

UBND TỈNH ĐẮK NÔNG
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 2202/STNMT-ĐKTK

Đắk Nông, ngày 31 tháng 10 năm 2018

V/v góp ý dự thảo Quyết định của UBND tỉnh quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông

Kính gửi:

Ngày 26 tháng 12 năm 2014, UBND tỉnh Đắk Nông đã ban hành Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích được tách thửa đối với tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Quá trình thực hiện việc chia tách thửa đất đã phát sinh những hạn chế, bất cập, như: Do chưa quy định cụ thể việc chia tách đất ở đối với thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông hoặc thửa đất nông nghiệp sau khi chia tách có hình thành đường giao thông mới, dẫn đến tình trạng người dân tự ý mở đường và xin chuyển mục đích không đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất ... , gây khó khăn trong việc quản lý nhà nước về đất đai.

Thực hiện khoản 31, Điều 2 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, trong đó quy định: “*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*”, Sở Tài nguyên và Môi trường đã xây dựng dự thảo Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và diện tích được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông (thay thế Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh).

Để dự thảo Quyết định nêu trên được bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế của địa phương, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị các Sở, ngành, UBND các huyện, thị xã Gia Nghĩa và các đơn vị có liên quan nghiên cứu, góp ý vào dự thảo và gửi văn bản góp ý kiến về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 20/11/2018 để tổng hợp, chỉnh sửa hoàn thiện dự thảo.

(có dự thảo Quyết định của UBND tỉnh kèm theo)

Kính đề nghị quý cơ quan, đơn vị phối hợp, thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay báo cáo);
- Website tỉnh Đắk Nông;
- Website Sở TN&MT;
- GD, PGD Sở (Đ/c Hà);
- Lưu: VT, ĐKTK.

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Bùi Thanh Hà

DANH SÁCH ĐỀ NGHỊ CÁC ĐƠN VỊ GÓP Ý DỰ THẢO QUYẾT ĐỊNH

- Sở Tài chính,
- Sở Tư pháp,
- Sở Xây dựng,
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn,
- Sở Giao thông vận tải,
- Thanh tra tỉnh,
- UBND các huyện, thị xã Gia Nghĩa,
- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh.

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Số:/2018/QĐ-UBND

Đắk Nông, ngày ... tháng năm 2018

(Dự thảo)

QUYẾT ĐỊNH

QUY ĐỊNH VỀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK NÔNG

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

*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 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 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 một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng 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 tại Tờ trình số .../TTr-STNMT ngày ... tháng ... năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng năm 2018.

Quyết định này thay thế Quyết định số 32/2014/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu của thửa đất được phép tách thửa đối với tổ chức hộ gia đình và cá nhân trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị; cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ: TN&MT; Tài chính;
- Cục KTVB QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN tỉnh;
- Như Điều 4;
- Chi cục Văn thư - Lưu trữ tỉnh;
- Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh;
- Báo Đắk Nông;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KHTC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Bôn

QUY ĐỊNH

VỀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT; CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT; DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỪA ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH ĐẮK NÔNG

*(Ban hành kèm theo Quyết định số: .../2018/QĐ-UBND ngày .../.../2018 của
UBND tỉnh Đắk Nông)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về hạn mức giao đất công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

2. Loại đất được phép tách thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

3. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Tách thửa để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc giảm diện tích do sạt lở tự nhiên; tách thửa theo kết quả hòa giải về tranh chấp đất đai đã được UBND có thẩm quyền quyết định công nhận, thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án;

c) Đất hiến, tặng cho Nhà nước để thực hiện dự án, công trình phát triển kinh tế xã hội của địa phương; đất tặng, cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa;

d) Tách thửa đất để chuyên nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

e) Các trường hợp giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực phù hợp với quy định tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Mục 1: HẠN MỨC GIAO ĐẤT, CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN

Điều 3. Hạn mức giao đất ở, đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp

1. Hạn mức giao đất làm nhà ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không được vượt quá diện tích cho từng khu vực sau đây:

- a) Đất ở khu vực đô thị: 300m².
- b) Đất ở khu vực nông thôn: 400m².

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cụ thể như sau:

- a) Đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha đối với mỗi loại đất;
- b) Đất trồng cây lâu năm không quá 30 ha;
- c) Đất rừng phòng hộ, rừng sản xuất không quá 30 ha đối với mỗi loại đất;
- d) Trường hợp đã giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, nay được giao thêm đất trồng cây lâu năm hoặc đất rừng sản xuất thì hạn mức giao thêm không quá 25 ha.

Điều 4. Hạn mức đất ở công nhận cho hộ gia đình đối với trường hợp đất có vườn ao.

