

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 36 /2011/QĐ-UBND

Bình Dương, ngày 12 tháng 9 năm 2011

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa
trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 350/TTr-STNMT ngày 22/08/2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa để thực hiện các quyền của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Các thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi được tách thửa phải có diện tích không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này.

2. Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa 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;

b) Các thửa đất được tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;

c) Thửa kế quyền sử dụng đất hoặc thửa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật;

d) Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

e) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất cho tặng hộ gia đình cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

f) Tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất lần đầu giữa các đối tượng là vợ, chồng, cha đẻ, mẹ đẻ, cha nuôi, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, con riêng và bố dượng, mẹ kế nếu có quan hệ chăm sóc, nuôi dưỡng nhau như cha con, mẹ con (thời gian thực hiện lần đầu được tính từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành). Trường hợp tặng cho từ lần thứ hai trở đi giữa các đối tượng trên thì việc tách thửa phải đúng quy định tại Điều 3 của Quyết định này;

Ngoài ra, thửa đất tặng, cho lần đầu phải có diện tích tối thiểu là 40m² và chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3m đối với các phường; diện tích tối thiểu là 50m² và chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4m đối với các thị trấn; diện tích tối thiểu là 60m² và chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4m đối với các xã.

Các trường hợp này, người nhận tài sản tặng, cho phải cung cấp cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường bản sao có chứng thực một trong các giấy tờ sau:

- Sổ hộ khẩu gia đình (trong đó ghi mối quan hệ với chủ tài sản);
- Giấy chứng nhận kết hôn (nếu là vợ chồng);
- Giấy khai sinh (nếu là cha mẹ với con);
- Quyết định công nhận nuôi con nuôi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (đối với trường hợp cha mẹ nuôi với con nuôi);

- Trường hợp không có một trong các giấy tờ nêu trên (trừ Quyết định công nhận nuôi con nuôi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định) thì phải được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi chủ tài sản hoặc người nhận tài sản xác nhận mối quan hệ vợ, chồng, cha, mẹ, con.

g) Thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án.

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. Diện tích tối thiểu đối với đất ở, đất nông nghiệp được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

1. Diện tích đất tối thiểu đối với từng loại đất (đất ở hoặc đất nông nghiệp) được phép tách thửa đối với khu vực các thị xã được quy định như sau:

Đơn vị hành chính	Đất ở (m ²)	Đất nông nghiệp (m ²)
Tại các phường	60	100
Tại các xã	100	400

2. Diện tích đất tối thiểu đối với từng loại đất (đất ở hoặc đất nông nghiệp) được phép tách thửa đối với khu vực các huyện được quy định như sau:

Đơn vị hành chính	Đất ở (m ²)	Đất nông nghiệp (m ²)
Tại các thị trấn	80	500
Tại các xã	100	1.000

3. Các thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa theo qui định tại khoản 1, khoản 2 Điều này phải bảo đảm:

a) Thửa đất sau khi được tách thửa phải có chiều rộng mặt tiền từ 4 mét trở lên.

b) Đối với trường hợp thửa đất có đất ở gắn liền đất nông nghiệp (đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu) chỉ áp dụng diện tích đất tối thiểu đối với đất ở. Trường hợp này chỉ áp dụng đối với các khu vực sau:

- Trong phạm vi địa giới hành chính phường;
- Trong phạm vi khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn mà ranh giới khu dân cư đã được thể hiện trên bản đồ quy hoạch khu dân cư nông thôn hoặc đã được thể hiện trên bản đồ quy hoạch sử dụng đất chi tiết của xã, thị trấn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

c) Thửa đất không thuộc khu vực phải thu hồi đất đã được công bố thông báo thu hồi đất hoặc đã có Quyết định thu hồi đất.

Điều 4. Một số quy định cụ thể về tách thửa các loại đất.

1. Diện tích được phép tách thửa theo các mức quy định tại Quyết định này không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng.

2. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc 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 quy định 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 (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) cho thửa đất mới.

3. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Trường hợp có nhu cầu tách thửa thì thửa đất mới được hình thành phải thỏa mãn với các điều kiện qui định tại quy chế quản lý xây dựng khu dân cư và được cấp có thẩm quyền xem xét giải quyết cụ thể.

5. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành trở về sau mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định được tách thửa thì không được cấp Giấy chứng nhận, không được làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

6. Đối với đất nông nghiệp sau khi tách thửa, phải sử dụng đúng mục đích. Việc chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích khác phải căn cứ vào quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

7. Trường hợp thửa đất nằm trong khu vực quy hoạch sẽ chuyển sang đất ở và không thuộc khu vực phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất đã được công bố, Việc tách thửa được thực hiện như sau:

a) Nếu để tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp thì việc tách thửa thực hiện theo đúng quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 3 của Quyết định này. Không được sử dụng vào mục đích khác khi chưa có sự cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Cơ quan có thẩm quyền.

b) Nếu tách thửa để sử dụng vào mục đích đất ở, phải thực hiện theo đúng các quy định sau:

- Thửa đất có diện tích từ 2.000m² trở xuống thì lập thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sang đất ở. Trường hợp có nhu cầu phân lô làm nhà ở phải có phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật; Phương án này phải đảm bảo phù hợp qui hoạch chi tiết xây dựng, kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, diện tích làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác trong khu được đưa vào sử dụng chung và phải được Ủy ban nhân dân huyện, thị xã thẩm định, phê duyệt. Sau khi cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư xong và phải được xác nhận của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã thì mới được phép tách thửa. Sở xây dựng có trách nhiệm ban hành quy định về việc thẩm định phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

- Thửa đất có diện tích lớn hơn 2.000m² phải lập dự án theo quy định pháp luật.

8. Đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở):

Đối với đất phi nông nghiệp, căn cứ dự án đầu tư cụ thể và định mức sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và trên cơ sở bảo đảm phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Trình tự thủ tục tách hợp thửa.

1. Trình tự, thủ tục tách hợp thửa áp dụng theo Điều 19 của Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

2. Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất, người đang sử dụng đất được thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 và thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 133 (đối với trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép) hoặc Điều 134 (đối với trường hợp chuyển mục đích phải xin phép) của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

3. Trường hợp tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất (không thay đổi mục đích sử dụng đất) được thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa theo quy định tại Điều 19 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ và thủ tục chuyển quyền theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

4. Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích và chuyển quyền sử dụng đất, người đang sử dụng đất được thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa theo quy định tại Điều 19 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 của Chính phủ, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 133 (đối với trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép) hoặc Điều 134 (đối với trường hợp chuyển mục đích phải xin phép) của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của chính phủ và thủ tục chuyển quyền theo quy định tại Điều 30 Quyết định 01/2010/QĐ-UBND ngày 04/01/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển đầy đủ thông tin để cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính.

Điều 6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã.

1. Một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này, thì tùy từng trường hợp mà Ủy ban nhân dân huyện, thị xã xem xét giải quyết cụ thể thông qua Hội đồng tư vấn. Thành phần Hội đồng tư vấn do Ủy ban nhân dân huyện, thị xã quyết định; diện tích tối thiểu thửa đất của các trường hợp này phải đảm bảo diện tích như các trường hợp tặng cho đã được quy định tại điểm f khoản 2 Điều 1 Quyết định này.

Những trường hợp không nêu trong Quyết định này nhưng diễn ra mang tính phổ biến thì Ủy ban nhân dân huyện, thị xã có trách nhiệm tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét điều chỉnh.

Giao cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm về việc trình thông qua Hội đồng tư vấn một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định này.

2. Hướng dẫn và kiểm tra nhiệm vụ thu việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa theo điểm b khoản 7 Điều 4 của Quyết định này.

3. Chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn thường xuyên kiểm tra, xử lý mọi hành vi tự tiện san lấp, phân lô đất nông nghiệp làm khu dân cư, khu nhà ở dưới bất cứ hình thức nào.

4. Thường xuyên tổ chức và chỉ đạo cho Ủy ban nhân dân các phường, xã, thị trấn tổ chức thực hiện tốt công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật về đất đai; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất dưới nhiều hình thức (báo chí, phát thanh, truyền hình, loa truyền thanh,...) để người dân nhận thức được vai trò, trách nhiệm và quyền lợi trong việc đăng ký biến động đất đai, sử dụng đất đai một cách có hiệu quả, đúng quy hoạch và đúng mục đích được giao.

5. Nâng cao vai trò, trách nhiệm của chính quyền địa phương (xã, phường, thị trấn) trong việc quản lý, giám sát sử dụng đất đai của người dân địa phương; tăng cường vai trò Hội đồng tư vấn trong việc tham mưu giải quyết các vấn đề vướng mắc cụ thể trong thủ tục về đất đai.

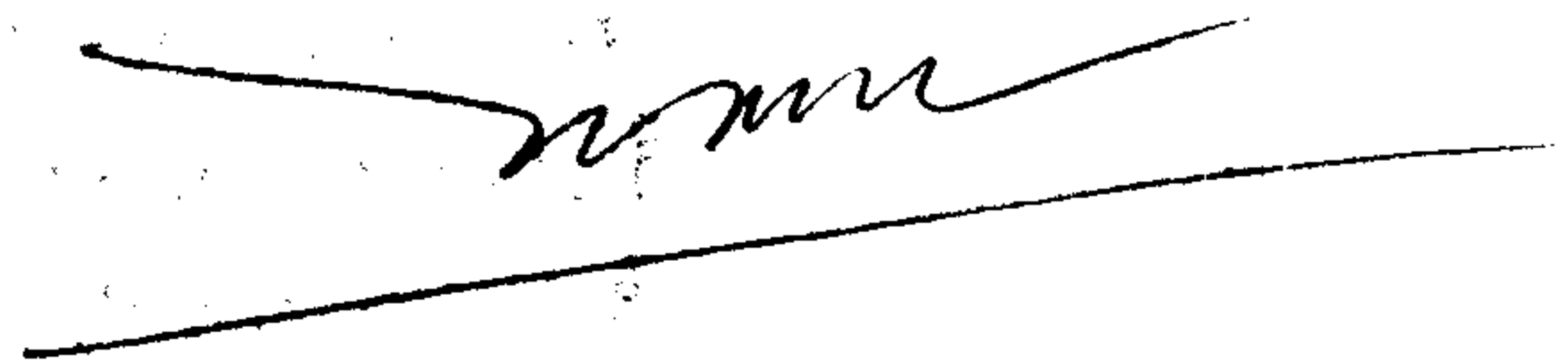
Điều 7. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 49/2009/QĐ-UBND ngày 24/07/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 8. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);
- Thường trực: Tỉnh ủy, HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- CT và PCT UBND tỉnh;
- Các Sở, Ban, Ngành;
- UBND các huyện, thị xã;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Website tỉnh Bình Dương;
- LĐVP, Lâm, CV, TH; HCTC;
- Lưu: VT.

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



Trần Văn Nam