

UBND TỈNH BÌNH PHƯỚC
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **1550**/STNMT-CCQLĐĐ

Bình Phước, ngày **30** tháng **6** năm 2020

V/v lấy ý kiến góp ý dự thảo Quyết
định sửa đổi Quyết định số
40/2019/QĐ-UBND

Kính gửi:

- Các Sở, ban, ngành;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- Các phòng, đơn vị trực thuộc Sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh;
- Phòng TN&MT các huyện, thị xã, thành phố.

Căn cứ Thông báo số 215/TB-UBND ngày 23/4/2020 của UBND tỉnh về việc Thông báo Kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp trực tuyến giải quyết vướng mắc trong thực hiện Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND của UBND tỉnh, Sở Tài nguyên và Môi trường ban hành Công văn số 1021/STNMT-CCQLĐĐ ngày 7/5/2020 về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND tỉnh;

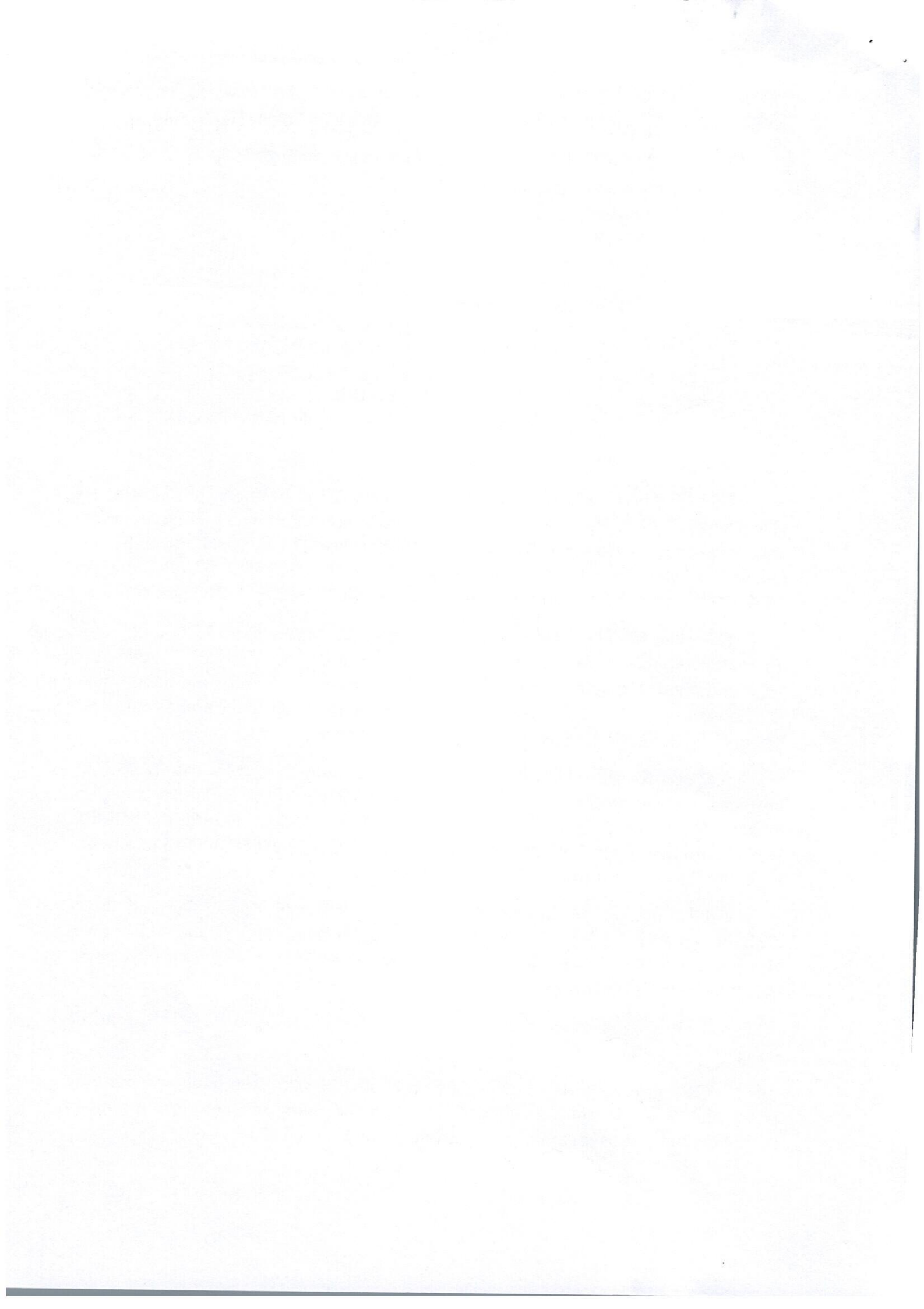
Đến nay, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được ý kiến đề xuất của 6 cơ quan, đơn vị, gồm: 2 Sở (Sở Tài chính, Sở Giao thông và Vận tải); 3 huyện, thị xã, thành phố (Đồng Xoài, Đồng Phú và Chơn Thành) và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh (tổng hợp từ 6 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đồng Xoài, Bình Long, Phú Riềng, Bù Đốp, Lộc Ninh và Bù Gia Mập).

Trên cơ sở các ý kiến đề xuất trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp và xây dựng dự thảo Quyết định sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND (Sau đây gọi tắt là Dự thảo Quyết định).

Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến quý cơ quan, đơn vị Dự thảo Quyết định, đề nghị các Sở, ngành, UBND các huyện, thị thành phố và các đơn vị quan tâm góp ý Dự thảo Quyết định để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, chỉnh sửa, tham mưu UBND tỉnh.

Để lấy ý kiến rộng rãi trong nhân dân, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

- Căn cứ theo khoản 1 Điều 120 và Điều 129 Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật, đề nghị Sở Thông tin và Truyền thông chỉ đạo đơn vị chuyên môn đưa Dự thảo quyết định này lên Cổng thông tin điện tử của tỉnh;



- UBND các huyện, thị, thành phố chỉ đạo UBND các xã, phường, thị trấn
niêm yết Dự thảo quyết định tại trụ sở UBND các xã, phường, thị trấn;

- Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh đưa nội dung Dự thảo Quyết định lên
trang thông tin điện tử của Sở.

(kèm theo Dự thảo Quyết định, Bảng tổng hợp ý kiến)

Thời gian góp ý trong vòng 30 ngày, kể từ ngày đề nghị góp ý.

Việc sửa đổi, bổ sung này nhằm giải quyết những vướng mắc, bất cập trong
thực tế địa phương và Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND, Sở Tài nguyên và Môi
trường đề nghị quý cơ quan, đơn vị quan tâm phối hợp ./.

