

Số: 38 /2024/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 18 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng 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 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 29/7/2024 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;

Thực hiện Thông báo số 347/TB-UBND ngày 17 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh tại phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh lần thứ 73 - khóa X;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 406/TTr-STNMT ngày 01 tháng 10 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương theo quy định tại Khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024.

2. Quyết định này không áp dụng đối với 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) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất, tách thửa đất để thực hiện dự án đầu tư theo văn bản của cơ quan có thẩm quyền.
- d) Đất hiến tặng cho Nhà nước;
- đ) Đất tặng cho đối tượng chính sách, người có công, hộ nghèo, gia đình có hoàn cảnh khó khăn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đất.
2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa, hợp thửa đất 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, hợp thửa đất.
4. Tòa án nhân dân các cấp khi giải quyết các vụ án, cơ quan thi hành án khi tổ chức thi hành án liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa đất.

Điều 3. Các điều kiện tách thửa đất

1. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất
 - a) Đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất là đất phi nông nghiệp

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

- b) Đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp
 - Tại thành phố Dĩ An, thành phố Thuận An, thành phố Thủ Dầu Một, thành phố Tân Uyên, thành phố Bến Cát

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

- Tại huyện Bàu Bàng, huyện Bắc Tân Uyên, huyện Dầu Tiếng, huyện Phú Giáo

Đơn vị hành chính	Diện tích (m²)
Tại các thị trấn	1.000
Tại các xã	2.000

c) Đất phi nông nghiệp

- Đối với đất ở

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

- Việc tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và việc tách thửa đất ở thuộc dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nằm ngoài các khu công nghiệp, cụm công 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.

- Việc tách thửa đất phi nông nghiệp tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp: Người thuê lại đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp thực hiện tách thửa đất đã được cho thuê theo dự án đầu tư hoặc chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc phải đảm bảo các yêu cầu khả năng kết nối hạ tầng giao thông và các tiện ích hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phòng cháy chữa cháy và mật độ xây dựng, hài hòa cảnh quan kiến trúc, bảo vệ môi trường, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch phân khu xây dựng hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp, cụm công nghiệp đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất.

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) 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 quy định tại khoản 1 Điều này, sau khi đã trừ phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật.

đ) Đối với thửa đất có nhiều loại đất thì việc xem xét tách thửa chỉ áp dụng cho một loại đất nếu có đủ điều kiện, sau khi trừ phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình theo quy định.

e) Thửa đất có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu thuộc nhiều loại đất thì việc xem xét giải quyết tách thửa nếu có đủ điều kiện tương ứng của một loại đất theo quy hoạch.

g) Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý, đảm bảo có chiều rộng và chiều dài tối thiểu 04 mét đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 mét; đảm bảo có chiều rộng và chiều dài tối thiểu 05 mét đối với thửa đất khi tiếp giáp với đường có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 mét.

h) Trường hợp tách thửa đất ở, tách thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất là đất phi nông nghiệp ngoài điều kiện tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý còn phải đảm bảo tại vị trí tách thửa đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật. Giao Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành danh mục các tuyến đường, đoạn đường đã đầu tư đủ các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm: Đường giao thông do Nhà nước quản lý theo quy định, tuyến cáp điện, chiếu sáng, thông tin viễn thông, cấp thoát nước. Trường hợp các tuyến đường, đoạn đường chưa đầu tư đầy đủ hạ tầng kỹ thuật theo quy định thì tối thiểu phải đáp ứng đủ hai điều kiện là tiếp giáp đường giao thông do Nhà nước quản lý và tuyến cáp điện đủ tiêu chuẩn kỹ thuật của ngành điện trên cơ sở căn cứ điều kiện thực tế đã đầu tư hoặc có trong kế hoạch đầu tư trung hạn, để xem xét, giải quyết tách thửa.

i) Trường hợp người sử dụng đất đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều này mà có 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 khoản 1 Điều 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, thửa đất mới hình thành do hợp thửa đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm g, điểm h khoản 2 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

k) Trường hợp chủ đầu tư dự án tách thửa 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 tách phải đảm bảo theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và chủ đầu tư dự án đã đầu tư các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật thiết yếu như giao thông,

cấp điện, cấp nước, thoát nước. Trường hợp chủ đầu tư dự án tách thửa đất để chuyển nhượng thì thửa đất được tách phải đảm bảo theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt và phải có các giấy tờ được quy định tại Điều 41 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ hoặc đã được Sở Tài nguyên và Môi trường gửi thông báo để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua theo pháp luật đất đai năm 2013. Trường hợp diện tích tách thửa không phù hợp quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tại thời điểm hiện hành xem xét, thống nhất diện tích tách thửa.

l) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng, việc tách thửa phải đảm bảo các quy định tách thửa. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác hoặc thửa đất sau khi chuyển mục đích có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất. Trường hợp không đủ điều kiện tách thửa thì vẫn xem xét cho chuyển mục đích khi đảm bảo các điều kiện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

m) Trước khi cơ quan Tòa án, cơ quan Thi hành án phân chia quyền sử dụng đất mà việc phân chia không bảo đảm theo quy định tại Quyết định này mà cơ quan Tòa án, cơ quan Thi hành án có nhu cầu lấy ý kiến Hội đồng tư vấn thì sẽ được Hội đồng tư vấn xem xét việc tách, hợp thửa. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án, cơ quan Thi hành án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Quyết định này và không được Hội đồng tư vấn thống nhất việc tách, hợp thửa thì không thực hiện tách, hợp thửa.

3. Xử lý trường hợp cá biệt: Các trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo quy định tại khoản 1, điểm d, điểm g, điểm h, điểm m khoản 2 Điều này. Giao Ủy ban nhân dân cấp huyện thành lập Hội đồng tư vấn để xem xét, giải quyết việc tách thửa và chỉ xem xét, giải quyết tách thửa một lần cho hộ gia đình, cá nhân trên cùng địa bàn cấp huyện. Các trường hợp thửa kế thì được xem xét giải quyết đối với tất cả các thửa đất trên cùng địa bàn cấp huyện, cụ thể như sau:

a) Các trường hợp cá biệt:

- Tách thửa đất để thừa kế.
- Tách thửa đất để tặng cho vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi để giải quyết nhu cầu về nhà ở, sản xuất nông nghiệp đối với đất nông nghiệp quy hoạch là đất nông nghiệp.
- Tách thửa đất tại các khu tái định cư.
- Tách thửa đất để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình khó khăn.

- Tách thửa đất tiếp giáp phần đất do Nhà nước quản lý, rồi mới tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý.

- Tách thửa đất khi nhận được Văn bản đề nghị có ý kiến của cơ quan Tòa án, cơ quan Thi hành án theo quy định tại điểm m khoản 2 Điều 3 Quyết định này.

b) Việc tách thửa đất đối với các trường hợp nêu tại Điểm a khoản này phải bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định này, thửa đất tách ra và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý hoặc tiếp giáp phần đất do Nhà nước quản lý, rồi mới tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý hoặc tiếp giáp lối đi do Nhà nước quản lý hoặc tiếp giáp tuyến đường do tổ chức đầu tư, quản lý, sử dụng theo quy định. Ngoài ra, tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng tư vấn xem xét, giải quyết tách thửa như sau:

- Trường hợp tách thửa đất để thừa kế: Hội đồng tư vấn xem xét, quyết định cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương nhưng phải đảm bảo về mỹ quan đô thị, vệ sinh môi trường, việc cấp phép xây dựng, không ảnh hưởng đến việc sản xuất nông nghiệp, thực hiện dự án.

- Trường hợp tách thửa tại các khu tái định cư:

+ Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết, thỏa mãn với các điều kiện quy định tại quy chế quản lý xây dựng khu dân cư.

+ Thửa đất tách ra có bề rộng, diện tích tối thiểu bằng bề rộng, diện tích ô nhỏ nhất trong lô đất có thửa đất đề nghị tách theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

- Trường hợp tách thửa tặng cho để giải quyết nhu cầu về nhà ở, sản xuất nông nghiệp; tách thửa để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình khó khăn; tách thửa tiếp giáp phần đất do Nhà nước quản lý, rồi mới tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý; tách thửa đất khi nhận được Văn bản đề nghị có ý kiến của cơ quan Tòa án, cơ quan Thi hành án: Hội đồng tư vấn xem xét, giải quyết tách thửa với các điều kiện sau:

+ Về kích thước chiều rộng và chiều dài của thửa đất: Giao Hội đồng tư vấn xem xét, quyết định.

+ Về diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa, không bao gồm diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình theo quy định của pháp luật, phải đảm bảo điều kiện:

Đối với đất ở: Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa là $36m^2$ đối với thửa đất tiếp giáp với đường do Nhà nước quản lý hoặc lối đi có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường đỏ nhỏ hơn 19 mét. Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa là $45m^2$ đối với thửa đất tiếp giáp đường do Nhà nước quản lý hoặc lối đi có lộ giới hoặc bề rộng chỉ giới đường đỏ lớn hơn hoặc bằng 19 mét.

Đối với đất nông nghiệp quy hoạch sử dụng đất là đất phi nông nghiệp: Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa tại các phường: 100m², thị trấn: 200m², xã: 300m².

Đối với đất nông nghiệp quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa đối với thành phố Dĩ An, thành phố Thuận An, thành phố Thủ Dầu Một, thành phố Tân Uyên, thành phố Bến Cát tại các phường: 200m², xã: 500m²; đối với huyện Bàu Bàng, huyện Bắc Tân Uyên, huyện Dầu Tiếng, huyện Phú Giáo tại các thị trấn: 500 m², xã: 1.000m².

