

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 23 /2014/QĐ-UBND

Nam Định, ngày 10 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa
trên địa bàn tỉnh Nam Định.**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH

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

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 về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định 04/2008/QĐ-BXD ngày 3/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị tại Tờ trình số 1790/TTr-STNMT ngày 16/9/2014 của Sở Tài nguyên & Môi trường về việc ban hành Quyết định Quy định diện tích đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Quyết định này thay thế quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh;

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký:

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; thủ trưởng các sở, ban, ngành của tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên & Môi trường
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB);
- TT.TU, TT.HĐND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Như điều 2;
- Công báo Tỉnh Nam Định; Website tỉnh;
- Lưu: VP1, VP3

(để báo cáo)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Hồng Phong

QUY ĐỊNH

**Về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa
trên địa bàn tỉnh Nam Định**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: 23 /2014/QĐ-UBND
ngày 10 / 10 /2014 của UBND tỉnh)*

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy định về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.

Điều 2. Đối tượng điều chỉnh

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về hợp thửa, tách thửa đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai.
2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở (gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai 2013.

Điều 3. Những trường hợp không áp dụng quy định diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa.

Diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa tại bản quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

1. Thửa đất có diện tích còn lại sau khi thu hồi đất mà còn đủ điều kiện làm nhà ở theo Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/2/2005 của Thủ tướng Chính phủ.
2. Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
3. Tách thửa khi thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;
4. Tách thửa đất ở để thực hiện việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, nhưng thửa đất ở được tách lại hợp với thửa đất liền kề thành một thửa mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 5 của Quy định này;
5. Bán nhà theo Nghị định 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

Điều 4. Phân định khu vực để quy định diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.

1. *Khu vực I:* Các vị trí đất khu vực nội thành phố Nam Định, thị trấn, các vị trí đất trong phạm vi quy hoạch phát triển đô thị.

2. *Khu vực II*: Các vị trí đất thuộc khu trung tâm của các xã.
3. *Khu vực III*: Các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven các đường Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ, các vị trí tiếp giáp với chợ, bến phà.
4. *Khu vực IV*: Các vị trí đất thuộc các khu vực khác còn lại.

Điều 5. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất ở được tách thửa:

STT	Khu vực	Diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
I	Khu vực I:			
1	Khu vực nội thành phố Nam Định, Thị trấn:			
1.1	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố	30	3,0	5,0
1.2	Thửa đất đơn lẻ, độc lập	45	4,5	5,0
2	Thửa đất trong các khu quy hoạch xây dựng đô thị:			
2.1	Đường phố có lộ giới mặt cắt nhỏ hơn 20 m	36	4,0	5,0
2.2	Đường phố có lộ giới mặt cắt lớn hơn 20 m	45	4,5	5,0
II	Khu vực II	45	3,0	7,0
III	Khu vực III	50	4,0	7,0
IV	Khu vực IV	80	4,5	7,0

Điều 6. Điều kiện thực hiện việc tách thửa:

1. Người sử dụng đất được tách thửa đất ở khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

a. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất ở để thực hiện quyền chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất ở để thực hiện quyền nhận thừa kế quyền sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

c. Đất không có tranh chấp;

d. Diện tích được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại Điều 5 của bản Quy định này.

2. Tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 5 của bản Quy định này phải đảm bảo các điều kiện: Thửa đất tách ra phải hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5 của bản Quy định này; đồng thời thửa đất còn lại sau khi chia tách phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu. Việc giải quyết cho tách thửa trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa đất.

Điều 7. Các trường hợp không được tách thửa:

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 của bản Quy định này;

2. Đất ở thuộc các khu đô thị mới, khu tái định cư và các thửa đất ở có quy hoạch chia lô chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

3. Thửa đất nằm trong khu vực đã có thông báo chủ trương thu hồi đất;

4. Thửa đất đang có tranh chấp;

5. Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đó đang bị các cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn để thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bản án có hiệu lực của Tòa án;

6. Người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất;

7. Trường hợp những người được nhận chuyển nhượng, tặng, cho, thừa kế quyền sử dụng cùng một thửa đất; nếu chia tách thửa đất đó cho từng người mà diện tích đất của từng người được chia nhỏ hơn mức quy định tại Điều 5 của quy định này thì không được chia tách thửa đất mà thể hiện đồng chủ sử dụng.

8. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật không được tách thửa.

Điều 8. Tổ chức thực hiện:

1. Sở Tài nguyên & Môi trường hướng dẫn thực hiện quy định này.

2. Sở Tài nguyên & Môi trường, Sở Xây dựng, UBND các huyện, thành phố, các đơn vị có liên quan có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến về Quy định này để mọi người dân biết, thực hiện; kiểm tra, hướng dẫn, giám sát thực hiện; không cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp tự 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.

3. Tổ chức hành nghề công chứng, UBND các xã, phường, thị trấn không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho

quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất tách ra hoặc thửa đất còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo Quy định này.

4. Đối với thửa đất đang sử dụng hoặc thửa đất đã chia tách có diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 5 của quy định này đã tồn tại trước ngày 27/6/2013 (ngày Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17/6/2013 của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành); nhưng có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang 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.

5. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc UBND các huyện, thành phố Nam Định phản ánh về Sở Tài nguyên & Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Đoàn Hồng Phong