Nơi nhận: *ĐK*

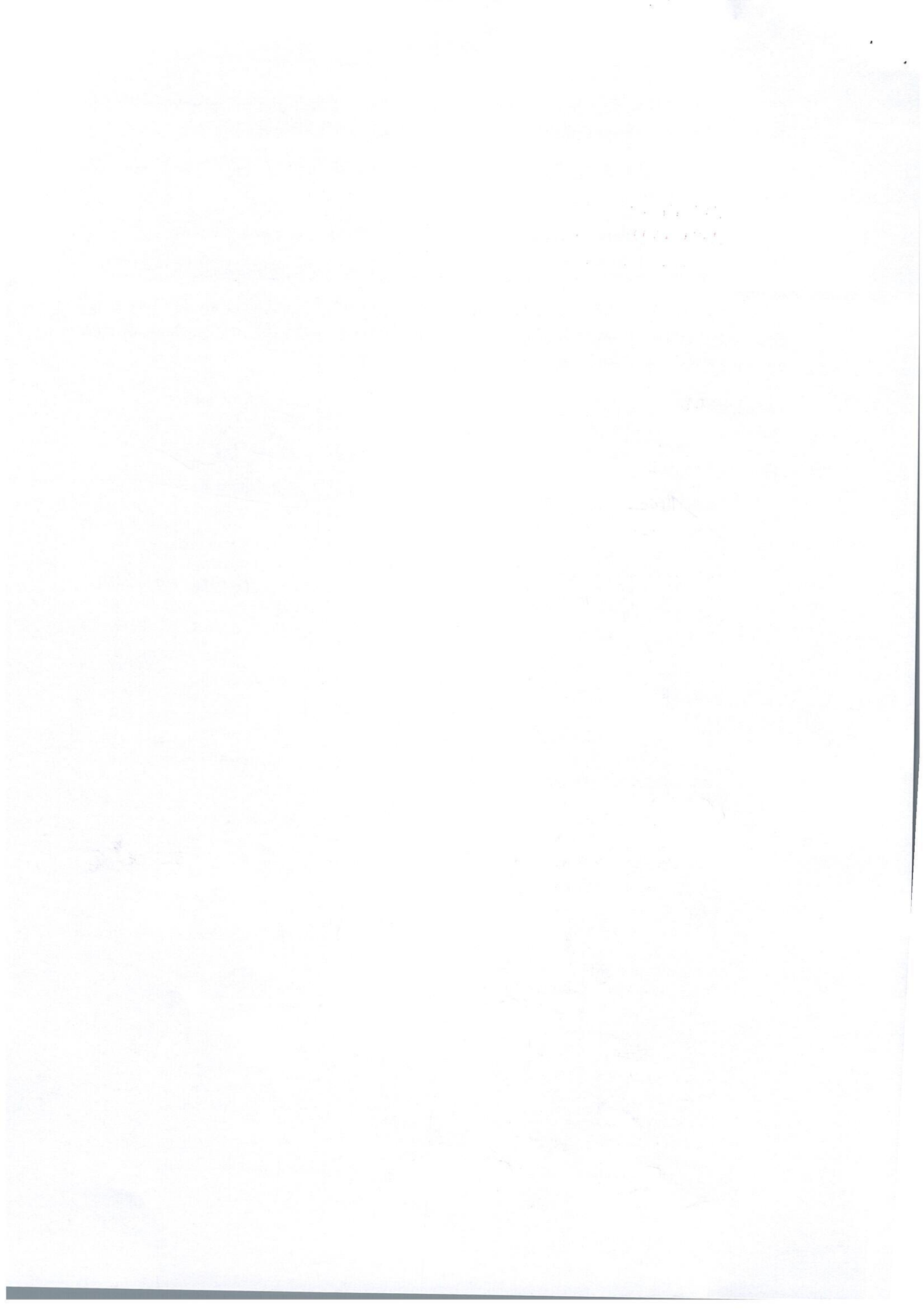
- Như trên;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lưu: VT, CCQLĐĐ.

Mue



Lê Hoàng Lâm



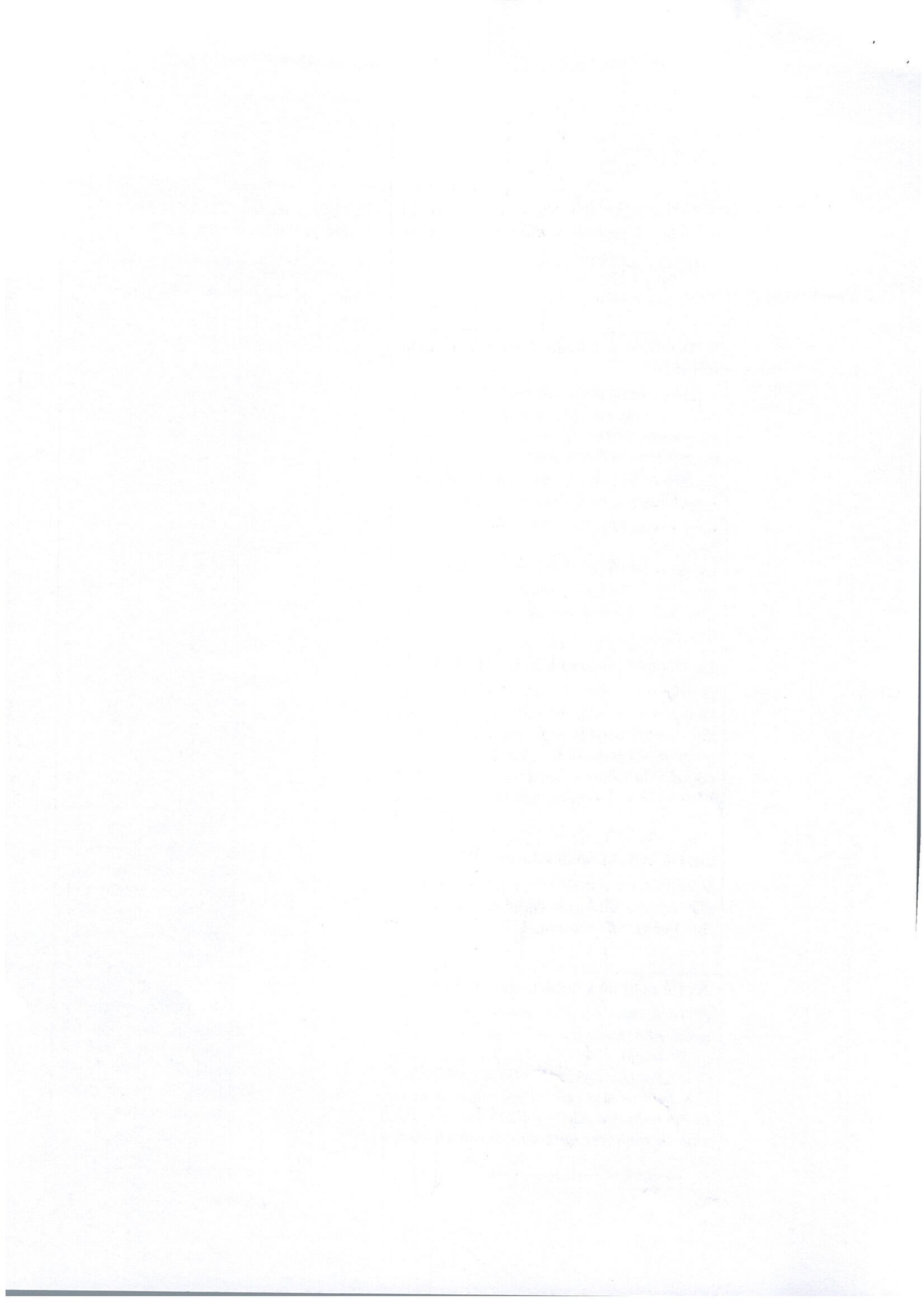


BIỂU TỔNG HỢP
Ý KIẾN CỦA CÁC SỞ, NGÀNH, UBND CÁC HUYỆN, THỊ XÃ, THÀNH PHỐ
 (kèm theo Công văn số **1550** /STNMT-CCQLĐĐ ngày **30** tháng **6** năm 2020)

