

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Số: 21/2021/QĐ-UBND

Bình Thuận, ngày 30 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định điều kiện tách thửa, điều kiện hợp thửa
và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 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/NĐCP 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 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 253/TTr-STNMT ngày 15 tháng 6 năm 2021 và Công văn số 3697/STNMT-CCQLĐĐ ngày 26 tháng 8 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

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

Điều 2.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2021.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất 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 UBND các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Tuấn Phong

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

QUY ĐỊNH

Điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND

ngày 30 tháng 8 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

2. 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 chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất để thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương 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 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, nhà đại đoàn kết 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 do: Hòa giải thành về tranh chấp đất đai của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, nhận thừa kế, 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.

e) Tách thửa, hợp thửa trong các khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

1. Tách thửa đất là việc chia tách từ một thửa đất thành hai thửa đất trở lên, sau đây gọi là các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa.

2. Hợp thửa đất là việc hợp toàn bộ (hoặc một phần thửa đất) từ hai hoặc nhiều thửa đất liền kề thành một thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất.

3. Chiều rộng (hay chiều ngang) tối thiểu của thửa đất tại quy định này là mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu; chiều dài (hay chiều sâu) của thửa đất là mặt không tiếp giáp đường giao thông hiện hữu.

Trường hợp thửa đất tiếp giáp hai mặt đường giao thông hiện hữu trở lên thì người sử dụng đất lựa chọn một cạnh tiếp giáp đường có nhu cầu tách thửa làm chiều rộng (hay chiều ngang) tối thiểu, cạnh còn lại là chiều dài (hay chiều sâu) tối thiểu để thực hiện tách thửa theo quy định này.

4. Khu dân cư là nơi tập hợp người dân, hộ gia đình cư trú tập trung trong phạm vi một khu vực nhất định, bao gồm: Thôn, xóm, làng, tổ dân phố và đơn vị dân cư tương đương; ranh giới được xác định là ranh giới thửa đất (có nhà ở) ngoài cùng của khu dân cư đó và được thể hiện trên bản đồ hiện trạng sử dụng đất của cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo kỳ kiểm kê hoặc thống kê đất đai năm gần nhất. Trường hợp khu dân cư theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quyết định giao đất, đã đầu tư hạ tầng thì mới xác định là khu dân cư. Đối với khu vực có nhà ở, đất ở riêng lẻ nằm trong khu vực đất nông nghiệp hoặc nằm trong khu vực đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì khu vực đó không được coi là khu dân cư.

5. Đường giao thông hiện hữu là đất giao thông phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người do nhà nước quản lý. Đường trên đồng ruộng phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người do UBND cấp xã quản lý cũng được xem là đường giao thông hiện hữu.

6. Đường do người sử dụng đất tự bố trí là đường đã hình thành trên thực địa (hoặc mô tả trên hồ sơ) trên đất không phải là đất giao thông và chưa được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

Điều 4. Các điều kiện tách thửa đất

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 (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

b) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa (sau khi trừ diện tích nằm trong hành lang an toàn đường bộ) không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu tại Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 và Điều 13 của Quy định này.

c) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải tiếp giáp đường giao thông hiện hữu, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 9 và khoản 1 Điều 13 Quy định này.

2. Tách thửa đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ:

a) Trường hợp thửa đất nằm trong hành lang an toàn đường bộ đã được cấp Giấy chứng nhận thành một thửa riêng thì không áp dụng điều kiện về diện tích, chiều dài tối thiểu, nhưng phải đảm bảo điều kiện về chiều rộng tối thiểu tương ứng với thửa đất nằm ngoài hành lang an toàn đường bộ và của một người sử dụng đất.

b) Trường hợp chưa tách thành thửa riêng thì các thửa đất hình thành từ việc tách thửa bao gồm cả diện tích nằm trong và ngoài hành lang an toàn đường bộ; việc ghi chú diện tích nằm trong hành lang an toàn đường bộ khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Điều 5. Các điều kiện hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất được hợp thửa đất khi đáp ứng điều kiện sau:

a) Các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã cấp. Riêng đối với thửa đất ở có vườn, ao được hợp với thửa đất ở; thửa đất ở (hoặc thửa đất ở có vườn, ao) được hợp với diện tích đất vườn, ao (không có đất ở) của thửa đất ở có vườn, ao liền kề.

b) Các thửa đất khi hợp thửa phải liền kề nhau.

