

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Cà Mau

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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

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 02 tháng 7 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 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 222/TTr-STNMT ngày 07 tháng 6 năm 2011, Báo cáo thẩm định số 93/BC-STP ngày 03 tháng 6 năm 2011 của Giám đốc Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có

diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 01/2010/QĐ-UBND ngày 05 tháng 01 năm 2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc Quy định diện tích tối thiểu được phép sau khi tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố Cà Mau; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Xây dựng;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh Cà Mau;
- Website Chính phủ;
- Website tỉnh Cà Mau;
- Chuyên viên các khối;
- Lưu: VT, Mi26/7.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

(Đã ký)

Dương Tiến Dũng

QUY ĐỊNH

Về diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Cà Mau

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 10/2011/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2011 của UBND tỉnh Cà Mau)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

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

a) Tách thửa do thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định hoặc văn bản về thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

b) Tách thửa do Nhà nước thực hiện thu hồi một phần thửa đất theo quy định pháp luật;

c) Tách thửa khi thực hiện thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Tách thửa đất do nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư;

đ) Tách thửa do thực hiện bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở;

e) Tách thửa để tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà Đại đoàn kết, nhà cho người nghèo hoặc xây dựng các công trình công cộng phục vụ dân sinh;

f) Tách thửa khi thực hiện chuyển đổi đất nông nghiệp theo chủ trương “đôn điền đổi thửa”.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Đối tượng áp dụng của Quy định này bao gồm:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có yêu cầu tách thửa, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong quy định này, tách thửa được hiểu là việc tách một thửa đất thành nhiều thửa đất theo yêu cầu của quản lý hoặc yêu cầu của người sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 4. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất

1. Đối với đất phi nông nghiệp khi chia tách thửa thì diện tích thửa đất còn lại và thửa đất mới hình thành được quy định cụ thể như sau:

a) Khu vực các phường và thị trấn: diện tích tối thiểu là 36 m², có bề rộng và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng tối thiểu là 4 m.

b) Khu vực các xã: diện tích tối thiểu là 50 m², có bề rộng và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng tối thiểu là 4 m.

c) Đối với trường hợp có dự án đầu tư, diện tích tối thiểu được tách thửa phải căn cứ vào dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận đầu tư.

2. Đối với đất nông nghiệp khi chia tách thửa thì diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới hình thành được quy định cụ thể như sau:

a) Khu vực phường và thị trấn: 300 m²;

b) Khu vực các xã: 500 m².

Điều 5. Một số quy định cụ thể về diện tích tối thiểu được tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. Thửa đất đang sử dụng đã hình thành trước ngày 15 tháng 01 năm 2010 (ngày Quyết định số 01/2010/QĐ-UBND của UBND tỉnh có hiệu lực thi hành) có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa đã được quy định tại Quyết định số 01/2010/QĐ-UBND thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật đất đai.

Đối với các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 15 tháng 01 năm 2010 thì phải có hợp đồng hoặc văn bản về giao dịch đó có chữ ký của các bên có liên quan và phải được UBND xã, phường, thị trấn chứng nhận hoặc Phòng Công chứng chứng nhận tại thời điểm giao dịch.

2. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất thành nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, đồng thời với việc hợp các thửa đất đó với các thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa mới.

3. Đối với đất nông nghiệp thuộc vùng đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn thì thửa đất còn lại và thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa phải thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy định này; trường hợp thửa đất còn lại và thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy định này phải thực hiện đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở theo đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Đối với thửa đất gồm có đất ở gắn liền với đất nông nghiệp trong phạm vi địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn thì việc tách thửa được quy định cụ thể như sau:

a) Thửa đất còn lại hoặc thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa chỉ có một loại đất ở hoặc đất nông nghiệp thì phải có diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 của Quy định này; trường hợp thửa đất nông nghiệp có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu thì phải thực hiện đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

b) Thửa đất còn lại và thửa đất mới được hình thành sau khi chia tách thửa gồm có đất ở gắn với đất nông nghiệp thì không quy định diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp nhưng diện tích tối thiểu đối với đất ở phải thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này; trường hợp diện tích đất ở của thửa đất còn lại hoặc thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích tối thiểu thì phải thực hiện đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở để bảo đảm diện tích tối thiểu đối với đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 6. Xử lý những vấn đề phát sinh khi ban hành Quy định

Thửa đất được hình thành từ ngày 15 tháng 01 năm 2010 đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nếu có đủ điều kiện theo quy định tại Quyết định số 01/2010/QĐ-UBND và quy định của pháp luật đất đai thì được tách thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 7. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước

1. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố Cà Mau chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Cục thuế Cà Mau hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc tổ chức thực hiện Quy định này.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện, thành phố Cà Mau phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Dương Tiến Dũng