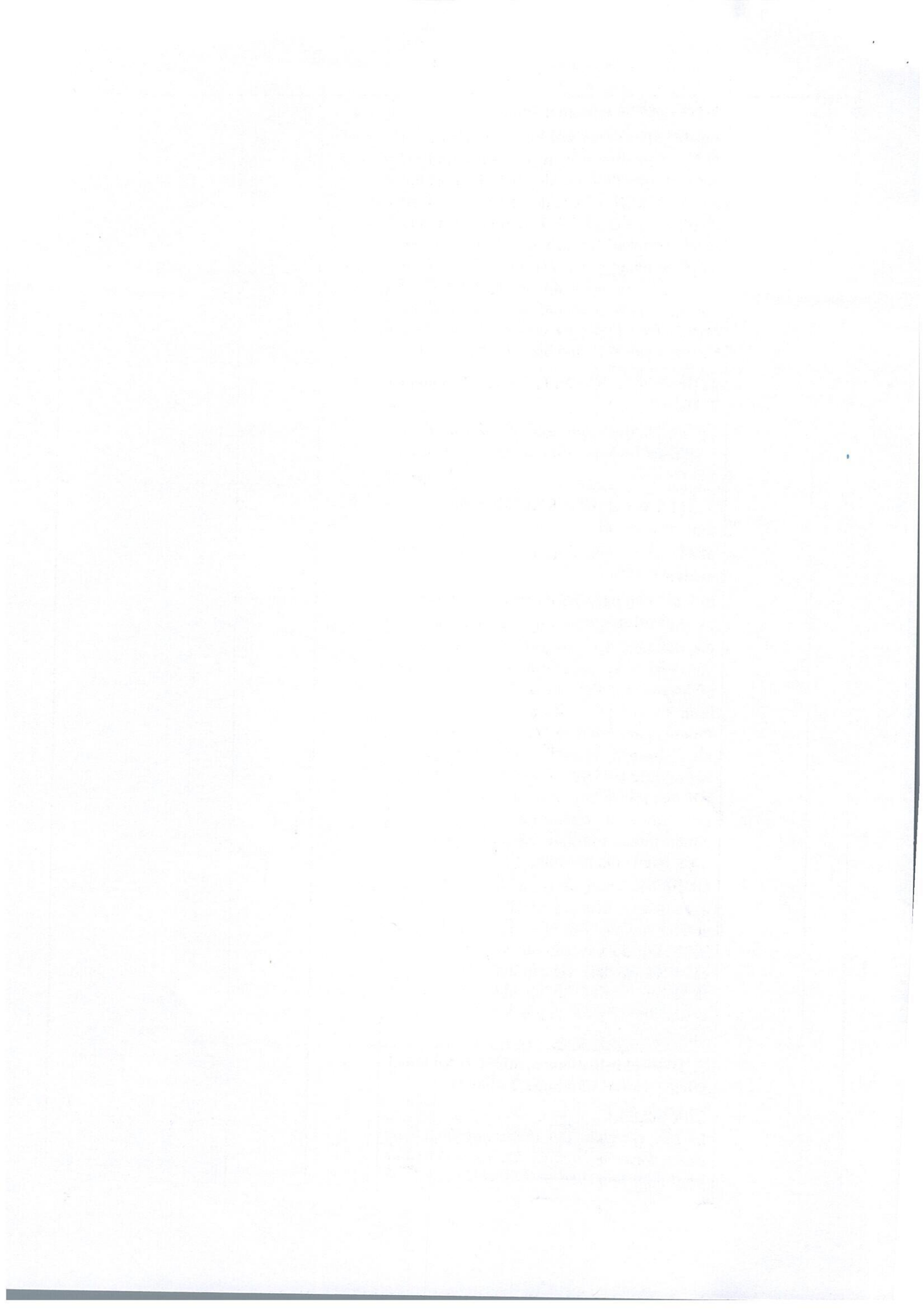


TT	Đơn vị	Nội dung ý kiến	Ý kiến tiếp thu		Giải trình
			Tiếp thu	Không tiếp thu	
1	Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh	1. Tại điểm d Khoản 2 Điều 1 đề nghị sửa thành: <i>d) Trường hợp thửa đất hình thành từ các khu tái định cư, nếu phù hợp điều kiện tách thửa đất, thì được phép tách thửa; trường hợp thửa đất hình thành từ các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, nếu phù hợp điều kiện tách thửa đất, thì thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết trước khi tách thửa.</i> Lý do điều chỉnh: Theo tình hình thực tế quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước và phù hợp với các quy định về quy hoạch.	X		
		2a. Đề nghị bổ sung Khoản 2 Điều 1: <i>e) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tách thửa đất trong các dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao;</i>	X		
		2b. Đề nghị bổ sung Khoản 2 Điều 1: <i>f) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương;</i>		X	Nội dung này đã được thảo luận nhiều lần: việc xây dựng nhà tình nghĩa, tình thương cũng phải đảm bảo theo quy định.
		2c. Đề nghị bổ sung Khoản 2 Điều 1: <i>g) Tách thửa đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai; bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật (trừ trường hợp quyết định công nhận sự thỏa thuận của các bên liên quan đến việc chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất);</i>		X	Việc xử lý các nội dung liên quan đến đất đai, cơ quan tòa án cũng phải căn cứ quy định của Trung ương và quy định cụ thể của địa phương

