

Số: 121 /2008/QĐ- UBND

Bắc Giang, ngày 19 tháng 11 năm 2008

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa

đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

CÔNG VĂN BẢN

Số: 1206

Ngày 21 tháng 11 năm 2008

Kính chuyển:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về việc quy định bổ sung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1872/TTr-TNMT ngày 06 tháng 10 năm 2008,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các cơ quan trực thuộc UBND tỉnh, các cơ quan Trung ương đóng trên địa bàn tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *10*

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ TNMT, Bộ Tư pháp (b/c);
- Website Chính phủ;
- TT Tỉnh uỷ, TT.HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các thành viên UBND tỉnh;
- Các Ban của Đảng; Văn phòng Tỉnh uỷ;
- Các Ban của HĐND tỉnh; VP Đoàn ĐBQH&HĐND tỉnh;
- MTTQ tỉnh, các đoàn thể nhân dân tỉnh;
- VKS ND, TAND tỉnh, Báo BG, Đài PT&TH tỉnh;
- TT HĐND các huyện, thành phố;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- + LĐVP, các chuyên viên; TKCT;
- + Trung tâm công báo tỉnh;
- + Lưu: VT, TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Linh
Nguyễn Văn Linh

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC GIANG**

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

QUY ĐỊNH

**Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa
đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 121/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2008
của UBND tỉnh Bắc Giang)*

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về quy định bổ sung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai trong các trường hợp sau:

1. Chuyển nhượng, thừa kế, tặng, cho một phần thửa đất;
2. Phân chia quyền sử dụng đất, phân chia tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;
3. Nhận quyền sử dụng đất, hình thành pháp nhân mới một phần thửa đất khi giải quyết những vấn đề liên quan đến quyền của người sử dụng đất;
4. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa hoặc chuyển mục đích một phần thửa đất;
5. Nhà nước thu hồi một phần thửa đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Thửa đất được tách thửa là đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất

Thửa đất chỉ được tách thửa khi người sử dụng đất đã đăng ký quyền sử dụng đất với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trừ trường hợp thửa đất đã có quyết định của cấp có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích để thực hiện quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

Điều 4. Diện tích đất nông, lâm nghiệp tối thiểu sau khi tách thửa

Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp ổn định lâu dài có nhu cầu tách thửa thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa được quy định như sau:

1. Đối với đất sản xuất nông nghiệp: từ 250m².
2. Đối với đất lâm nghiệp: từ 1.000m².

Điều 5. Diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa

Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất để ở hoặc được công nhận quyền sử dụng đất ở có nhu cầu tách thửa thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa được quy định như sau:

1. Đối với đất ở đô thị, đất ở nằm ven quốc lộ, tỉnh lộ và thuộc vùng quy hoạch phát triển đô thị thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; trường hợp không có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì thửa đất sau khi tách thửa phải có lối vào rộng từ 1,5m trở lên và có diện tích đất ở tối thiểu từ 24m² trở lên với kích thước mặt tiền từ 3m trở lên, chiều sâu từ 8m trở lên.

2. Đối với đất ở nông thôn và các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều này thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt khi thửa đất tối thiểu sau khi tách thửa phải có lối vào rộng từ 1,5m trở lên và có diện tích đất tối thiểu từ 48 m² trở lên với kích thước mặt tiền từ 4m trở lên, chiều sâu từ 12m trở lên.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành sau khi hợp thửa phải có phải có lối vào thửa đất rộng từ 1,5m trở lên và có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu bảo đảm theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Điều 6. Diện tích đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân tối thiểu sau khi tách thửa

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thuê hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm cơ sở sản xuất kinh doanh khi tách thửa hoặc hình thành thêm pháp nhân mới trên cùng thửa đất thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa hoặc hình thành thêm pháp nhân mới được xác định theo dự án sản xuất kinh doanh và quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết khu công nghiệp, cụm công nghiệp, điểm công nghiệp làng nghề đã được cơ quan có thẩm quyền nhà nước phê duyệt.

Điều 7. Diện tích đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp của các tổ chức kinh tế tối thiểu sau khi tách thửa

Các tổ chức kinh tế sử dụng đất thuê hoặc được giao đất có thu tiền sử dụng đất để làm cơ sở sản xuất kinh doanh khi tách thửa thu hẹp sản xuất, hình thành pháp nhân mới, chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất chuyển nhượng tài sản gắn liền với một phần diện tích của thửa đất thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích dự án sản xuất kinh doanh theo quy hoạch

hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng, chấp thuận địa điểm đầu tư dự án, giấy chứng nhận đầu tư dự án của cấp có thẩm quyền trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, điểm công nghiệp làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch phân lô chi tiết thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa không nhỏ hơn $3000m^2$.

Điều 8. Diện tích đất phi nông nghiệp của các tổ chức kinh tế - xã hội tối thiểu sau khi tách thửa

Tổ chức hành chính sự nghiệp, đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân, các tổ chức khác sử dụng đất khi tách thửa thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa là diện tích ghi trong dự án đầu tư xây dựng công trình theo quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. Diện tích đất còn lại tối thiểu sau khi nhà nước thu hồi đất

Trường hợp tách thửa đất do nhà nước thu hồi một phần diện tích phục vụ cho mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế thì diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất được quy định như sau:

1. Đối với đất sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

a) Diện tích thửa đất sản xuất nông nghiệp sau khi thu hồi còn lại từ $100m^2$ trở lên.

b) Diện tích thửa đất lâm nghiệp còn lại sau khi thu hồi từ $300m^2$ trở lên.

2. Đối với đất ở đô thị, đất ở ven đường quốc lộ, tỉnh lộ: diện tích đất còn lại sau khi thu hồi phải từ $24m^2$ trở lên và phải có lối vào thửa đất rộng từ 1,5m trở lên, kích thước mặt tiền từ 3m trở lên và chiều sâu từ 8m trở lên.

3. Đối với đất ở nông thôn: diện tích đất còn lại sau khi thu hồi phải từ $48m^2$ trở lên và phải có lối vào thửa đất rộng từ 1,5m trở lên, kích thước mặt tiền từ 4m trở lên và chiều sâu từ 12m trở lên.

4. Trường hợp thửa đất do Nhà nước thu hồi mà diện tích còn lại không đáp ứng quy định tại khoản 1, 2, 3 điều này thì khuyến khích người sử dụng chuyển nhượng, chuyển đổi cho người sử dụng đất liền kề theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận chuyển nhượng, chuyển đổi thì diện tích thửa đất mới phải đảm bảo theo quy định này.

Trường hợp không thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng thì Nhà nước thực hiện việc thu hồi toàn bộ thửa đất theo quy định hiện hành.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 10. Các trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc không được công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất

1. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp tự ý tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất

có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định này hoặc có chiều rộng lối vào thửa đất nhỏ hơn 1,5m.

2. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa đất không đúng với quy định này.

Điều 11. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn việc cấp phép xây dựng nhà ở, các công trình xây dựng của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên diện tích đất tối thiểu theo quy định này.

Điều 12. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở ngành có liên quan, UBND các huyện, thành phố tổ chức kiểm tra thực hiện quy định.

Trong quá trình triển khai, thực hiện nếu có vướng mắc thì báo cáo, đề xuất gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp trình UBND tỉnh./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Chanh
Nguyễn Văn Linh