

Số: 19/2014/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 24 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa
đối với đất ở trên địa bàn thành phố Cần Thơ**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2013;
Căn cứ Nghị định số 64/2012/NĐ-CP ngày 04 tháng 9 năm 2012 của Chính phủ về cấp giấy phép xây dựng;
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2853/TTr-STNMT ngày 18 tháng 11 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quyết định này quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại đô thị, đất ở tại nông thôn trên địa bàn thành phố Cần Thơ.
- Quyết định này không áp dụng trong các trường hợp sau:
 - Các trường hợp tranh chấp đất đai có kết quả hòa giải thành được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực, quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành;
 - Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật;
 - Các trường hợp hiến tặng quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa.
- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa.

Điều 3. Điều kiện tách thửa

1. Tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đất không tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất không có thông báo hoặc quyết định thu hồi đang có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) 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 lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quyết định này.

2. Thửa đất tách ra có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4

Quyết định này phải hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa; việc tách thửa được thực hiện 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.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa

1. Đất ở tại các phường, thị trấn: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn bốn mươi mét vuông ($40m^2$).

2. Đất ở tại các xã: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn sáu mươi mét vuông ($60m^2$).

3. Ngoài điều kiện đảm bảo diện tích quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, các thửa đất được phép tách thửa phải có bề rộng và chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m.

Điều 5. Một số quy định cụ thể về tách thửa

1. Trường hợp đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt thì thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

2. Thửa đất đang sử dụng có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại quyết định này nhưng đã được hình thành trước ngày 17 tháng 9 năm 2009 (ngày Quyết định 49/2009/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất có hiệu lực thi hành) và có đủ các điều kiện 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.

Điều 6. Xử lý các trường hợp cá biệt

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét, giải quyết một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa đất ở nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu và bề rộng, chiều sâu của thửa đất được quy định tại Điều 4 Quyết định này. Tuy nhiên, diện tích thửa đất mới hình thành không được nhỏ hơn $36m^2$ và có kích thước bề rộng và chiều sâu không được nhỏ hơn 3,6m. Đối với thửa đất còn lại sau khi tách, diện tích tối thiểu không nhỏ hơn $36m^2$.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm, xem xét, giải quyết các trường hợp cá biệt theo đề nghị của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thông qua Hội đồng tư vấn (thành phần Hội đồng tư vấn do Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định).

Điều 7. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 05 tháng 12 năm 2014 và đăng Báo Cần Thơ chậm nhất là ngày 28 tháng 11 năm 2014; thay thế Quyết định số 49/2009/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất và Quyết định số 27/2011/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về sửa đổi, bổ sung Quyết định 49/2009/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ.

Điều 8. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc sở, Thủ trưởng cơ quan, ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

(đã ký)
Lê Hùng Dũng