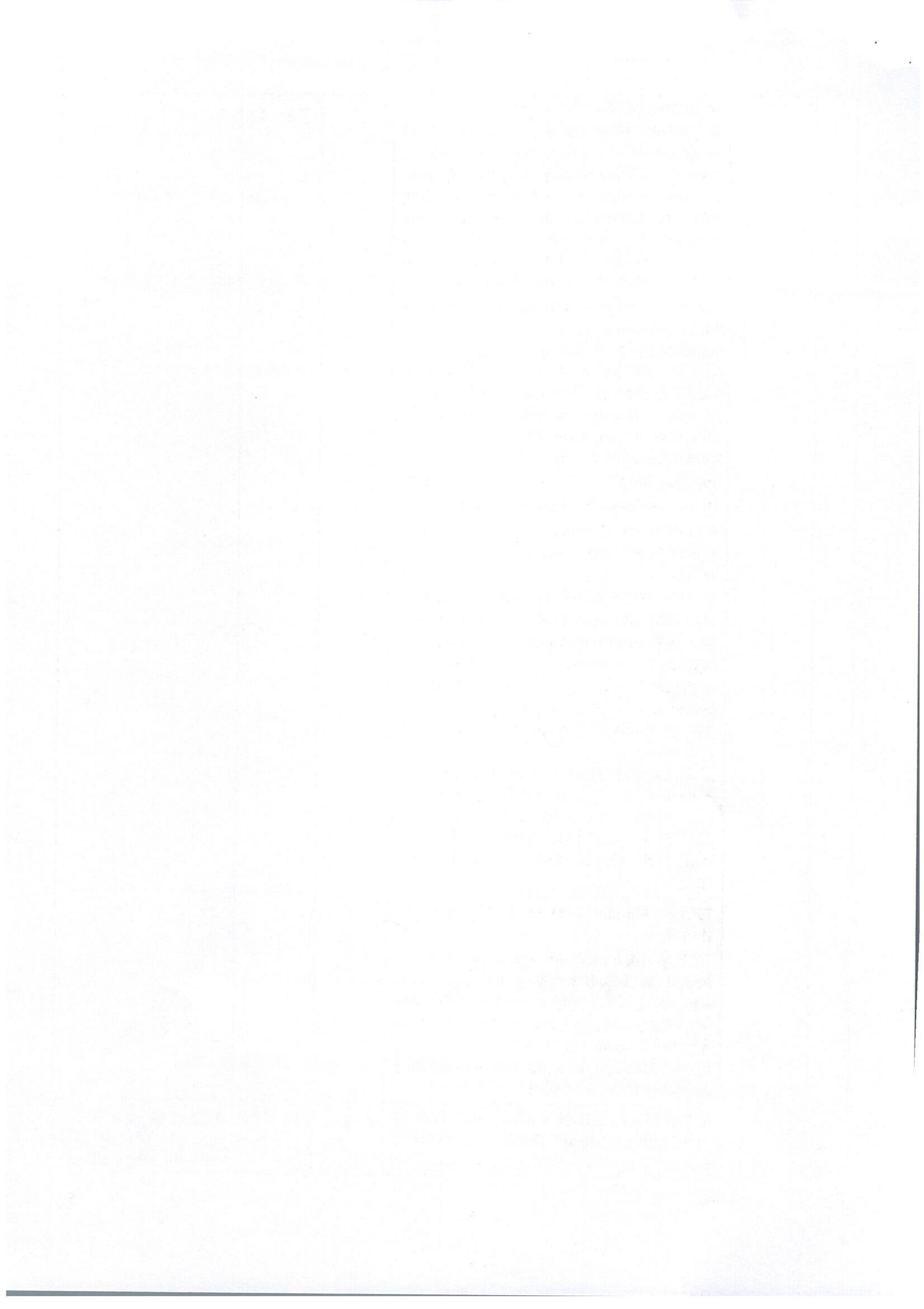




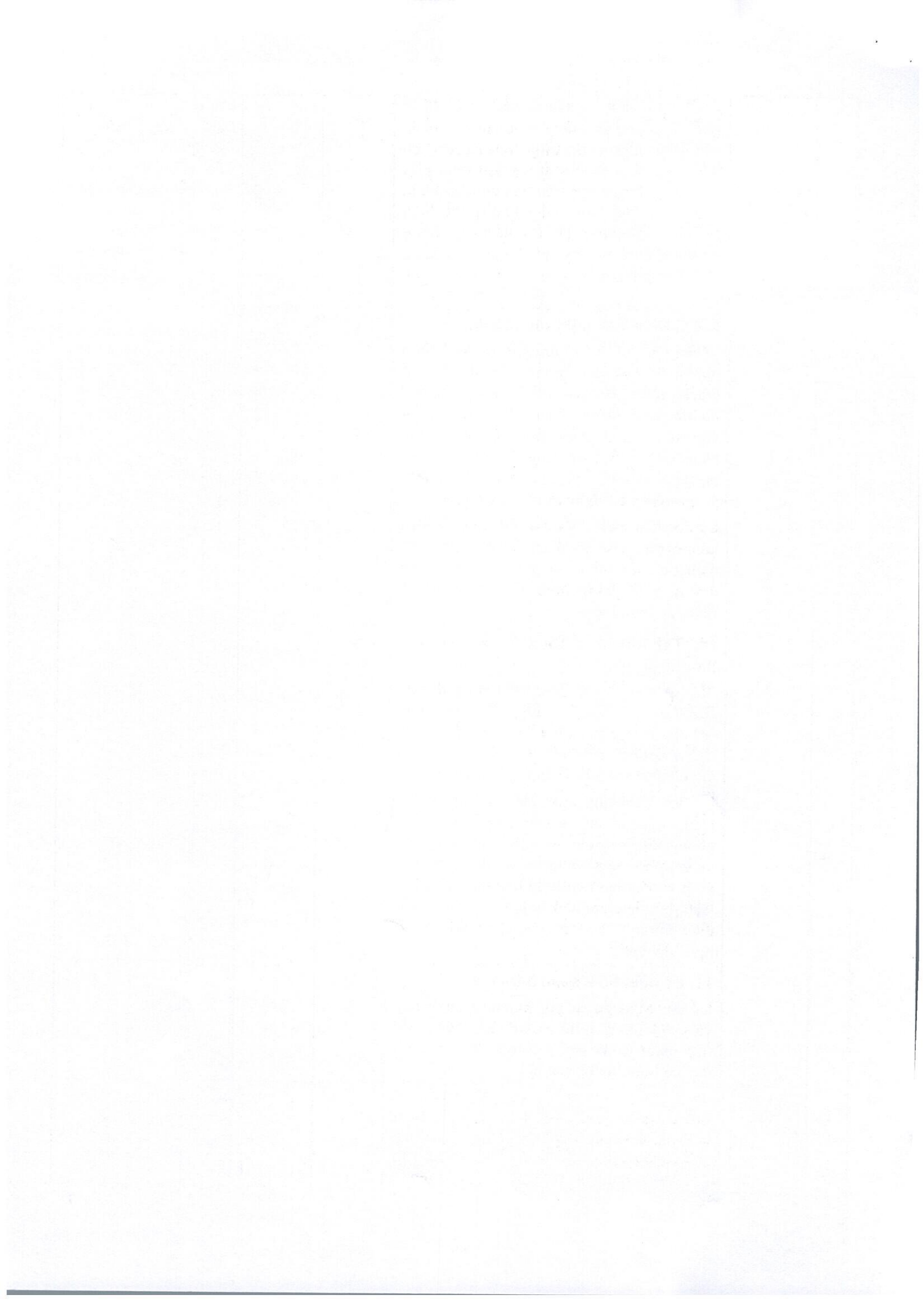
	3. Đề nghị bỏ Khoản 2 Điều 4: Lý do: Mâu thuẫn với khoản 1 Điều 5 và không đảm bảo các quyền của người sử đất theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Luật số 35/2018/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch (<i>Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật</i>).	X		
	4. Đề nghị bỏ Khoản 6, Khoản 7, Khoản 8 Điều 4: Lý do: Đã được quy định chi tiết tại Điều 5 và Điều 6 và quy định tại Điều 171 Luật Đất đai 2013.	X		
	5. Tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều 5 đề nghị sửa thành: a) Đất nông nghiệp tại các xã phường, thị trấn là 1.000m². b) Đất nông nghiệp tại các xã là 2.000m². Lý do: Từ thực tiễn quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh trong thời gian qua cho thấy việc quy định diện tích 500m² và 1.000m² chưa phù hợp với tình hình thực tiễn sử dụng đất đai ở Bình Phước. Tình trạng này đã làm cho thửa đất nông nghiệp bị chia nhỏ, manh mún, không phù hợp với canh tác nông nghiệp với đặc thù là cây điều, cao su, cà phê,... gây khó khăn cho công tác quy hoạch, chỉnh trang, thu hồi đất,... và công tác quản lý của địa phương. Ví dụ: Một thửa đất rộng 10m x 100m dài = 1.000m²) theo quy chuẩn trồng cây cao su 550 cây/ha. Như vậy, chỉ trồng được 01 hàng, với 55 cây cao su; với cây điều 26 cây (264 cây/ha), việc sử dụng đất như vậy là không hợp lý, không hiệu quả mà còn có tác dụng ngược là gây khó cho cơ quan quản lý.	X		
	6. Điều chỉnh điểm a, điểm b khoản 3 Điều 5 và bãi bỏ khoản 2 điều 5: <u>Phương án 1</u> a) Đối với thửa đất thuộc quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp khi tách thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định	x		Tiếp thu và chọn Phương án 1 để lấy ý kiến



