

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với
các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22/6/2015;

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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 561/TTr-STNMT ngày 11/8/2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

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

- a) Chuyển quyền sử dụng đất trọn thửa;
- b) 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;
- c) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- d) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;
- đ) Thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa.
2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật.

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

Điều 3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất

1. Đất nông nghiệp:

Đơn vị hành chính	Diện tích (m²)
Tại các phường	300
Tại các thị trấn	500
Tại các xã	1.000

2. Đất phi nông nghiệp:

a) Đối với đất ở:

Đơn vị hành chính	Diện tích (m²)
Tại các phường	60
Tại các thị trấn	80
Tại các xã	100

b) Đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Việc tách thửa đất phi nông nghiệp được căn cứ cụ thể vào dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt.

Điều 4. Một số quy định cụ thể để thực hiện việc tách thửa

1. Diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu của từng loại đất tương ứng, sau khi đã trừ phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật.

2. Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 4m đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới <20m; đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 05m đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới ≥20m. Trừ trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất vẫn là đất nông nghiệp thì không yêu cầu tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý.

3. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất là đất ở, đất phi nông nghiệp hoặc tách thửa đất ở còn phải đảm bảo tại vị trí tách thửa đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước) phù hợp với quy hoạch xây dựng, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

4. Trường hợp người sử dụng đất yêu cầu tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất quy định tại Điều 3 Quyết định này và 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.

5. Trường hợp thửa đất tiếp giáp đường theo quy hoạch phân khu thì người sử dụng đất được phép tách thửa sau khi đã đầu tư đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch phân khu đã được duyệt, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực.

6. Trường hợp đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch chi tiết được duyệt thì thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

Điều 5. Xử lý trường hợp cá biệt

1. Các trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu, quy định tách thửa tại Quyết định này. Giao Ủy ban nhân dân cấp huyện, thành lập Hội đồng tư vấn để xem xét, giải quyết việc tách thửa với điều kiện:

a) Đối với đất ở:

- Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa là $36m^2$, đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 04m đối với thửa đất khi tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý có lộ giới $<20m$.

- Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa là $45m^2$, đảm bảo có bề rộng và chiều sâu tối thiểu 05m đối với thửa đất khi tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý có lộ giới $\geq 20m$.

b) Đối với đất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa tại các phường: $100m^2$, thị trấn: $200m^2$, xã: $300m^2$, tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý và điều kiện tại Khoản 3 Điều 4 Quyết định này đối với trường hợp thửa đất theo quy hoạch sử dụng đất là đất ở.

2. Hộ gia đình, cá nhân 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 6. Hội đồng tư vấn

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thành phần Hội đồng tư vấn, trong đó:

a) Chủ tịch Hội đồng: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân.

b) Thành viên Hội đồng: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn nơi có đất và các thành viên khác.

2. Giao Chủ tịch Hội đồng tư vấn ban hành quy chế làm việc, quy chế phối hợp để xác định rõ nhiệm vụ, trách nhiệm của từng thành viên Hội đồng tư vấn và các ngành liên quan ở địa phương.

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn và triển khai thực hiện Quyết định này. Báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý đối với các trường hợp phát sinh, vướng mắc mang tính phổ biến.

2. Sở Xây dựng chủ trì hướng dẫn việc đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; tăng cường kiểm tra xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

3. Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức tuyên truyền, phổ biến Quyết định này cho các ngành, các cấp ở địa phương, tổ chức hành nghề công chứng và tuyên truyền sâu rộng đến nhân dân.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra và chịu trách nhiệm các nhiệm vụ có liên quan về việc tách thửa theo quy định tại Quyết định này. Định kỳ 06 tháng và hàng năm, báo cáo kết quả về Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Ủy ban nhân dân cấp huyện:

a) Tuyên truyền, phổ biến Quyết định này dưới nhiều hình thức như niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp huyện, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của cấp huyện, cấp xã; thông báo, đăng tin, phát thanh...

b) Chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra phát hiện các trường hợp tách thửa không đúng quy định, xử lý vi phạm về lĩnh vực xây dựng, sử dụng đất sai mục đích trên địa bàn, buộc khôi phục hiện trạng đất ban đầu và có biện pháp ngăn chặn các trường hợp tách thửa không đúng quy định.

c) Xác nhận việc đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này và chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng tách thửa không đúng quy định.

d) Trong quá trình thực hiện nếu gặp khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền, phải kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các sở, ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo đề xuất trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết.

6. Tổ chức hành nghề công chứng và Ủy ban nhân dân cấp xã khi công chứng, chứng thực hợp đồng về việc chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng ủy quyền sử dụng đất thực hiện nghiêm các quy định tại Quyết định này.

7. Tổ chức hành nghề đo đạc khi đo đạc bản đồ địa chính, đo đạc riêng lẻ không được đo đạc tách thửa đất trái với Quyết định này.

Điều 8. Xử lý chuyển tiếp

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này, nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đúng quy định pháp luật đã được công chứng, chứng thực; Bản án, Quyết định của Tòa án có chia tách thửa đất đúng quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 9. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/10/2017 và thay thế Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

2. Bãi bỏ Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc tách thửa đối với các loại đất không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 10. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; 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; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận: ✓

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ: Tư pháp; TN&MT;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- TT.TU, TT. HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Như Điều 10;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- Báo Bình Dương;
- LĐVP (Lg, Th), CV, TH, HCTC;
- Lưu: VT. *46*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

K. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH TƯỜNG TRỰC



Mai Hùng Dũng