

Số: 41 /2022/QĐ-UBND

Bạc Liêu, ngày 12 tháng 12 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24 tháng 02 năm 2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

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 Nghị định số 148/NĐ-CP Ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD 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 498/TTr-STNMT ngày 30 tháng 11 năm 2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo từng loại đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu ban hành kèm theo Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu:

1. Sửa đổi, bổ sung điểm d khoản 2 Điều 1 như sau:

“d) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; Dự án đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng và đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;”

2. Bổ sung Điều 2a như sau:

“Điều 2a. Giải thích từ ngữ

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa là diện tích nhỏ nhất (sau khi trừ phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình theo quy định) được tách ra từ một thửa đất để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đất ở tại nông thôn là đất ở tại các xã của các huyện, thị xã và thành phố trên toàn tỉnh.

3. Đất ở tại đô thị là đất ở tại các phường của thành phố, thị xã và các thị trấn thuộc huyện trên toàn tỉnh.

4. Nơi có quy hoạch là khu vực đất đã được quy hoạch và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt bao gồm quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn.

5. Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông theo Quy định này là thửa đất có ít nhất một cạnh tiếp giáp với hành lang an toàn đường bộ, hành lang kênh hoặc tiếp giáp với mép đường lộ, mép bờ kênh hiện hữu nơi chưa có quy hoạch hành lang an toàn đường bộ, quy hoạch hành lang kênh.

6. Thửa đất có nhà ở tại Quy định này là thửa đất đã tồn tại nhà ở trên đất từ trước khi xác lập thủ tục tách thửa, nhà ở trên đất trong trường hợp này được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật.

7. Cấp kênh được phân cấp theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về phân cấp quản lý, khai thác công trình thủy lợi trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu”.

3. Sửa đổi điểm b khoản 1 Điều 3 như sau:

“b) Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải đảm bảo phù hợp kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng (nếu có) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;”

4. Sửa đổi điểm a khoản 2 Điều 3 như sau:

“a) Đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều này;”

5. Sửa đổi, bổ sung điểm a khoản 1 Điều 4 như sau:

“a) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ hoặc giới hạn hành lang an toàn đường bộ lớn hơn hoặc bằng 19 m (Mười chín mét), kênh cấp I, kênh cấp II thì diện tích không nhỏ hơn 45 m² (Bốn mươi lăm mét vuông) và bề rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 5m (Năm mét);

Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ hoặc giới hạn hành lang an toàn đường bộ nhỏ hơn 19 m (Mười chín mét), các cấp kênh còn lại thì diện tích không nhỏ hơn 36 m² (Ba mươi sáu mét vuông) và bề rộng, chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 4m (Bốn mét);

Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông chưa quy định chỉ giới đường đỏ, giới hạn hành lang an toàn đường bộ thì giao Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ để xác định giới hạn hành lang an toàn đường bộ theo cấp thiết kế của đường làm cơ sở thực hiện tách thửa theo quy định trên.”

6. Sửa đổi điểm b, bổ sung điểm c, d vào khoản 3 Điều 4 như sau:

“b) Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì việc tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này.

c) Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo kế hoạch sử dụng đất được cấp thẩm quyền phê duyệt có một phần diện tích là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo điểm b khoản này và một phần diện tích là đất nông nghiệp theo điểm a khoản này thì việc tách thửa thực hiện như sau:

Trường hợp tách thửa riêng biệt phần diện tích đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất nông nghiệp theo kế hoạch sử dụng đất thì phần diện tích đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo kế hoạch sử dụng đất phải đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản này và phần diện tích đất nông nghiệp theo kế hoạch sử dụng đất phải đảm bảo theo quy định tại điểm a khoản này;

Trường hợp tách thửa có cả phần diện tích là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất nông nghiệp theo kế hoạch sử dụng đất thì việc tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại điểm b khoản này.

d) Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo điểm a, b, c khoản này, trong đó có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình công cộng, thuộc quy hoạch thực hiện các công trình, dự án nhưng chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất thì không phải tách thành thửa đất riêng.”

7. Sửa đổi điểm a khoản 4 Điều 4 như sau:

“a) Trường hợp chỉ tách một phần đất nông nghiệp hoặc một phần đất ở hoặc tách hết đất ở và một phần diện tích đất nông nghiệp theo nhu cầu hoặc để chuyển quyền thì các thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này;”

8. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Xử lý việc tách thửa trong một số trường hợp đặc biệt

1. Trường hợp thửa đất tiếp giáp với nhiều đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ khác nhau thì áp dụng theo đường giao thông có bề rộng chỉ giới đường đỏ lớn nhất.

2. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp thì phần diện tích chuyển mục đích sang đất phi nông nghiệp phải đảm bảo điều kiện theo khoản 1 Điều 3 và diện tích theo khoản 1, 2 Điều 4 của Quy định này; không áp dụng điều kiện, diện tích cho phần diện tích đất nông nghiệp còn lại và phần diện tích được quy hoạch là đất sử dụng vào mục đích công trình công cộng hoặc hành lang an toàn công trình (nếu có).

3. Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, nhưng hình thể thửa đất đặc biệt (*như hình tam giác, lục giác, bát giác, hình tròn*) không xác định được bề rộng thửa đất thì không áp dụng giới hạn bề rộng thửa đất nhưng phải đảm bảo điều kiện theo điểm a, c, d, khoản 1 Điều 3 và diện tích theo điểm a, khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

4. Trường hợp thửa đất ở không tiếp giáp với đường giao thông nhưng đã có nhà ở hiện hữu thì việc tách thửa phải đảm bảo điều kiện theo quy định điểm a, c, d, khoản 1 Điều 3 Quy định này và diện tích tối thiểu được tách thửa đất mới và thửa đất còn lại phải đảm bảo theo quy định như sau:

a) Không nhỏ hơn 36 m^2 (Ba mươi sáu mét vuông) đối với đất ở tại đô thị và bề rộng, chiều sâu thửa đất bằng hoặc lớn hơn 04 m (Bốn mét);

b) Không nhỏ hơn 60 m^2 (Sáu mươi mét vuông) đối với đất ở tại nông thôn và bề rộng, chiều sâu thửa đất bằng hoặc lớn hơn 04 m (Bốn mét).

5. Trường hợp người sử dụng đất nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa để làm lối đi, đường dẫn nước, thoát nước (*do thửa đất của người nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho nằm phía trong hiện không có đường đi, đường dẫn nước, thoát nước*) thì được tách thửa đất khi có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất. Việc hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời với thủ tục nhận chuyển nhượng hoặc nhận tặng cho quyền sử dụng đất, đảm bảo các điều kiện theo khoản 2 Điều 3 Quy định này.

6. Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất (*để chuyển quyền hoặc theo nhu cầu hoặc chuyển mục đích*) để hợp với thửa đất liền kề hoặc hợp một phần diện tích tách thửa của các thửa đất liền kề thì phần diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và diện tích còn lại của từng thửa đất vừa tách phải đảm

bảo diện tích tối thiểu theo từng loại đất tại Điều 4 Quy định này. Việc tách thửa đất phải thực hiện đồng thời với hợp thửa.

7. Được phép tách thửa đối với thửa đất (*trộn thửa*) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất; việc tách thửa phải đảm bảo các điều kiện theo điểm a, c, d khoản 1 Điều 3 và diện tích theo từng loại đất tại Điều 4 Quy định này. Trong quá trình quản lý, sử dụng đối với trường hợp này phải tuân thủ theo quy định về quản lý và bảo vệ công trình công cộng hiện hành.”

9. Bổ sung Điều 5a như sau:

“Điều 5a. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa đảm bảo đúng theo Quy định này. Trường hợp cần thiết phải lấy ý kiến về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng, tình trạng tranh chấp, vi phạm trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất, tách thửa để làm lối đi, đường dẫn nước, thoát nước... thì Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai lấy ý kiến của cơ quan quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp xã làm cơ sở giải quyết hồ sơ tách thửa theo quy định, thời gian lấy ý kiến không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính. Các cơ quan được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ thời điểm nhận được văn bản lấy ý kiến.

2. Sở Tư pháp chỉ đạo các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch chuyển quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy định tại Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ và Nghị định số 100/2013/NĐ-CP ngày 03/9/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 11/2010/NĐ-CP ngày 24/02/2010 của Chính phủ quy định về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ thực hiện rà soát, lập danh mục các tuyến đường giao thông chưa quy định chỉ giới đường đỏ, giới hạn hành lang an toàn đường bộ để xác định giới hạn hành lang an toàn đường bộ theo cấp thiết kế của đường làm cơ sở cho Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc tách thửa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quy định này.

Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Quản lý đô thị và Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm cung cấp thông tin về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn... cho Văn phòng đăng ký đất đai và các Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm cơ sở xem xét giải quyết hồ sơ tách thửa đất theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận bằng văn bản về tình trạng tranh chấp, vi phạm trong quá trình sử dụng đất của người sử dụng đất, tách thửa để làm lối đi, đường dẫn nước, thoát nước theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Quy định này.

Không được thực hiện chứng thực hợp đồng giao dịch chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất không tuân thủ theo Quy định này.”

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố triển khai thực hiện Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì các tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn, trường hợp vượt thẩm quyền thì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi cho phù hợp.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Chánh Văn Phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa, hợp thửa đất theo quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết tách thửa, hợp thửa thì căn cứ quy định tại Quyết định số 30/2021/QĐ-UBND ngày 01/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, giải quyết hoàn tất việc tách thửa, hợp thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 22 tháng 12 năm 2022.

Nơi nhận: *M*

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (b/c);
- Đoàn Đại biểu quốc hội (b/c);
- Cục kiểm tra VB QPPL-BTP (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (tự kiểm tra);
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học (đăng Công);
- Lưu: VT, MT (QDDQPPL) *M*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH *place*



Lê Tấn Cận