

QUYẾT ĐỊNH
Về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa
đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 2289/TTr-STNMT ngày 24 tháng 8 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

2. Diện tích đất tối thiểu được tách thửa tại quyết định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất hoặc giảm diện tích do sạt lở tự nhiên.

b) Đất hiến, tặng cho Nhà nước để thực hiện dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đồng đội, nhà đại đoàn kết.

c) Tách thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất đối với thửa đất có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (gồm công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện) nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Quyết định này.

d) Tách thửa đối với trường hợp thi hành án về quyền sử dụng đất mà trên đất đã có mồ mả, phần diện tích đất nông nghiệp có mồ mả nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 3 Quyết định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước, tổ chức có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Điều 3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại sau khi trừ hành lang an toàn bảo vệ công trình công cộng (gồm công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện) như sau:

STT	Đơn vị hành chính	Đất ở (m ²)	Đất nông nghiệp (m ²)	
			Tại khu vực quy hoạch đất phi nông nghiệp	Tại khu vực quy hoạch đất nông nghiệp
1	Tại các phường	36	100	300
2	Tại các thị trấn	40	200	300
3	Tại các xã	50	300	500

2. Đối với diện tích đất ở, ngoài mức diện tích tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này, các thửa đất sau khi tách thửa phải có: Chiều rộng mặt tiền và chiều sâu của thửa đất ≥ 4 m (lớn hơn hoặc bằng bốn mét).

3. Trường hợp đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt, diện tích tối thiểu thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì việc tách thửa, hợp thửa đất được căn cứ cụ thể vào dự án, phương án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận, nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn đề xem xét giải quyết tách thửa nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị chi tiết đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai về thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích.

Điều 4. Một số quy định cụ thể về áp dụng diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa

1. 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 mà diện tích thửa đất còn lại có diện tích phù hợp với quy định tại khoản 1, Điều 3 Quyết định này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

2. Trường hợp thửa đất khi tách thửa để hình thành đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác vào điểm dân cư hoặc lối đi vào nhà ở riêng lẻ: Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng để đáp ứng các điều kiện đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác hoặc chấp thuận mở lối đi vào nhà ở riêng lẻ. Diện tích, chiều rộng để làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác và lối đi theo phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng hoặc chấp thuận mở lối đi của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

3. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở để chuyển mục đích sang đất ở theo quy hoạch được phê duyệt thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa được tính theo diện tích tối thiểu của đất ở. Phần diện tích đất còn lại phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1, Điều 3 Quyết định này. Thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Tách thửa theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân; quyết định của cơ quan thi hành án; quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân có thẩm quyền thực hiện theo Quyết định này.

5. Đối với thửa đất có nhiều mục đích là đất ở và mục đích khác, khi tách thửa chỉ áp dụng phần diện tích đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 3 Quyết định này. Trường hợp này áp dụng cho thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có nhiều mục đích là đất ở và mục đích khác.

6. Đối với các trường hợp không được cụ thể hoá trong Quyết định này thì Ủy ban nhân dân huyện, thành phố thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh có ý kiến chỉ đạo giải quyết từng trường hợp cụ thể.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Thành lập Hội đồng tư vấn (gồm Lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện, Phòng Tài nguyên và môi trường, Thanh tra, Phòng Quản lý đô thị thành phố, Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác) để giải quyết tách thửa hình thành đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác vào điểm dân cư hoặc lối đi vào nhà ở riêng lẻ. Xây dựng quy chế làm việc, quy chế phối hợp để tổ chức thực hiện.

b) Chỉ đạo các phòng, ban có liên quan và Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý kịp thời các trường hợp các tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa không đúng quy định và không đảm bảo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời có báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

- Hướng dẫn và triển khai thực hiện Quyết định này. Báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý đối với các trường hợp phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh xin ý kiến chỉ đạo giải quyết từng trường hợp cụ thể quy định tại khoản 6, Điều 4 Quyết định này.

3. Trách nhiệm của Sở Xây dựng: hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định.

4. Trách nhiệm của Sở Tư pháp: hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này.

Điều 6. Xử lý chuyển tiếp

Hồ sơ xin tách thửa đã nộp đầy đủ theo quy định tại Văn phòng Đăng ký đất đai trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì giải quyết theo quy định của Quyết định số 59/2017/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất ở trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

Điều 7. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 14 tháng 9 năm 2018 và thay thế Quyết định số 59/2017/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất ở trên địa bàn tỉnh Bến Tre./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Cao Văn Trọng