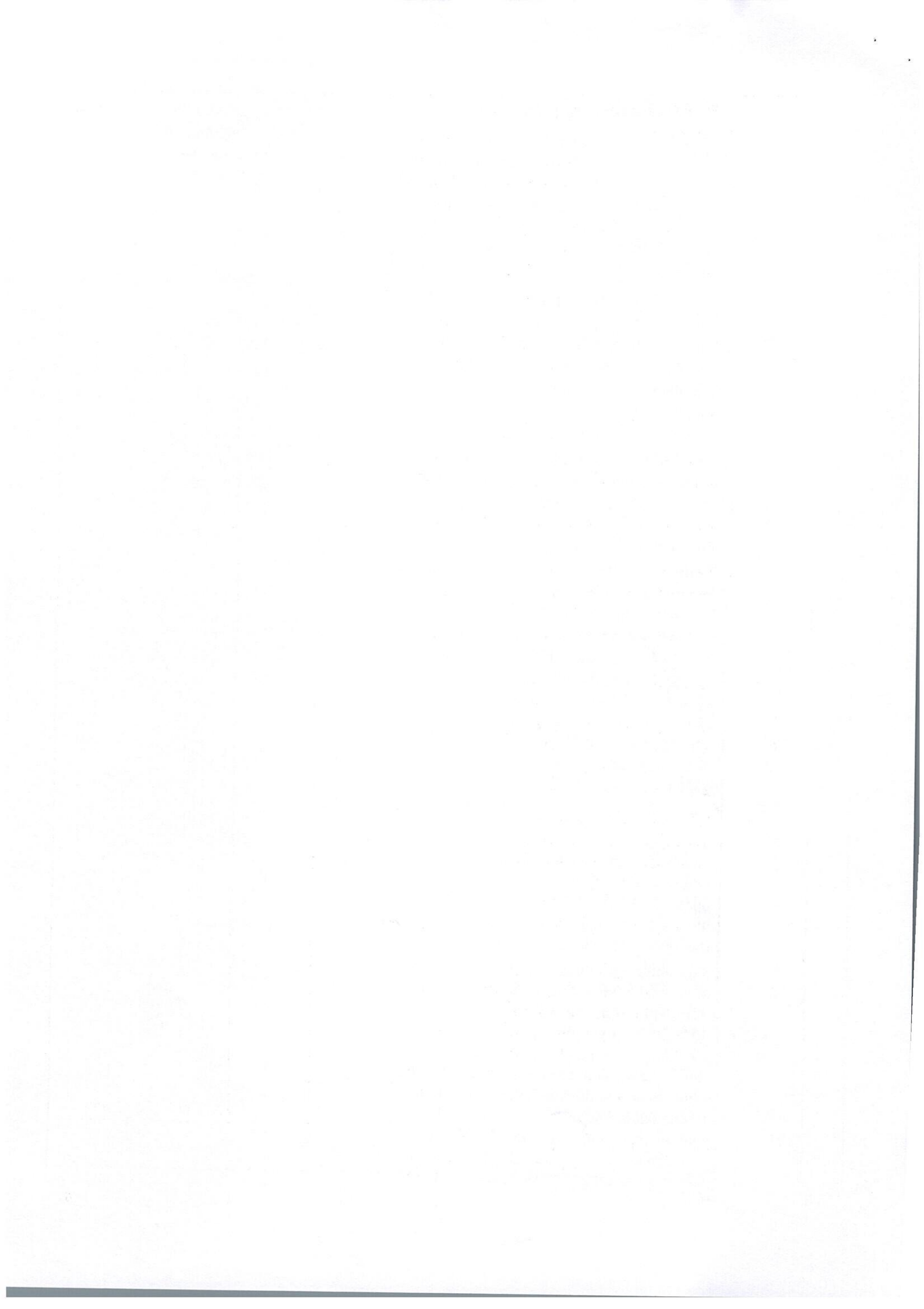
	tại khoản 1 Điều này; b) Đối với thửa đất thuộc quy hoạch sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở khi tách thửa đất phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu có kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này và đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này; Lý do: Vì thực tế trên địa bàn tỉnh Bình Phước khoảng 70% số thửa đất nông nghiệp không có đường đi và quyền lối đi qua đã được quy định tại Điều 254 của Bộ Luật dân sự năm 2015 (người sử dụng đất tự thỏa thuận dân sự hoặc có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định). <u>Phương án 2</u> a) Đối với thửa đất không tiếp giáp đường hiện hữu khi tách thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này. b) Đối với thửa đất có tiếp giáp đường hiện hữu các thửa đất sau khi tách thửa phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu có kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này và đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này. Lý do: Theo ý kiến kết luận của đồng chí Huỳnh Anh Minh-Phó Chủ tịch tỉnh trong cuộc họp trực tuyến ngày 22/4/2020, giải quyết vướng mắc trong thực hiện Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND.			
	7. Tại Khoản 1 Điều 6 đề nghị sửa thành: 1. “Việc tách thửa đất ở phải phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt”. Lý do: Dễ hiểu, dễ thực hiện (vì quy định cũ chồng chéo, rất khó thực hiện).	X		
	8. Tại khoản 2 Điều 6 điều chỉnh cụm từ “Chỉ giới xây dựng” thành “HLBVĐB”. Lý do: Cụm từ “Chỉ giới xây dựng” là	X		Tiếp thu, tuy nhiên đối với trường hợp chỉ giới xây dựng có



