

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Số: 52 /2018/QĐ-UBND

Bình Thuận, ngày 27 tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với
các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 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 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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 382/TTr-STNMT ngày 11 tháng 6 năm 2018 và Công văn số 4819/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18 tháng 10 năm 2018.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành ngày 15 tháng 01 năm 2019.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở, đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Nội vụ, Giám đốc Sở Tư pháp, Chánh Thanh tra tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế 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 và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường vụ Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- UBMTTQ Việt Nam tỉnh;
- Báo Bình Thuận;
- Đài PT-TH Bình Thuận;
- UBND các xã, phường, thị trấn (đề nghị UBND cấp huyện sao gửi);
- Trung tâm Thông tin;
- Lưu: VT, ĐTQH, KGVX, KT. Đức

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Ngọc Hai

QUY ĐỊNH

**Về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất
trên địa bàn tỉnh Bình Thuận**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 52 /2018/QĐ-UBND
ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)*

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

2. Quy định về diện tích đất tối thiểu để tách thửa tại Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau:

- a) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- b) Các trường hợp tách thửa để Nhà đầu tư thỏa thuận nhận chuyển quyền sử dụng đất một phần thửa đất để thực hiện dự án đầu tư;
- c) Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 05 tháng 10 năm 2007 (ngày Quyết định số 53/2007/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh có hiệu lực thi hành) mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận.
- d) Tách thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất trả lại hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương với điều kiện diện tích tối thiểu phải đảm bảo để xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- đ) Các trường hợp tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành do hòa giải thành về tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân; quyết định thi hành án của Cơ quan thi hành án.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Điều 3. Các trường hợp không được tách thửa, hợp thửa

1. Các thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật.

3. Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên tài sản để thực hiện bản án có hiệu lực của tòa án.

4. Thửa đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

Trường hợp dự án đã có thông báo thu hồi đất mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất thì người sử dụng đất được tách thửa để thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Thửa đất trong các khu dân cư có quy hoạch phân lô chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt, việc tách thửa không đồng thời với hợp thửa.

Điều 4. Điều kiện tách thửa, hợp thửa

1. Người sử dụng đất được tách thửa đất khi đáp ứng 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; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng;

b) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu tại từng Điều của Quy định này;

c) Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đối với từng loại đất theo Quy định này, 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

chúng nhận cho thửa đất mới. Trường hợp thửa đất còn lại sau khi tách thửa không đảm bảo các điều kiện quy định tại từng Điều của Quy định này thì không được phép tách thửa.

d) Không thuộc các trường hợp không được tách thửa, hợp thửa theo quy định tại Điều 3 Quy định này.

2. Nhà nước khuyến khích việc hợp thửa đất nông nghiệp theo chủ trương “dồn điền, đổi thửa” để thuận lợi cho việc sản xuất nông nghiệp; hợp thửa đất tại các khu dân cư quy hoạch tập trung để thực hiện các dự án xây nhà ở cho người có thu nhập thấp, khu chung cư cao tầng.

3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) sang đất ở (gắn với tách thửa) mà thửa đất không tiếp giáp đường đi theo quy định như sau:

a) Thửa đất, khu đất xin chuyển mục đích sử dụng đất phải có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định tại Điều 52 của Luật Đất đai năm 2013.

Đối với khu vực có quy hoạch xây dựng thì việc chuyển mục đích sử dụng đất ngoài căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, còn phải căn cứ vào quy hoạch xây dựng để thực hiện. Trường hợp có sự khác nhau giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng thì thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất, UBND các huyện có trách nhiệm rà soát và kiến nghị cấp có thẩm quyền (hoặc quyết định theo thẩm quyền) điều chỉnh quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều 35 Luật Đất đai năm 2013.

b) Hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc trường hợp kinh doanh bất động sản (không tạo điểm dân cư hoặc khu dân cư mới) thì phải tự đề đường đi đảm bảo kết nối với đường đi hiện hữu.

Người sử dụng đất có trách nhiệm liên hệ Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh (hoặc các Chi nhánh cấp huyện) đo đạc xác định phân diện tích đất làm đường đi trên thực tế và phải thể hiện trên mảnh trích đo hoặc mảnh chỉnh lý trích lục địa chính khi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa theo quy định.

c) Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và hợp thửa, tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô để kinh doanh bất động sản (tạo điểm dân cư hoặc khu dân cư mới) thì phải lập dự án theo quy định pháp luật đầu tư và đảm bảo đầu

tư kết cấu hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ (đường, điện, cấp và thoát nước,...) theo quy chuẩn xây dựng và các quy định pháp luật có liên quan trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác xây dựng nhà ở.

