

Số: 28 /2013/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 27 tháng 9 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ về 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: 437/TTr-STNMT ngày 12/9/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa để thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Các thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi được tách thửa phải có diện tích không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này.

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

a) Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đúng quy định pháp luật về đất đai, xây dựng đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành;

b) Các thửa đất được tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;



c) 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;

d) Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

e) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất cho tặng hộ gia đình cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa.

2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Diện tích tối thiểu đối với đất ở, đất nông nghiệp được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

1. Diện tích đất tối thiểu đối với từng loại đất được phép tách thửa đối với khu vực thị xã, thành phố được quy định như sau:

Đơn vị hành chính	Đất ở (m²)	Đất nông nghiệp (m²)
Tại các phường	60	300
Tại các xã	100	400

2. Diện tích đất tối thiểu đối với từng loại đất được phép tách thửa đối với khu vực các huyện được quy định như sau:

Đơn vị hành chính	Đất ở (m²)	Đất nông nghiệp (m²)
Tại các thị trấn	80	500
Tại các xã	100	1.000

3. Các thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa theo qui định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải bảo đảm:

a) Đối với thửa đất ở sau khi được tách thửa phải tiếp giáp đường hoặc lối đi công cộng và có kích thước bề rộng và chiều sâu tối thiểu là 4m;

b) Đối với trường hợp thửa đất có đất ở gắn liền đất nông nghiệp chỉ áp dụng diện tích đất tối thiểu đối với một loại đất đủ điều kiện tách thửa;

c) Thửa đất không thuộc khu vực phải thu hồi đất đã được công bố hoặc đã có Quyết định thu hồi đất.

Điều 4. Một số quy định cụ thể về tách thửa các loại đất.

1. Diện tích được phép tách thửa theo các mức quy định tại Quyết định này không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng.

2. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc đề nghị 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 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) cho thửa đất mới.

3. 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. Trường hợp có nhu cầu tách thửa thì thửa đất mới được hình thành phải thỏa mãn với các điều kiện qui định tại quy chế quản lý xây dựng khu dân cư và được Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét giải quyết cụ thể.

4. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 01/7/2007 (ngày có hiệu lực thi hành Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ) thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành trở về sau mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì không được cấp Giấy chứng nhận, không được làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Điều 5. Xử lý các trường hợp cá biệt.

1. Một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa đối với đất ở nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định này, giao cho Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố xem xét giải quyết cụ thể thông qua Hội đồng tư vấn. Tuy nhiên, diện tích thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu là $36m^2$ và có kích thước bề rộng và chiều sâu tối thiểu là 3m.

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố quyết định thành phần Hội đồng tư vấn; quy định rõ trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền hạn; cơ chế hoạt động và chế độ báo cáo theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

3. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm việc trình thông qua Hội đồng tư vấn một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa đối với đất ở trên địa bàn.

Điều 6.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 36/2011/QĐ-UBND ngày 12/9/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

2. Đối với các trường hợp tự ý phân lô, bán nền; phân lô tách thửa không đúng quy định, không có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền trong thời

gian vừa qua, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố xây dựng kế hoạch kiểm tra, rà soát, chỉnh trang và kiên quyết xử lý theo quy định. Trường hợp vướng mắc, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố báo cáo Sở Xây dựng chủ trì cùng các sở, ngành có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý từng trường hợp cụ thể.

Điều 7. 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, 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);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- CT và PCT UBND tỉnh;
- Các Sở, Ban, Ngành;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Website tỉnh Bình Dương;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- LĐVP, Lãm, CV, TH; HCTC;
- Lưu: VT. 80

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Lê Thanh Cung