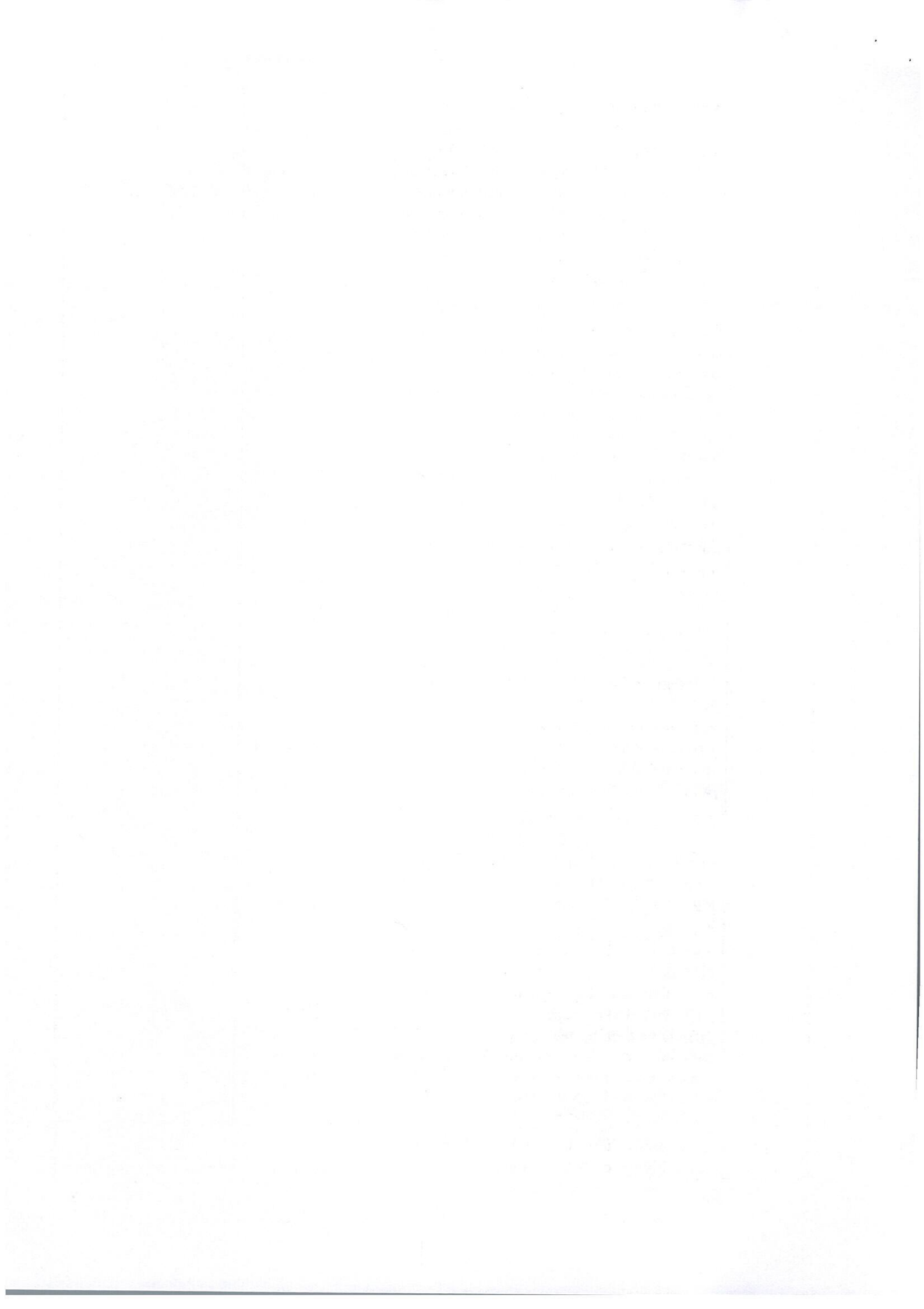
	thuật ngữ chuyên ngành xây dựng “Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng nhà, công trình trên đất đó” có thể trùng hoặc không trùng với ranh giới thửa đất. Đồng thời, trên bản đồ địa chính, khu vực nông thôn cũng không thể hiện chỉ giới xây dựng. Do đó, đề nghị không sử dụng cụm từ này tránh gây khó hiểu, khó thực hiện.			khoảng lùi so với hành lang bảo vệ đường bộ thì sẽ dẫn đến một số trường hợp không cấp phép xây dựng được do không đảm bảo kích thước chiều sâu của thửa đất. Đề nghị góp ý thêm nội dung này.
	9. Tại Điều 7 đề nghị sửa thành: <i>“Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này và phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu, trừ trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt”.</i> Lý do: Khi tách thửa đất phi nông nghiệp không phải đất ở cũng cần quy định về diện tích tối thiểu và phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu (dễ hiểu, rõ ràng, dễ thực hiện).	X		
	10. Tại khoản 4 Điều 8 đề nghị sửa thành: <i>“Cơ quan, đơn vị thực hiện công tác đo đạc, lập bản đồ có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này”.</i> Lý do: Việc quy định chỉ có Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa là chưa phù hợp, thiếu đối tượng điều chỉnh “Các đơn vị có chức năng hành nghề đo đạc”.	X		
	11. Đề nghị bỏ Khoản 2 Điều 9: Lý do: Mâu thuẫn với khoản 3 Điều này và khó kiểm soát hồ sơ xin tách thửa được tiếp nhận trước hay sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.	X		



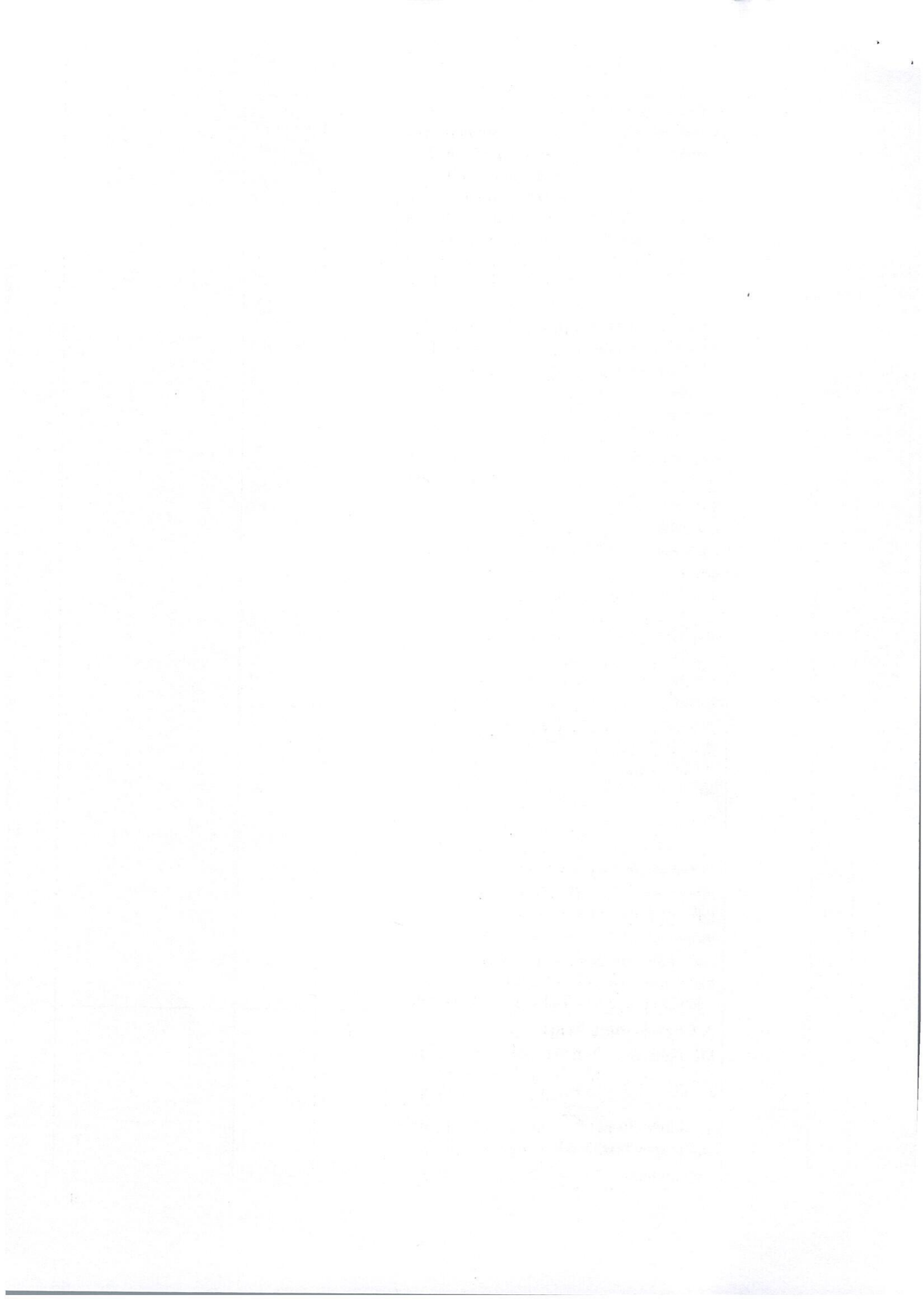
		12. Đề nghị bổ sung Điều 9: <i>"Trường hợp thửa đất ở đã được công nhận, đã được chuyển mục đích trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng hiện tại không thuộc quy hoạch đất ở, nếu đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này thì được phép tách thửa đất ở".</i>	X		Tiếp thu, tuy nhiên không tiếp thu đối với trường hợp đã chuyển mục đích sử dụng.
	UBND huyện Chơn Thành	1. Tại khoản 2 Điều 4 quy định: "việc tách thửa đất phải phù hợp Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chuyên ngành được cấp thẩm quyền phê duyệt" Tuy nhiên tại khoản 2 Điều 9 Luật đất đai năm 2013 quy định: "Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất trong khu vực phải chuyển mục đích sử dụng đất và thu hồi đất theo kế hoạch được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định của pháp luật." Như vậy quy định trên là không phù hợp cần phải xem xét bỏ khoản này	X		
		2. Tại điểm b, khoản 3 Điều 5 và khoản 4, Điều 6 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 quy định UBND cấp huyện chấp thuận chủ trương tự nguyện trả lại đất làm đường để tách thửa đất. Tuy nhiên tại khoản 31, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP quy định bổ sung Điều 43d Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai về diện tích tối thiểu được tách thửa như sau: "Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất cho phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương". Như vậy, quy định nêu trên là không đúng thẩm quyền của UBND	X		



