

QUYẾT ĐỊNH

Về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

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

a) Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Hồ sơ xin tách thửa đã được cơ quan tài nguyên và môi trường chấp thuận (Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận nếu người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp quận, huyện chấp thuận nếu người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân) từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

c) Trường hợp người sử dụng đất đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền đối với thửa đất đã chia tách từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

d) Dự án xây dựng khu dân cư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng trước ngày 03 tháng 4 năm 2008 (ngày có hiệu lực của Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng).

đ) Chuyển quyền sử dụng đất chọn thửa; Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

e) Bán nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán kinh doanh nhà ở;

g) Các trường hợp hiến tặng quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

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. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa

1. Tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:
 - a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
 - b) Đất không có tranh chấp.
 - c) Diện tích được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5 của Quyết định này.
2. Tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 5 Quyết định này phải đảm bảo các điều kiện sau:
 - a) Đảm bảo các điều kiện theo quy định tại điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.
 - b) Thửa đất tách ra phải hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5 của Quyết định này; đồng thời thửa đất còn lại sau khi chia tách phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu. Việc giải quyết cho tách thửa trong trường hợp này phải được xử lý đồng thời với việc hợp thửa đất.

Điều 4. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.
2. Đất ở thuộc các dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô.
3. Đất đã có văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư theo Quy định tại khoản 1 Điều 49 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP 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.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch.
 - a) Đối với loại đất ở:
 - Các phường, thị trấn của quận, huyện diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng bốn mươi mét vuông (**40m²**).
 - Các xã của huyện diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng sáu mươi mét vuông (**60m²**).

Đối với diện tích đất ở, ngoài mức diện tích đất tối thiểu quy định nêu trên, các thửa đất được phép tách thửa phải có bề rộng mặt tiền và chiều sâu của thửa đất $\geq 4m$.
 - b) Đối với loại đất nông nghiệp:
 - Đối với loại đất nông nghiệp là đất vườn, đất trồng cây lâu năm:

Các phường, thị trấn của quận, huyện diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn hai trăm mét vuông (**200m²**). Các xã của huyện diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn năm trăm mét vuông (**500m²**).
 - Đối với loại đất nông nghiệp là đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm:

Các phường, thị trấn của quận, huyện diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn năm trăm mét vuông (**500m²**). Các xã của huyện diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn một ngàn mét vuông (**1.000m²**).
 - c) Đối với loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

Việc tách thửa đất phải có dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt,

đảm bảo mật độ xây dựng và yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng.

2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với trường hợp hiện trạng sử dụng của thửa đất không phù hợp với quy hoạch.

Diện tích đất thuộc khu vực phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư thì vẫn được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu được quy định tại khoản 1 Điều này. Trường hợp này, người sử dụng đất phải tiếp tục sử dụng thửa đất được chia tách theo đúng mục đích đã được xác định, không được thay đổi mục đích sử dụng đất, không được xây dựng mới hoặc mở rộng nhà ở và các công trình hiện có.

Điều 6. Một số quy định cụ thể về tách thửa các loại đất

1. Diện tích đất được phép tách thửa theo mức quy định tại Điều 5 Quyết định này không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng. Đối với đất vườn ao liền kề đất ở cùng chung với thửa đất ở, được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu được quy định tại khoản 1 Điều 5 đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất.

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.

3. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà diện tích sử dụng nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này thì vẫn 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 được duyệt thì thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

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 được tách thửa thì không được cấp giấy chứng nhận.

6. Đối với đất nông nghiệp, đất vườn ao liền kề đất ở, đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư sau khi tách thửa, 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 xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được phê duyệt. Những nơi chưa có quy hoạch - kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, người sử dụng đất chỉ được chuyển mục đích sử dụng đất tối đa bằng hạn mức đất ở theo quy định đã ban hành.

Điều 7. Trình tự thủ tục tách thửa, hợp thửa đất và xử lý trường hợp tự ý tách thửa đất sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành

1. Trình tự thủ tục tách, hợp thửa đất áp dụng theo Quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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.

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

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

4. Sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nếu người sử dụng đất tự ý tách thửa đất trái quy định thì không được cấp Giấy chứng nhận; cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất.

Điều 8. Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày và đăng Báo Cần Thơ chậm nhất là 05 (năm) ngày, kể từ ngày ký.

Điều 9. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, giám đốc sở, thủ trưởng cơ quan ban, ngành thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Trần Thanh Mẫn