

Số: 26 /2018/QĐ-UBND

Bạc Liêu, ngày 05 tháng 11 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về 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 509/TTr-STNMT ngày 23 tháng 10 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

Điều 2. Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn Phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, Thủ trưởng các Sở, Ngành chức năng và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ quyết định thi hành.

Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20 tháng 11 năm 2018 và thay thế Quyết định số 04/2015/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2015 của Ủy ban



dân tỉnh “Ban hành Quy định diện tích tối thiểu đất ở, đất nông nghiệp gắn liền với đất ở được tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu”.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu quốc hội (b/c);
- Cục kiểm tra VB QPPL-BTP (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- PVP (T. Tài) UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, CH, MT (QĐ 22).

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



Lê Minh Chiến

QUY ĐỊNH

**Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại
sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 26 /2018/QĐ-UBND
ngày 05 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

2. Quy định này không áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

b) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình thương, tình nghĩa gắn liền với đất.

c) Thửa đất đang sử dụng được hình thành không thuộc trường hợp tách thửa trước Quy định này.

d) Trường hợp hồ sơ đăng ký biến động có tách thửa đã được công chứng, chứng thực đúng quy định pháp luật hoặc hồ sơ lập hoàn chỉnh, hợp lệ và nộp tại cơ quan tiếp nhận trước Quy định này.

đ) Trường hợp thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai có hiệu lực pháp lực; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp; văn bản về kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận.

e) Thửa đất do tổ chức hoặc cá nhân thỏa thuận bồi thường hoặc nhận chuyển nhượng đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

g) Bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

h) Các trường hợp phân chia tài sản thừa kế, ly hôn theo quy định.

i) Các thửa đất do nhà nước tách thửa để giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo dự án hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư.



Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Luật Đất đai năm 2013.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Quy định diện tích đất phi nông nghiệp được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa

1. Đất ở:

a) Khu vực phường, thị trấn:

- Đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo:

+ Trường hợp thửa đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 25 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 2,5 m.

+ Trường hợp thửa đất đơn lẻ, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 50 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 05 m.

- Đối với thửa đất không thuộc quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều này:

+ Thửa đất tiếp giáp với lộ giới nhỏ hơn 20 m, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 36 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 04 m.

+ Thửa đất tiếp giáp lộ giới bằng hoặc lớn hơn 20 m, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 45 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 05 m.

b) Khu vực xã: Diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 60 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng hoặc hành lang lộ giới bằng hoặc lớn hơn 04 m.

c) Diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại Điểm a và b, Khoản 1 Điều này, không tính diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn công trình.

2. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Diện tích tối thiểu được tách thửa theo văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc theo dự án đầu tư hoặc nhu cầu khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt nhưng không nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa đất theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 4: Quy định diện tích đất nông nghiệp được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa

1. Đất trồng cây lâu năm và trồng cây hàng năm khác: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 150 m², bề rộng bằng hoặc lớn hơn 06 m

2. Đất trồng lúa, làm muối, nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 250 m², bề rộng bằng hoặc lớn hơn 07 m.

Điều 5. Quy định diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa đối với trường hợp thửa đất có đất trồng cây lâu năm và hàng năm khác trong cùng thửa đất ở

1. Trường hợp tách đất trồng cây lâu năm, hàng năm khác đồng thời chuyển mục đích sang đất ở thì phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 của Quy định này.

2. Trường hợp tách một phần đất ở và đất trồng cây lâu năm, hàng năm khác trong cùng thửa đất: Diện tích đất ở được tách ra và đất ở còn lại phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 1, Điều 3 Quy định này; diện tích trồng cây lâu năm, hàng năm khác tách theo đất ở không áp dụng diện tích tối thiểu.

3. Trường hợp tách hết đất ở thì diện tích đất trồng cây lâu năm và trồng cây hàng năm khác còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại Khoản 1, Điều 4 Quy định này.

Điều 6. Các trường hợp không được phép tách thửa

1. Đất thuộc dự án nhà ở, khu dân cư, tái định cư và khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Các thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Quy hoạch phân lô khi chưa có chủ trương chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Chuyển mục đích đất nông nghiệp xây dựng nhà ở, công trình trên đất khi chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép theo quy định.

Điều 7. Trường hợp tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này mà đồng thời với việc xin hợp thửa đất liền kề

Trường hợp tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này mà đồng thời với việc xin hợp thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu tại quy định này thì được phép tách và đồng thời hợp thửa với thửa đất liền kề.

Điều 8. Xử lý trường hợp đặc biệt tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa

Trường hợp bề rộng thửa đất xin tách thửa không đảm bảo theo Quy định này, nhưng tổng diện tích tối thiểu xin tách thửa đảm bảo theo Quy định này (ví dụ: Thửa đất nằm phía trong mà có nhu cầu nhận chuyển quyền sử dụng đất làm lối, đường mương dẫn nước, thoát nước, dẫn điện... gắn liền với thửa đất có diện

tích đảm bảo theo quy định này) thì cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể khi có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, nhưng chỉ xem xét giải quyết một lần.

CHƯƠNG III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm của cơ quan Nhà nước

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm phối hợp với các Sở, Ngành, đơn vị chức năng có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố tổ chức triển khai thực hiện Quy định này.

2. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, trường hợp vượt thẩm quyền thì tổng hợp, báo cáo theo đúng quy định của pháp luật, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

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



[Handwritten signature]
Lê Minh Chiến