		cấp huyện. Cũng tại quy định này yêu cầu người sử dụng đất lập quy hoạch tổng thể mặt bằng và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt sẽ phát sinh thêm thủ tục hành chính mới ngoài bộ thủ tục hành chính lĩnh vực tài nguyên và môi trường đã được công bố gây khó khăn và mất thời gian của người dân. Do đó, cũng cần xem xét bỏ nội dung này			
		3. Đối với đất nông nghiệp quy định tại điểm a, điểm b, khoản 1, Điều 5. Đề nghị sửa đổi bổ sung quy định: Các thửa đất nằm trong khu vực quy hoạch đất ở giữ nguyên mức 500 m ² tại các phường, thị trấn và 1.000 m ² tại các xã. Đối với các thửa đất không nằm trong khu vực quy hoạch đất ở, đề nghị tăng lên thành 1.000 m ² tại các phường, thị trấn và 2.000 m ² tại các xã. Việc đề xuất như trên là vì trên địa bàn tỉnh Bình Phước đa số diện tích đất nông nghiệp để trồng cây công nghiệp lâu năm vớt diện tích nhỏ manh mún sẽ sử dụng không hiệu quả và việc nâng hạn mức tách thửa đất nông nghiệp sẽ phân nào hạn chế được việc "phân lô, bán nền" và tự ý mở đường	X		
	UBND thành phố Đồng Xoài	1. Đề nghị điều chỉnh bỏ Khoản 2, Điều 4: * Trước khi điều chỉnh: "<i>Việc tách thửa đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt</i>". * Đề nghị điều chỉnh như sau: Bỏ khoản này để quy định cụ thể điều kiện tách thửa theo từng loại đất quy định tại Điều 5 (đất nông nghiệp), Điều 6 (đất ở), Điều 7 (đất phi nông nghiệp không phải là đất ở). * Lý do: Tránh sự trùng lặp về nội dung này ở các Điều sau của Quyết định cũng như đảm bảo quyền của người sử dụng đất. Điều này phù hợp với Thông báo số 215/TB-UBND ngày 23/4/2020 của UBND tỉnh thông báo kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp trực tuyến giải quyết vướng mắc trong thực hiện Quyết định 40/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh.	X		
		2. Đề nghị điều chỉnh Khoản 1, Điều 6 (điều kiện tách thửa đất ở):	X		



	* Trước khi điều chỉnh: “Việc tách thửa đất phải căn cứ quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt; các quy hoạch nêu trên xác định thửa đất ở thuộc quy hoạch đất ở (đất ở dân cư hiện hữu – chỉnh trang; đất ở xây dựng mật độ thấp, mật độ cao; đất ở dự trữ phát triển) thì được tách thửa đất”. * Đề nghị điều chỉnh như sau: Việc tách thửa đất phải căn cứ vào kế hoạch sử dụng đất và không nằm trong khu quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp thửa đất có đất ở do được công nhận quyền sử dụng đất mà không phù hợp với kế hoạch sử dụng đất được phép tách thửa nếu không nằm trong khu quy hoạch chi tiết. * Lý do: - Kế hoạch sử dụng đất là việc phân chia quy hoạch sử dụng đất theo thời gian để thực hiện trong kỳ quy hoạch sử dụng đất. Do đó các dự án dự kiến triển khai thực hiện trong năm đều được cập nhật vào Kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện, việc tách thửa phải phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất để hạn chế việc tách thửa tại các dự án quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt gây khó khăn cho công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư. Còn quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu, quy hoạch chuyên ngành là những quy hoạch định hướng, việc phân kỳ thực hiện các quy hoạch này đều được cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất. - Phù hợp với Thông báo số 215/TB-UBND ngày 23/4/2020 của UBND tỉnh thông báo kết luận của UBND tỉnh tại cuộc họp trực tuyến giải quyết vướng mắc trong thực hiện Quyết định 40/2019/QĐ-UBND ngày 27/12/2019 của UBND tỉnh.			
	3. Các nội dung khác: Đề nghị Sở TN&MT sửa đổi theo tinh thần chỉ đạo tại Thông báo số 215/TB-UBND ngày 23/4/2020 của UBND tỉnh.	X		
UBND huyện Đồng	1. Tách thửa đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất nông nghiệp - Khó khăn:	X		



Phú	Theo quy định tại Khoản 6, Điều 4; Khoản 2, Khoản 3, Điều 5 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND thì thửa đất phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Nếu không tiếp giáp với đường giao thông thì phải dành lối đi qua cho thửa đất phía trong, thỏa thuận lối đi theo Luật Dân sự... Như vậy sẽ khó khăn đối với quyền của người sử dụng đất (tách thửa sang nhượng, cho tặng...) vì phải thực hiện thủ tục về đường giao thông do thửa đất đó ở phía trong phải qua rất nhiều các thửa đất khác mới đến đường giao thông hiện hữu. - Đề nghị: Sửa đổi theo hướng bỏ nội dung khoản 6, Điều 4, Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND tỉnh và bổ sung nội dung này vào quy định tại Điều 5, Điều 6, Quyết định này, cụ thể như sau: + Bổ sung quy định vào Điều 5 Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND tỉnh: <i>“Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất nông nghiệp thì thực hiện theo Khoản 1, Điều này; Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất ở thì việc tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3, Điều này”.</i> + Sửa đổi bổ sung quy định tại Điều 6 : Từ nội dung: “Việc tách thửa đất ở phải đảm bảo các điều kiện sau:” Thành nội dung: “Việc tách thửa đất ở phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận và đảm bảo các điều kiện sau:”	X		
	2. Tách thửa đất khác theo quy định tại Khoản 2, Điều 4 - Khó khăn: Xét về toàn bộ nội dung Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND thì điều kiện chung để được tách thửa đất quy định tại Khoản 2, Điều 4: <i>“Tách thửa đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử</i>			

	dụng đất, quy hoạch chuyên ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt” là để đảm bảo cho tính pháp lý thống nhất, định hướng để thực hiện quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8. Tuy nhiên, do cách hiểu khác nhau; đồng thời đối với trường hợp cụ thể thì có vướng mắc, ví dụ: Trường hợp tách thửa đất ở nằm trong quy hoạch đất nông nghiệp và các loại đất khác (đối với trường hợp được công nhận đất ở theo hạn mức); Tách thửa đất nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp. - Đề nghị sửa đổi, bổ sung Khoản 2, Điều 4: Từ nội dung: “Tách thửa đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chuyên ngành được cấp có thẩm quyền phê duyệt” Thành nội dung: “Tách thửa đất phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Trừ các trường hợp: Tách thửa đất ở nằm trong quy hoạch đất nông nghiệp và các loại đất khác (đối với trường hợp được công nhận đất ở theo hạn mức); tách thửa đất nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp”.			
--	--	--	--	--

