

Số: /2017/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày tháng năm 2017

DƯ THẢO

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

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 Sửa đổi, bổ sung một số nghị định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: /TTr-STNMT ngày / / 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

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. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa đất

Cơ quan có thẩm quyền chỉ cho phép thực hiện tách thửa đất khi có các điều kiện sau đây:

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
2. Việc tách thửa đất để hình thành thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai 2013;
3. 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 loại đất (*không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng*) và đối với thửa

đất ở sau khi được tách thửa phải đảm bảo kích thước bề rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 4m; Sau khi tách thửa, người sử dụng đất phải sử dụng đúng mục đích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

4. Đối với thửa đất ở sau khi được tách thửa và thửa đất còn lại phải tiếp giáp đường do Nhà nước đầu tư hoặc do Nhà nước quản lý.

5. Đối với thửa đất nông nghiệp: Trường hợp thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất vẫn là đất nông nghiệp thì không bắt buộc phải tiếp giáp đường; Trường hợp thửa đất nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất là đất ở thì bắt buộc phải tiếp giáp đường do Nhà nước đầu tư hoặc do Nhà nước quản lý.

6. 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;

7. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin 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 cho thửa đất mới.

8. Trường hợp đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì người sử dụng đất được chia tách thửa đất theo quy hoạch được duyệt. Việc chia tách, hợp thửa đất trong dự án phát triển nhà ở đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 thực hiện theo quy định của pháp luật về quy hoạch xây dựng hiện hành.

9. Trường hợp từ 01 thửa đất, người sử dụng đất xin tách từ 05 thửa trở lên, thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định của pháp luật về xây dựng trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Điều 4. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định này;
2. Diện tích đất xin tách thửa đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
3. Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa, kê biên để đảm bảo thi hành án;
4. Thửa đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất hoặc cho thuê đất để thực hiện dự án nhưng người sử dụng đất không thực hiện đầu tư dự án và chưa có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa;
5. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền giải quyết đang thụ lý;
6. Thửa đất đã hết thời hạn sử dụng đất.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất

1. Đất nông nghiệp:

a) Đối với đất trồng cây hàng năm và đất trồng cây lâu năm:

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

b) Đối với đất lâm nghiệp: Không cho phép tách thửa trừ trường hợp có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp.

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

3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (trừ đất ở): Không cho phép tách thửa trừ trường hợp có văn bản chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo phân cấp, người sử dụng đất phải thực hiện triển khai dự án theo đúng quy định.

Điều 6. Các trường hợp không áp dụng Quyết định này

1. Các thửa đất được tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
2. Bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước;
3. Các thửa đất được phê duyệt theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định;
4. Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất cho tặng hộ gia đình cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương.
5. Trường hợp người chết để lại di sản thừa kế (đất đai) mà phải tách thửa;
6. Căn cứ theo bản án có hiệu lực của cơ quan Tòa án xét xử có liên quan đến việc chia, tách thửa đất;
7. Trường hợp gia đình thuộc danh sách hộ nghèo của địa phương cần phải chia tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm đảm bảo kinh phí để trang trải cuộc sống (dưới 04 thửa và chỉ áp dụng một lần);

Điều 7. 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 **50m²** 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 (trong đó thành phần chính gồm: Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân cấp xã); 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 phối hợp cùng Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai 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 8. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các cơ quan, đơn vị trực thuộc có liên quan trong việc đo đạc và giải quyết thủ tục tách thửa gắn với các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất phù hợp với quy định pháp luật. Báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo pháp luật đối với các đối tượng có hành vi phân lô, bán nền, kinh doanh bất động sản trái pháp luật, lừa đảo, trốn thuế, tự ý chừa đường để thực hiện hành vi phân lô, bán nền trái phép;

2. Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố xem xét rà soát nếu cần thiết thì tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh quy định các khu vực được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định. Đồng thời, phối hợp cùng các ngành, các cấp và địa phương thường xuyên kiểm tra việc phân lô bán nền và đề xuất hướng xử lý;

3. Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh trực thuộc kiểm tra và chịu trách nhiệm về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; loại đất; lý do, diện tích, mục đích tách thửa đất và các nội dung khác theo quy định. Định kỳ hàng tháng, thống kê, có văn bản thông báo các trường hợp tách thửa đất trên từng địa bàn cho Ủy ban nhân dân cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân và Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các tổ chức để theo dõi, quản lý;

4. Giao Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện Quyết định này.

Thường xuyên tổ chức và chỉ đạo kiểm tra, rà soát công tác tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn. Ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất ở nhằm thực hiện việc phân lô tách thửa, tự ý chừa đường giao thông không đúng quy định và không đảm bảo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để tình trạng phân lô, bán nền sai quy định tiếp tục tái diễn. Định kỳ 06 tháng/01 lần, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường;

5. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra và có biện pháp chặn đứng ngay từ đầu các trường hợp phân lô, bán nền trái quy định; xử lý kiên quyết, buộc tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, nhà ở xây dựng không phép, xây dựng sai quy hoạch, buộc khôi phục hiện trạng ban đầu. Rà soát, xử lý và báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với các trường hợp sai phạm nghiêm trọng hoặc nghi vấn liên quan đến việc phân lô, bán nền trái quy định để kịp thời chỉ đạo xử lý.

Thường xuyên tuyên truyền, phổ biến dưới nhiều hình thức (thông báo, tài liệu tuyên truyền, phát thanh, loa truyền thanh...) để người dân nhận thức được vai trò trách nhiệm trong việc đăng ký biến động đất đai và việc xử phạt các hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai được quy định cụ thể tại Nghị định số 102/2015/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ; sử dụng đất một cách hiệu quả, đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và đúng mục đích trên giấy chứng nhận; không giao dịch, mua bán, chuyển nhượng bất động sản qua hình thức giấy tờ bất hợp pháp;

Nếu phát hiện việc phân lô, bán nền trái phép còn tiếp tục tái diễn thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật;

6. Tổ chức hành nghề công chứng, Văn phòng thừa phát lại và Ủy ban nhân dân cấp xã khi công chứng, chứng thực hợp đồng hoặc vi bằng về việc chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng ủy quyền sử dụng đất cần xác minh thông tin về khu đất, thực hiện nghiêm các quy định của Trung ương và địa phương về diện tích tối thiểu được phép tách thửa;

Trường hợp phát hiện có dấu hiệu hợp đồng giao dịch giả tạo hoặc hành vi phân lô, bán nền, kinh doanh bất động sản trái phép thì phải từ chối và chuyển hồ sơ báo cáo với cơ quan có thẩm quyền xử lý;

7. Cán bộ, công chức, viên chức... phải nghiêm túc chấp hành quy định và tuyên truyền vận động để nhân dân biết, tránh tình trạng phân lô, bán nền trái phép và thực hiện đúng các quy định của Nhà nước. Không tiếp tay phân lô, bán nền trái phép dưới bất kỳ hình thức nào và nhận diện ngay từ khâu đo đạc, trường hợp vi phạm sẽ xử lý nghiêm minh, nếu có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng thì lập hồ sơ xử lý theo quy định của pháp luật;

8. Tổ chức hành nghề đo đạc và bản đồ khi đo đạc bản đồ địa chính, đo đạc riêng lẻ cho các hộ gia đình, cá nhân không được tách thửa trái với quy định này, trường hợp có nghi vấn về phân lô, bán nền thì phải báo ngay với Ủy ban nhân dân cấp huyện để xem xét, xử lý.

Điều 9. Tổ chức thực hiện

1. 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 thì thực hiện theo các Quy định trước đây;

2. Đối với các giao dịch phát sinh sau khi Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo các nội dung tại Quyết định này.

3. Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn, chỉ đạo, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này. Trường hợp cần phải điều chỉnh, bổ sung thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành, kể từ ngày / /2017 và thay thế Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương; bãi bỏ Chỉ thị số 09/CT-UBND ngày 28/3/2016 của Chủ tịch 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 11. 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:

- Như Điều 10;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- UBNDTTQ tỉnh;
- CT và PCT UBND tỉnh;
- TT Công báo tỉnh; Website tỉnh;
- LĐVP, Tn, TH;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**