1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì được xác định như sau:

- a) Đối với khu vực nông thôn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn

2.000 m²; bằng 2.000 m² đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích bằng hoặc lớn hơn 2.000 m².

b) Đối với khu vực đô thị: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn 1.500 m²; bằng 1.500 m² đối với trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích bằng hoặc lớn hơn 1.500 m².

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với khu vực nông thôn: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 400 m² đối với hộ gia đình có từ 6 nhân khẩu trở xuống; không quá 500 m² đối với hộ gia đình có từ 7 nhân khẩu trở lên;

b) Đối với khu vực đô thị: Diện tích đất ở được công nhận bằng diện tích thực tế đang sử dụng nhưng không quá 300 m² đối với hộ gia đình có từ 6 nhân khẩu trở xuống; không quá 400 m² đối với hộ gia đình có từ 7 nhân khẩu trở lên;

Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b Khoản này là tổng số nhân khẩu của các hộ cùng sử dụng chung thửa đất.

3. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thực hiện theo Điểm b, Khoản 2 Điều này; Trường hợp sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với khu vực nông thôn: Diện tích không quá 400 m²;

b) Đối với khu vực đô thị: Diện tích không quá 300 m².

Mục 2: DIỆN TÍCH TỐI THIỂU SAU KHI TÁCH THỬA ĐẤT

Điều 5. Điều kiện để thửa đất được phép tách thửa

1. Điều kiện chung

a) Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

b) Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.

c) Diện tích thửa đất tách thửa chưa có quyết định thu hồi đất, chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà

nước có thẩm quyền thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai hoặc không có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án.

2. Điều kiện thực hiện tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân

a) Tách thửa đất để hình thành các thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

b) 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 bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Điều 6 Quy định này.

Trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất thành một hay nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để hợp với thửa đất liền kề thì các thửa đất còn lại sau khi chia tách và thửa đất hợp thửa mới phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định. Việc giải quyết cho tách thửa trong trường hợp này phải được xử lý đồng thời với việc hợp thửa đất (điều kiện hợp thửa phải cùng nhóm đất) và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

c) Thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu và đã được thể hiện trên bản đồ địa chính hoặc trên giấy chứng nhận đã cấp; Trường hợp thửa đất hình thành sau khi tách thửa không tiếp giáp với đường giao thông thì người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất theo Điều 6, Điều 7 và Điều 8 quy định này. Ngoài ra, phải xây dựng đường giao thông theo quy định như sau:

Đối với khu vực đô thị: Đường giao thông xây dựng mới hình thành trong khu dân cư hiện hữu phải đảm bảo có bề rộng không nhỏ hơn 4m và ngoài khu dân cư hiện hữu có bề rộng không nhỏ hơn 6m (bao gồm lòng đường và vỉa hè); Riêng các đô thị đã có quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị đã phê duyệt thì thực hiện theo Quy chế này;

Đối với khu vực nông thôn: Đường giao thông xây dựng mới hình thành phải đảm bảo có bề rộng lòng đường không nhỏ hơn 4,5m;

Phần diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp thoát nước,...) theo bản vẽ tổng thể mặt bằng do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) quản lý.

d) Việc chia tách thửa đất chỉ được thực hiện sau khi người sử dụng đất đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật được cơ quan thẩm quyền phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể kiểm tra, xác nhận.

3. Điều kiện thực hiện tách thửa đối với tổ chức

Việc thực hiện tách thửa theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chức năng và bản vẽ tổng mặt bằng kèm theo nội dung thiết kế cơ sở của dự án (đối với dự án không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định pháp luật.

Điều 6. Quy định diện tích tối thiểu sau khi tách thửa

1. Đối với đất ở chưa xây dựng nhà ở

a) Khu vực đô thị:

Đối với thửa đất tiếp giáp với đường có lộ giới từ 20 m trở lên: Diện tích sau khi tách thửa từ 55 m² trở lên, chiều rộng thửa đất từ 5 m trở lên, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 5 m trở lên.

Đối với thửa đất tiếp giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m: Diện tích sau khi tách thửa từ 50 m² trở lên, chiều rộng thửa đất từ 4 m trở lên, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 4 m trở lên.

b) Khu vực nông thôn

Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa từ 100 m² trở lên, chiều rộng thửa đất từ 5 m trở lên, chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 5 m trở lên.

2. Đối với đất ở đã xây dựng nhà ở

Các trường hợp đã xây dựng nhà ở thì được thực hiện tách nhưng phải bảo đảm yêu cầu sau:

Đối với thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới từ 20 m trở lên: Diện tích tách thửa từ 60 m², chiều rộng thửa đất từ 4 m trở lên, chiều sâu thửa đất từ 5 m trở lên.