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

Số: 17/2020/QĐ-UBND

ĐỀ THẢO

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

Bình Phước, ngày tháng năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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 Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

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;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 3 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Thực hiện Quyết định số 4927/QĐ-BGTVT ngày 25 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc ban hành hướng dẫn lựa chọn quy mô kỹ thuật đường giao thông nông thôn phục vụ Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2010 – 2020;

Căn cứ Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật;



Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số /TTr-STNMT ngày tháng năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước ban hành kèm theo Quyết định số 40/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước:

1. Điểm d khoản 2 Điều 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

“d) Thửa đất hình thành từ các dự án đầu tư xây dựng nhà ở (khu dân cư). Trường hợp thửa đất hình thành từ các khu tái định cư, nếu phù hợp điều kiện tách thửa đất thì được phép tách thửa; trường hợp thửa đất hình thành từ các dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, nếu phù hợp điều kiện tách thửa đất thì thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết trước khi tách thửa;”.

2. Bổ sung điểm e vào khoản 2 Điều 1 như sau:

“e) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tách thửa đất trong các dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.”.

3. Điều 5 được sửa đổi như sau: Đề nghị lựa chọn một trong 2 phương án sau:

*** Phương án 1:** (sửa đổi theo hướng: (i) tăng diện tích tối thiểu từ 500 ha lên 1.000 ha, từ 1.000 ha lên 2.000 ha; (ii) đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp thì vừa đảm bảo diện tích tối thiểu, vừa đảm bảo chiều rộng thửa đất theo quy định chiều rộng của quy định đất ở; (iii) thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở: Vừa đảm bảo diện tích tối thiểu, vừa đảm bảo chiều rộng, chiều sâu thửa đất theo quy định chiều rộng, chiều sâu theo quy định đất ở, vừa đảm bảo tiếp giáp đường giao thông), cụ thể như sau:

“3. Điều 5 được sửa đổi như sau:

Điều 5. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất nông nghiệp

1. Diện tích tối thiểu bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại được quy định như sau:

a) Đất nông nghiệp tại các phường, thị trấn là 1.000 m²;

b) Đất nông nghiệp tại xã là 2.000 m²;

2. Đối với thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp: Việc tách thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này và kích thước tối thiểu chiều rộng của thửa đất nông nghiệp phải bằng

hoặc lớn hơn kích thước tối thiểu chiều rộng của thửa đất ở được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này.

3. Đối với thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, việc tách thửa đất được thực hiện như sau:

a) Phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này và kích thước tối thiểu chiều rộng, chiều sâu của thửa đất nông nghiệp phải bằng hoặc lớn hơn kích thước tối thiểu chiều rộng, chiều sâu của thửa đất ở được quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này;

b) Thửa đất hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại khi tách thửa đất phải đảm bảo tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.”

** Phương án 2: (sửa đổi theo hướng: Chỉ hủy bỏ cụm từ “và phải kết nối với đường giao thông hiện hữu theo quy định pháp luật” tại điểm a khoản 3 Điều 5; các khoản khác giữ nguyên), cụ thể như sau:*

“3. Điểm a khoản 3 Điều 5 được sửa đổi như sau:

a) Khi tách thửa hình thành nhỏ hơn 4 thửa đất: Phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này; phải dành lối đi qua cho thửa đất phía trong có kích thước đảm bảo phù hợp với quy hoạch. Trường hợp chưa có quy hoạch, phải đảm bảo lối đi qua theo quy định của pháp luật dân sự và các văn bản có liên quan;”.

4. Điều 6 được sửa đổi, bổ sung như sau: Đề nghị lựa chọn một trong 2 phương án sau:

** Phương án 1: (Sửa đổi theo hướng: (i) Chỉ sửa đổi khoản 1 Điều 6: không liệt kê các quy hoạch chuyên ngành và bổ sung các thửa đất phải giáp đường giao thông; (ii) Bổ sung khoản 6 vào Điều 6: đồng ý cho tách thửa đất ở đã được công nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp không thuộc quy hoạch đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở).*

“4. Sửa đổi khoản 1 Điều 6 và bổ sung khoản 6 vào Điều 6 như sau:

1. Việc tách thửa đất ở phải phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thửa đất hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại khi tách thửa đất phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

6. Trường hợp thửa đất ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở, nhưng hiện nay không thuộc quy hoạch đất ở, nếu đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này thì được phép tách thửa đất ở.”.

** Phương án 2: (sửa đổi nội dung Điều 6 trừ khoản 2, Điều 6)*

“4. Điều 6. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất ở



Việc tách thửa đất ở phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Việc tách thửa đất ở phải phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Thửa đất hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại khi tách thửa đất phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận.

2. Diện tích tối thiểu và kích thước thửa đất ở sau khi tách thửa quy định như sau:

a) Tại phường, thị trấn với tuyến đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 45 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 5 m;

b) Tại các phường, thị trấn với tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 36 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 4 m;

c) Tại các xã thuộc thị xã, thành phố: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 50 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 5 m;

d) Tại các xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu không bao gồm phần diện tích đất hạn chế quyền sử dụng của thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại là 100 m^2 và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 5 m.

3. Trường hợp thửa đất ở đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất ở, nhưng hiện nay không thuộc quy hoạch đất ở, nếu đủ điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này thì được phép tách thửa đất ở.”.

6. Điều 7 được sửa đổi như sau:

“Điều 7. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất phi nông nghiệp không phải đất ở

Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định này và phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, trừ trường hợp nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt”.

7. Khoản 4 Điều 8 được sửa đổi như sau:

“4. Cơ quan, đơn vị, tổ chức có chức năng đo đạc, lập bản đồ địa chính có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.”.

Điều 2.

1. Bãi bỏ các khoản 2, 6, 7, 8 Điều 4.

2. Thay đổi từ khoản 3 thành khoản 2, từ khoản 4 thành khoản 3, từ khoản 5 thành khoản 4, từ khoản 9 thành khoản 5 và từ khoản 10 thành khoản 6 của Điều 4.

3. Đề nghị xem xét 2 Phương án: cụ thể như sau:

***Phương án 1:**

“3. Thay đổi từ “chỉ giới xây dựng” thành “hành lang bảo vệ đường bộ” tại khoản 2 Điều 6.”

Phương án này sẽ vướng mắc trong cấp giấy phép xây dựng khi chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ đường bộ không trùng nhau, cụ thể đối với trường hợp chỉ giới xây dựng có khoảng lùi vào trong thửa đất so với hành lang an toàn đường bộ, lúc này một số trường hợp chiều sâu thửa đất không đảm bảo xây dựng theo quy định.

***Phương án 2:** Giữ nguyên, không thay đổi;

4. Bãi bỏ khoản 2 Điều 9.

5. Thay đổi từ khoản 3 thành khoản 2 của Điều 9.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông - Vận tải; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngàytháng ... năm 2020./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản – Bộ Tư pháp;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- UBNDTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư Pháp;
- Như Điều 3;
- LĐVP, Phòng NC-Ngv, TTTH-CB;
- Lưu VT:

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

NAM

