

Dự thảo

QUY ĐỊNH

**Hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất
đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước**
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2022/QĐ-UBND
ngày / /2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Phước)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh Bình Phước; quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Các trường hợp không áp dụng Quy định này:

a) Thửa đất phải tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng;

b) Thửa đất phải tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất do đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người; đất ở trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người;

c) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

d) Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất; thừa kế về nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở; thủ tục tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất ở; tách thửa, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất

1. Tại các phường, thị trấn: Hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất không quá 300 m².
2. Tại các xã: Hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất không quá 400 m².
3. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì hạn mức đất ở thực hiện theo dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Điều kiện chung để được tách thửa đất

1. Thửa đất cần tách thửa đã được cấp một trong những 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 tắt là Giấy chứng nhận).
2. Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án.
3. Thửa đất không thuộc khu bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.
4. Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa có thông báo thu hồi đất.
5. Đối với các dự án thu hồi đất để làm đường giao thông do Nhà nước làm chủ đầu tư, thửa đất sau khi có quyết định thu hồi đất để làm đường và đã chỉnh lý trên Giấy chứng nhận thì được phép tách thửa đất.

Điều 5. Điều kiện hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất được hợp thửa đất khi đáp ứng điều kiện sau:
 - a) Các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã cấp.
 - b) Các thửa đất khi hợp thửa phải liền kề nhau.
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.

Điều 6. 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 5 m.

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 5 m kích thước tối thiểu chiều rộng, chiều sâu của thửa đất ở quy định tại khoản 2 Điều 7 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.

4. Đối với thửa đất nông nghiệp có một phần diện tích thuộc quy hoạch đất ở và một phần diện tích thuộc quy hoạch đất nông nghiệp, việc tách thửa đất được thực hiện như sau:

- a) Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất ở khi tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 7 Quy định này;
- b) Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp khi tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 7. Điều kiện cụ thể được tách thửa đất ở

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

1. 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 và không thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1:500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trừ trường hợp thửa đất hình thành từ các khu tái định cư, khu quy hoạch tự cải tạo chỉnh trang nếu phù hợp điều kiện tách thửa đất theo Quy định này thì được phép tách thửa.

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

- a) Tại phường, thị trấn: 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 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 4 m;

b) 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 m² và phải đảm bảo kích thước tối thiểu của chiều rộng, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng là 5 m;

c) 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 m² 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) Trường hợp tuyến đường giao thông chưa quy định chỉ giới xây dựng thì chiều sâu thửa đất tính từ hành lang bảo vệ đường bộ.

3. Đối với các thửa đất ở được nhà nước công nhận trước đây nhưng không tiếp giáp đường giao thông hiện hữu đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận, nếu đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2 Điều này thì được phép tách thửa.

4. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nương, kênh, mương, tiếp giáp liền kề với đường giao thông đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận thì được phép tách thửa nếu đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 8. 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 7 Quy 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.

Điều 9. Quy định tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất (có nhiều loại đất trên cùng thửa đất)

1. Đối với thửa đất có nhiều loại đất: Việc tách thửa chỉ cần đảm bảo điều kiện tách thửa đất đối với loại đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở được quy định tại Điều 7, Điều 8 Quy định này. Việc tách thửa tại vị trí, diện tích của loại đất nào thì đảm bảo điều kiện tách thửa tương ứng với loại đất đó.

2. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng mà chưa xác định vị trí, diện tích từng loại đất thì phải xác định vị trí, diện tích của từng loại đất trước khi thực hiện tách thửa theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. 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 10. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp đã tách thửa đất không đảm bảo các quy định theo Quy định này và thửa đất đó đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng

nhận cho thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất tiếp tục được sử dụng đất và được thực hiện các quyền theo quy định của pháp luật.

2. Trường hợp đã tách thửa đất không đảm bảo các quy định theo Quy định này và thửa đất đó chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì việc tách thửa đất phải thực hiện theo Quyết định này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại cấp huyện, các đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh thực hiện đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất đối với các trường hợp được phép tách thửa đất theo Quy định này;

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra và báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh tình hình tách thửa đất;

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp những khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này; xem xét, đề xuất báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đối với các trường hợp có phát sinh khác với Quy định này.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này theo đúng quy định; chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra phát hiện xử lý những trường hợp tách thửa đất không đúng quy định.

3. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã khi công chứng, chứng thực hợp đồng, giấy tờ thực hiện các quyền của người sử dụng đất có liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất phải đảm bảo thực hiện đúng Quy định này.

4. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp theo quy định của pháp luật./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH