

Số: 59 /2018/QĐ-UBND

Cà Mau, ngày 28 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với
một số loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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 một số điều của Luật đất đai;

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 chi tiết thi hành Luật đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 531/TTr-STNMT ngày 31 tháng 10 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp, gồm: Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác; đất phi nông nghiệp, gồm: Đất ở và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

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

3. 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 đối với các loại đất

1. Đất nông nghiệp:

Diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác:

Khu vực phường, thị trấn, với diện tích: 300 m² (ba trăm mét vuông);

Khu vực các xã, với diện tích: 500 m² (năm trăm mét vuông);

b) Đối với đất rừng sản xuất thì diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 03 ha (ba hecta);

c) Có bề rộng và chiều sâu thửa đất bằng hoặc lớn hơn 04 m (bốn mét).

2. Đất phi nông nghiệp:

a) Đối với đất ở: Tại vị trí thửa đất đã đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, các tuyến cấp điện, cấp thoát nước) phù hợp với quy hoạch xây dựng, đảm bảo hạ tầng kỹ thuật trong khu vực (trừ đất ở tại khu vực nông thôn). Đồng thời, diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi trừ diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình hoặc chỉ giới xây dựng phải đảm bảo các điều kiện sau:

Tại các phường, thị trấn: Diện tích tối thiểu là 36 m² (ba mươi sáu mét vuông); trong đó, bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 04 m (bốn mét) và chiều sâu của thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng (lộ giới) bằng hoặc lớn hơn 04 m (bốn mét).

Tại các xã: Diện tích tối thiểu là 40 m² (bốn mươi mét vuông); trong đó, bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 04 m (bốn mét).

b) Đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Việc tách thửa đất phi nông nghiệp được căn cứ cụ thể vào dự án đầu tư, phương án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận nhưng phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng đô thị chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đồng thời, đảm bảo hạn mức quy định tại điểm a, khoản 2 Điều này.

Điều 4. Các trường hợp không được phép tách thửa

1. Toàn bộ thửa đất hoặc phần diện tích thửa đất xin tách thửa đã có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

2. Phần diện tích đất đang có khiếu nại, tranh chấp.

3. Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê biên tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của Tòa án.

4. Thửa đất hoặc tài sản gắn liền với thửa đất đó đang bị các cơ quan có thẩm quyền đề nghị thực hiện các biện pháp ngăn chặn, tạm ngưng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, thay đổi hiện trạng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo các quy định của pháp luật về tổ tụng dân sự, tố tụng hình sự và thi hành án dân sự.

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

6. Đất được quy hoạch để xây dựng nhà biệt thự; đất ở thuộc các dự án đã được nhà nước giao đất, cấp Giấy chứng nhận cho từng nền đất theo quy hoạch chi

tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt. Trường hợp quy hoạch này được cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh và theo Quyết định này.

7. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích thửa đất nông nghiệp sang đất ở (*diện tích chuyển mục đích sang đất ở phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 2, Điều 3 của Quyết định này*) mà diện tích đất nông nghiệp còn lại sau khi chuyển mục đích không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1, Điều 3 của Quyết định này.

Điều 5. Các trường hợp không áp dụng hạn mức tối thiểu tách thửa đất

1. Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng nhà thuộc sở hữu nhà nước.

2. Tách thửa khi thực hiện: Quyết định giải quyết tranh chấp về đất đai, kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền quyết định công nhận; việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp theo quy định của pháp luật; quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với quy định pháp luật.

3. Tách thửa để phân chia tài sản sau khi ly hôn được Tòa án nhân dân quyết định giao tự thỏa thuận về tài sản, có văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực.

4. Tách thửa khi thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

5. Tách thửa để hiến, tặng cho Nhà nước nhằm thực hiện các dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội địa phương.

6. Tách thửa để thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách, hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số.

7. Tách thửa đất do nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

Điều 6. Điều kiện thực hiện việc tách thửa

1. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy tờ sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận), thì được phép tách thửa.

2. 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 cho thửa đất mới.

3. Việc chia 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 của Luật đất đai năm 2013.

4. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất mà thửa đất gồm có đất ở gắn liền với đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không quy định diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp, nhưng diện tích đất ở phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 3 của Quyết định này.

Điều 7. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; người sử dụng đất

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã theo chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được pháp luật quy định có trách nhiệm thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đất đai và Quyết định này.

2. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa có trách nhiệm tuân theo các quy định của pháp luật đất đai và Quyết định này.

Điều 8. Trách nhiệm của các sở, ban, ngành tỉnh

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Phối hợp với các sở, ngành, đơn vị chức năng có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức triển khai thực hiện Quyết định này;

b) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố Cà Mau thực hiện đo đạc tách, hợp thửa đất đúng theo quy định tại Quyết định này;

c) Đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này. Kịp thời tổng hợp những khó khăn vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Sở Xây dựng:

a) Xác nhận quy hoạch xây dựng trong đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn;

b) Cung cấp các hồ sơ, tài liệu, thông tin cần thiết cho các ngành hữu quan có liên quan đến việc tách thửa.

3. Sở Tư pháp: Chỉ đạo, hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công chứng, chứng thực hợp đồng, giấy tờ có liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa theo đúng quy định của Quyết định này.

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện tách thửa (*việc tách thửa này đúng theo quy định tại thời điểm chia tách*) để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền

đúng theo quy định đối với thửa đất đã chia tách từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 3 năm 2019 và thay thế Quyết định số 09/2017/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Cà Mau và Quyết định số 32/2015/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành quy định hạn mức tối thiểu được tách thửa đất ở trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường; Tư pháp; Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Cà Mau; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 11;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ: Tư pháp, TN&MT, Xây dựng;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử Chính phủ;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- Chuyên viên các khối;
- Lưu: VT, Q01/02, M.A255/2.

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



Lâm Văn Bi