

Số: 38/2014/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 22 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 538/TTr-STNMT ngày 08/10/2014,

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 đúng quy định pháp luật về đất đai, xây dựng 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) Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

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

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 được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương

1. Diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa theo đơn vị hành chính của các huyện, thị xã, thành phố được quy định như sau:

Đơn vị hành chính	Đất ở (m²)
Tại các phường	60
Tại các thị trấn	80
Tại các xã	100

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

- a) Đối với thửa đất ở sau khi được tách thửa phải tiếp giáp đường và có kích thước bề rộng và chiều sâu của thửa đất tối thiểu là 4m;
- b) Thửa đất không thuộc khu vực phải thu hồi đất đã được công bố hoặc đã có Quyết định thu hồi đất.

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

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 đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc đề nghị 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 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. 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 Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét giải quyết cụ thể;

4. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày 01/7/2007 thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai;

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 trở về sau mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu 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.

Điều 5. Xử lý các trường hợp cá biệt

1. Một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định này, giao cho Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố xem xét giải quyết cụ thể thông qua Hội đồng tư vấn. Tuy nhiên, diện tích thửa đất mới hình thành và còn lại sau khi tách thửa phải có diện tích tối thiểu là 36m² và có kích thước bề rộng và chiều sâu tối thiểu là 3m;

2. Giao Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố quyết định thành phần Hội đồng tư vấn; quy định rõ trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền hạn; cơ chế hoạt động và chế độ báo cáo theo đúng quy định pháp luật hiện hành;

3. Giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm việc trình thông qua Hội đồng tư vấn một số trường hợp cá biệt có nhu cầu tách thửa đối với đất ở trên địa bàn.

Điều 6. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 28/2013/QĐ-UBND ngày 27/9/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định diện tích tối thiểu các loại đất được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Điều 7. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC
(Đã ký)
Trần Văn Nam