Chương II **TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT Ở, ĐẤT Ở CÓ VƯỜN, AO** **TẠI NÔNG THÔN VÀ ĐÔ THỊ**

Điều 5. Tách thửa đối với thửa đất ở nông thôn

1. Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải có diện tích tối thiểu là 60 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường hiện hữu hoặc đường tự bố trí), có chiều dài tối thiểu là 8,0 m.

2. Diện tích đất tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này là diện tích sau khi đã trừ chỉ giới xây dựng đối với những khu vực có quy định chỉ giới xây dựng.

Điều 6. Tách thửa đối với thửa đất ở đô thị

1. Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải có diện tích tối thiểu là 40 m² và có chiều rộng tối thiểu là 3,5 m (mặt tiếp giáp đường hiện hữu và đường do tự bố trí), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m.

2. Diện tích đất tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này là diện tích sau khi đã trừ chỉ giới xây dựng đối với những khu vực có quy định chỉ giới xây dựng.

Điều 7. Tách thửa đối với thửa đất ở có đất vườn, ao

1. Các thửa đất ở có đất vườn, ao được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh và điều kiện tách thửa đối với đất ở nông thôn, đô thị theo quy định tại Điều 4, Điều 5 và Điều 6 của Quy định này.

2. Khi đo đạc thực hiện tách thửa, người sử dụng đất có trách nhiệm xác định vị trí diện tích đất ở đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh của thửa đất ở nông thôn, đô thị theo Điều 5 và Điều 6 của quy định này; diện tích đất vườn, ao còn lại không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh khi thực hiện thủ tục tách thửa.

Chương III **TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP** **KHÔNG PHẢI LÀ ĐẤT Ở TẠI NÔNG THÔN VÀ ĐÔ THỊ**

Điều 8. Tách thửa đối với thửa đất phi nông nghiệp tại nông thôn

1. Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi bị tách thửa có diện tích tối thiểu là 100 m² và có chiều rộng tối thiểu là

5,0 m (mặt tiếp giáp đường hiện hữu hoặc đường tự bố trí), có chiều dài tối thiểu là 10 m.

2. Diện tích đất tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm cả phần diện tích nằm trong chỉ giới xây dựng đối với những khu vực có quy định chỉ giới xây dựng.

Điều 9. Tách thửa đối với thửa đất phi nông nghiệp tại đô thị

1. Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi bị tách thửa có diện tích tối thiểu là 60 m² và có chiều rộng tối thiểu là 3,5 m (mặt tiếp giáp đường hiện hữu hoặc đường tự bố trí), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m.

2. Diện tích đất tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này bao gồm cả phần diện tích nằm trong chỉ giới xây dựng đối với những khu vực có quy định chỉ giới xây dựng.

Điều 10. Tách thửa đối với đất phi nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất có đất ở, đất vườn, ao

1. Các thửa đất phi nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất có đất ở, đất vườn, ao được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh và điều kiện tách thửa đối với đất ở nông thôn, đô thị theo quy định tại Điều 4, Điều 8 và Điều 9 của Quy định này.

2. Khi đo đạc thực hiện tách thửa, người sử dụng đất có trách nhiệm xác định vị trí diện tích đất phi nông nghiệp đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh của thửa đất phi nông nghiệp theo Điều 8 và Điều 9 của Quy định này; diện tích đất ở, vườn, ao còn lại không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh khi thực hiện thủ tục tách thửa.

Chương IV TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT NÔNG NGHIỆP TẠI NÔNG THÔN VÀ ĐÔ THỊ

Điều 11. Tách thửa đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nông nghiệp đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

1. Các thửa đất nông nghiệp được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 1.000 m².

2. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại khoản 1 Điều này đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy

chứng nhận cho thửa đất mới. Trường hợp thửa đất còn lại sau khi tách thửa không đảm bảo diện tích quy định tại khoản 1 Điều này thì không được phép tách thửa.

Điều 12. Tách thửa đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư đô thị, nông thôn hoặc đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở; đất nông nghiệp nằm trong khu quy hoạch khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

1. Việc tách thửa được thực hiện trong quá trình giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất (không nộp hồ sơ tách thửa). Người sử dụng đất nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa khi giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh của thửa đất xin chuyển mục đích phải đảm bảo theo quy định của từng loại đất tại Quy định này. Thửa đất nông nghiệp còn lại sau khi chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh của loại đất theo quy hoạch sử dụng đất để tiếp tục chuyển mục đích, tạo thửa đất khi người sử dụng đất có nhu cầu.