Đối với thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m: Diện tích tách thửa từ 50 m² trở lên, chiều rộng thửa đất từ 3,5 m trở lên, chiều sâu thửa đất từ 4 m trở lên.

3. Đối với đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Diện tích và kích thước thửa đất: 100 m² và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m.

4. Đối với đất nông nghiệp

a) Diện tích tối thiểu thửa đất mới và diện tích tối thiểu thửa đất còn lại sau khi tách thửa như sau:

Phương án 1:

Khu vực đô thị từ 300 m² (ba trăm mét vuông) trở lên;

Khu vực nông thôn từ 500 m² (năm trăm mét vuông) trở lên.

Phương án 2:

Khu vực đô thị từ 500 m² (năm trăm mét vuông) trở lên;

Khu vực nông thôn từ 1.000 m² (một nghìn mét vuông) trở lên.

b) Trường hợp thửa đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch đất ở được tách thửa theo loại đất ở hoặc đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp với điều kiện người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với việc làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

5. Đối với những khu vực có đồ án quy hoạch riêng thì thực hiện tách thửa theo quy định quản lý đồ án đó.

Điều 7. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này.
2. Việc phân chia tài sản thừa kế, ly hôn, tranh chấp mà không bảo đảm điều kiện được tách thửa theo quy định tại Quyết định này.
3. Khu vực mà pháp luật có quy định phải bảo tồn.

Điều 8. Trình tự, thủ tục tách thửa

Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa đất áp dụng theo Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 49 Điều 2 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.

Điều 9. Quy định về lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể và trách nhiệm hướng dẫn, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể liên quan đến tách thửa

1. Trường hợp tách thửa có yêu cầu phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể theo quy định này thì người sử dụng đất tự lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể

hoặc thuê tư vấn thực hiện, gửi Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xem xét, phê duyệt theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

2. Trách nhiệm, thời gian phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể.

b) Thời gian giải quyết không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 10. Quy định tách thửa đối với các trường hợp đặc biệt có diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách thửa nhỏ hơn quy định tại Quy định này

1. Các trường hợp thuộc hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch, điều kiện hạ tầng để xem xét giải quyết từng trường hợp tách thửa cụ thể theo xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trong quá trình thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan thẩm quyền mà cần phân chia thửa đất có diện tích, kích thước tối thiểu nhỏ hơn quy định này thì cơ quan thụ lý giải quyết có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến trước khi quyết định.

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để hợp với thửa đất liền kề mà thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành có diện tích và kích thước tối thiểu đảm bảo tại quy định này thì được phép tách thửa.

Điều 11. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

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

b) Có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện Quy định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì tổ chức, cá nhân có trách nhiệm phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn bằng văn bản về việc lập, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể; các yêu cầu về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu hệ thống hạ

tầng kỹ thuật; các yêu cầu quản lý về kiến trúc, xây dựng đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để áp dụng thực hiện khi Quyết định này có hiệu lực thi hành.

b) Hướng dẫn việc cấp phép xây dựng và kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định. Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung liên quan đến đầu tư hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về quản lý kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được xác nhận của người sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật theo hướng dẫn, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức kiểm tra, xác nhận bằng văn bản và gửi đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai biết để thực hiện thủ tục tách thửa; đồng thời chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với diện tích làm hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

c) Hướng dẫn, kiểm tra, nghiệm thu việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông quy định tại điểm c, d khoản 2 Điều 5 Quy định này;

d) Ban hành Quyết định thu hồi diện tích đất làm đường giao thông do chủ sử dụng đất tự nguyện trả lại và bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý;

e) Cung cấp thông báo thu hồi đất và thông báo các trường hợp đã ban hành Quyết định thụ lý tranh chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai

a) Văn phòng Đăng ký Đất đai và các Chi nhánh tại cấp huyện chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của hồ sơ và nội dung xác nhận điều kiện được phép tách thửa;

b) Đối với trường hợp khi tách thửa mà hình thành đường giao thông, hạ tầng thiết yếu, Văn phòng Đăng ký Đất đai và các Chi nhánh tại cấp huyện chỉ được thực hiện đo đạc tách thửa theo quy định tại Quyết định này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể đã được phê duyệt;

5. Các tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không chứng thực và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của

người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất mà không đăng ký tách thửa theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân cấp xã.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 12. Tổ chức thực hiện

Các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thị xã và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quy định này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì kịp thời báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình UBND tỉnh xem xét, quyết định./.