suối) trong đó cạnh nhỏ nhất của thửa đất tối thiểu là 04m.

2. Đất ở tại các xã thuộc các thị xã: Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long và các huyện: Diện tích tách thửa tối thiểu là $100m^2$ (một trăm mét vuông) không tính phần diện tích hạn chế sử dụng (hành lang bảo vệ công trình: giao thông, đường điện, sông, suối) trong đó cạnh nhỏ nhất của thửa đất tối thiểu là 05m.

3. Thửa đất tách ra theo Quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng.

4. Trường hợp tách thửa đất bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp thì chỉ tính hạn mức của đất ở.

5. Trường hợp 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 đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

Chương III

HẠN MỨC ĐẤT Ở KHI NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 4. Hạn mức đất ở tại các xã, phường, thị trấn

1. Các phường thuộc các thị xã: Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long; các thị trấn thuộc các huyện: Hạn mức đất ở không quá $300m^2$.

2. Các xã còn lại thuộc các huyện, thị xã: Hạn mức đất ở không quá $400m^2$.

3. Đối với các vùng có tập quán sống chung nhiều thế hệ: Hạn mức đất ở không quá 02 lần hạn mức đất ở cùng khu vực.

4. Đối với các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê: Hạn mức đất ở thực hiện theo dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

5. Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất lập hồ sơ xin đổi giấy chứng nhận mới mà diện tích đất ở, nhà ở đó phù hợp quy hoạch và không có tranh chấp thì được xem xét cấp giấy theo giấy chứng nhận đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận.

Điều 5. Hạn mức đất ở đối với trường hợp đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được thực hiện theo Quy định tại Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

1. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất Quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất Quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở Quy định tại Khoản 1 và 2 Điều 4 Quy định này.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất Quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất Quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định tại Điều 4 Quy định này.

4. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Khoản 3 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 4 Quy định này.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã căn cứ vào diện tích tách thửa đất đối với đất ở, hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất tại quy định này để triển khai thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Thủ trưởng các ban, ngành của tỉnh có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra và đôn đốc việc thực hiện đúng Quy định này.



3. Đối với các nội dung khác không có trong quy định này thì thực hiện theo các văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc vượt thẩm quyền giải quyết, các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Trâm