4. Hội đồng tư vấn

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

- Chủ tịch Hội đồng: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Thành viên Hội đồng: Đại diện Ban Thường trực Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tư pháp, 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.

b) 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 4. Các điều kiện hợp thửa đất

Người sử dụng đất được hợp thửa đất khi đáp ứng các điều kiện sau:

1. Các điều kiện quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 2 Điều 3 Quyết định này.

2. Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp thửa toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở.

3. Trường hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

4. Các thửa đất khi hợp thửa phải liền kề nhau.

5. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thì được hợp thửa đất phù hợp với dự án và quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Không cho phép hợp thửa đối với đất ở tại các khu dân cư theo dự án hoặc đã hình thành khu dân cư theo quy hoạch chi tiết xây dựng, trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết tại thời điểm hiện hành chấp thuận.

Điều 5. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, phối hợp với Sở Tư pháp tổ chức tuyên truyền, phổ biến Quyết định này cho các ngành, các cấp ở địa phương, tổ chức hành nghề công chứng, tổ chức hành nghề đo đạc và tuyên truyền sâu rộng đến nhân dân.

2. Sở Tư pháp chỉ đạo các tổ chức hành nghề công chứng, công chứng viên trên địa bàn tỉnh Bình Dương phổ biến quy định pháp luật về điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh đến người yêu cầu công chứng khi công chứng các văn bản có nội dung liên quan đến quyết định này.

3. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp các địa phương tăng cường công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh và thanh tra, kiểm tra, xử lý các vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng.

4. Cơ quan quản lý nhà nước tại các Khu công nghiệp, Cụm công nghiệp chịu trách nhiệm xác nhận điều kiện tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) tại các khu công nghiệp, cụm công nghiệp khi nhận được đề nghị của chủ đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp hoặc người thuê lại đất tại khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra và chịu trách nhiệm các nhiệm vụ có liên quan về việc hợp thửa, tách thửa đất theo quy định tại Quyết định này.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Kiện toàn Hội đồng tư vấn. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trả lời, hướng dẫn cho người sử dụng đất, cử tri liên quan đến các trường hợp tách thửa.

b) Tuyên truyền, phổ biến Quyết định này dưới nhiều hình thức như niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp huyện, Trung tâm phục vụ Hành chính công cấp huyện, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả cấp xã; thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng tại địa phương.

c) Chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn tăng cường quản lý, kiểm tra việc sử dụng đất, trật tự xây dựng trên địa bàn, nhất là các khu vực có dấu hiệu phân lô bán nền; ngăn chặn, xử lý kịp thời, triệt để, nghiêm túc các vi phạm sử dụng đất, trật tự xây dựng theo quy định. Đồng thời, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng người dân sử dụng đất sai mục đích, phân lô bán nền không đúng quy định, xây dựng nhà trái phép.

d) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc quản lý sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được duyệt.

đ) Tại các vị trí đất nông nghiệp quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp, Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm chỉ đưa vào quy hoạch sử dụng đất

để chuyển sang mục đích khác khi phù hợp với định hướng, mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

e) Tiếp tục rà soát, bổ sung danh mục theo quy định tại Điều h Khoản 2 Điều 3 Quyết định này để giải quyết nhu cầu tách thửa.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra, chịu trách nhiệm xác nhận về hoàn cảnh gia đình khó khăn cho người sử dụng đất để Hội đồng tư vấn xem xét. Đối với người cư trú ở địa phương khác, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xem xét thêm ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi người sử dụng đất cư trú trước khi thực hiện kiểm tra, xác nhận.

8. 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, quyết định.

Điều 6. Quy định chuyển tiếp

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

2. Các giao dịch về việc chuyển quyền sử dụng đất có tách thửa đúng quy định pháp luật đã được công chứng, chứng thực và Bản án, Quyết định của Tòa án có chia tách thửa đất đúng Quyết định đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành để quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Trường hợp tách, hợp thửa đất đã được Hội đồng tư vấn xem xét, chấp thuận nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành người sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì tiếp tục căn cứ theo ý kiến của Hội đồng tư vấn để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp tách, hợp thửa đất từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ điều kiện đã được quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh để tiếp nhận và giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. Trường hợp đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì tiếp tục giải quyết theo điều kiện quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc theo quy định

tại Quyết định này khi người sử dụng đất đề nghị giải quyết theo quy định của Quyết định này.

Điều 7. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2024. Quyết định này thay thế Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 8. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã; 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;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
- Như Điều 8;
- Cơ sở dữ liệu quốc gia về pháp luật (Sở Tư pháp);
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Website tỉnh;
- Báo Bình Dương;
- LĐVP, CV, TH, HCTC;
- Lưu: VT. *me*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