3. Phải đảm bảo điều kiện tách thửa, hợp thửa theo Điều 4 của Quy định này.

4. Trường hợp hai thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất là đất ở có vườn, ao, khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đối với một phần diện tích đất vườn, ao (không có đất ở) để chuyển quyền sử dụng đất đồng thời hợp với thửa đất ở có vườn, ao liền kề thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất và hợp thửa diện tích đất vườn, ao theo quy định.

5. Trường hợp tách thửa do nhận thừa kế quyền sử dụng đất, giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai thì người sử dụng đất không phải thực hiện thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất phi nông nghiệp nhưng phải đảm bảo diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh và điều kiện tách, hợp thửa đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với loại đất đó. Sau khi có văn bản phân chia thừa kế, giải quyết tranh chấp, khiếu nại của cơ quan có thẩm quyền, người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

Chương V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 13. Trách nhiệm thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Kiểm tra, hướng dẫn vướng mắc cho địa phương theo thẩm quyền, trường hợp vượt thẩm quyền thì đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, UBND các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, rà soát sự chồng chéo giữa quy hoạch sử dụng đất với quy hoạch xây dựng chi tiết, quy hoạch đô thị hoặc các quy hoạch chuyên ngành khác (nếu có) để kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc cập nhật, điều chỉnh các quy hoạch cho thống nhất, đồng bộ theo quy định tại khoản 8 Điều 35 Luật Đất đai năm 2013.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND các huyện, thị xã và thành phố trong công tác kiểm tra, giám sát công tác quản lý đất đai, xây dựng; tăng cường kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng; phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương xử lý kịp thời, đồng bộ các trường hợp sai phạm trong lĩnh vực xây dựng.

b) Căn cứ Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Nhà ở và các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy phạm về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan, phối hợp với các Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND các huyện, thị xã, thành phố khi thẩm tra hồ sơ dự án đầu tư nhằm kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu, đảm bảo các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

3. UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

a) Chịu trách nhiệm chính trong việc thực hiện việc chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thửa, tách thửa tại địa phương.

b) Chỉ đạo thẩm định chặt chẽ nhu cầu, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 69 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Khoản 1 Điều 18 Quyết định số 73/2015/QĐ-UBND ngày 25/12/2015 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 21 Điều 3 Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 29/02/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh) và điều kiện tách thửa, hợp thửa theo quy định này trước khi quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất phi nông nghiệp theo quy định.

c) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp các phòng ban liên quan và UBND cấp xã khi thẩm định nhu cầu, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất đồng thời phải xác định các trường hợp hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô để kinh doanh bất động sản (tạo điểm dân cư hoặc khu dân cư mới) theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản để tham mưu giải quyết hồ sơ theo quy định.

d) Kiểm tra xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý tách thửa đất vườn ao, đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư, ven khu dân cư, mua bán sang nhượng bằng giấy tay, xây dựng nhà ở không phép khi chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

đ) Xử lý nghiêm các trường hợp tự ý tách thửa, mua bán trái phép, xây dựng nhà ở trái phép không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn xây dựng; xử phạt vi phạm hành chính thật nghiêm và cưỡng chế buộc tháo dỡ các trường hợp vi phạm theo đúng quy định, nhằm lập lại kỷ cương trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng.

e) Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, xây dựng cho nhân dân hiểu về những hành vi vi phạm trong việc tự ý tách thửa, mua bán giấy tay, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng nhà ở không phép không theo quy định của pháp luật.

g) Tăng cường thanh tra, kiểm tra công vụ, xử lý nghiêm cán bộ, công chức có hành vi bao che, tiếp tay cho các đối tượng vi phạm trong lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng nêu trên, buông lỏng công tác quản lý theo chức trách, nhiệm vụ được phân công.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã xác định và chịu trách nhiệm về thời điểm thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 05 tháng 10 năm 2007 mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu, nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo điểm c Khoản 2 Điều 2 Quy định này.

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chịu trách nhiệm thẩm tra kết quả xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

6. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân các cấp không được công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với việc chia tách thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu và không theo Quy định này.

7. Các trường hợp phân chia thừa kế; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân; quyết định thi hành án của Cơ quan thi hành án có liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa phải bảo đảm phù hợp với các điều kiện được quy định tại Quy định này.

8. Các cơ quan Báo, Đài, Trung tâm Thông tin tỉnh có trách nhiệm tuyên truyền rộng rãi Quy định này trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi tổ chức, cá nhân biết, thực hiện./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Ngọc Hai