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 (người xin tách thửa đang sử dụng đất hoặc người khác sử dụng nhưng đồng ý chuyển quyền sử dụng đất) để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo quy định này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

Điều 6. Các trường hợp không được tách, hợp thửa đất

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

2. Thửa đất có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật; các thửa đất đang được các cơ quan có thẩm quyền kiểm tra thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp theo điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013.

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. Phần diện tích 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.

5. Tách thửa đất làm đường do người sử dụng đất tự bố trí và các thửa đất khác còn lại có cạnh tiếp giáp với đường tự bố trí, không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.

6. Tách, hợp thửa đất trong các dự án phát triển nhà ở, phát triển đô thị (bao gồm cả dự án có thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân xây dựng nhà ở) đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt.

CHƯƠNG II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 7. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại nông thôn

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 60 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu), có chiều dài tối thiểu là 8,0 m.

Điều 8. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại đô thị

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 40 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m.

Điều 9. Diện tích tối thiểu tách thửa đất ở có đất vườn, ao

1. Diện tích tối thiểu các thửa đất ở có đất vườn, ao hình thành từ việc tách thửa được xác định và thực hiện theo diện tích tối thiểu tách thửa đất ở tại nông thôn, đô thị quy định tại Điều 7 và Điều 8 Quy định này. 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; diện tích đất vườn, ao kèm theo không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh.

2. Trường hợp thửa đất ở có đất vườn, ao được Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ một phần diện tích đất vườn, ao (đất nông nghiệp) sang đất ở thì việc tách thửa được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp đất ở có vườn, ao nằm riêng lẻ ngoài các khu dân cư tập trung được công nhận quyền sử dụng đất, sử dụng đường trên đồng ruộng để đi lại thì không cần điều kiện tiếp giáp đường giao thông, diện tích tối thiểu được tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 10. Diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) tại nông thôn

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 100 m² và có chiều rộng tối thiểu là 5,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu), có chiều dài tối thiểu là 10 m.

Điều 11. Diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) tại đô thị

Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa là 60 m² và có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường giao thông hiện hữu), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m.

Điều 12. Diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp nằm trong cùng thửa đất có đất ở, đất vườn, ao

1. Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa được xác định và thực hiện theo diện tích tối thiểu tách thửa đất phi nông nghiệp tại nông thôn, đô thị theo quy định tại Điều 10 và Điều 11 của quy định này. 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 tại nông thôn, đô thị; diện tích đất vườn, ao kèm theo không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh.

2. Trường hợp thửa đất ở có đất vườn, ao được Ủy ban nhân dân cấp huyện cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ một phần diện tích đất vườn, ao (đất nông nghiệp) sang đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì việc tách thửa được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

Điều 13. Diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp

1. Đối với đất nông nghiệp nằm ngoài khu dân cư:

a) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố (trừ huyện Phú Quý) là 1.000 m².

b) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại các phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố và các xã thuộc huyện Phú Quý là 500 m².

2. Đối với đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu dân cư, đất vườn ao (nông nghiệp) tách ra thửa riêng không gắn với đất ở:

a) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại các xã thuộc các huyện, thị xã, thành phố là 400 m².

b) Diện tích tối thiểu các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa tại phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố là 300 m².

Điều 14. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với thửa đất mà mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác với mục đích tại quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt

1. Trường hợp đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất nhưng chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt thì điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa thực hiện theo quy định tại Quyết định này, loại đất tách thửa được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đối với trường hợp đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt (kể cả trường hợp các quy hoạch này chưa đồng bộ) nhưng chưa có dự án đầu tư được duyệt mà thửa đất ở, đất ở có vườn, ao, đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

a) Điều kiện tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quy định này.

b) Diện tích tách thửa theo quy hoạch chi tiết xây dựng nhưng không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 7, Điều 8, Điều 9, Điều 10, Điều 11 và Điều 12 Quy định này.

3. Đối với trường hợp đã có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng (kể cả trường hợp các quy định này chưa đồng bộ) nhưng chưa có dự án đầu tư được duyệt mà thửa đất đang sử dụng vào mục đích nông nghiệp, không phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 13 Quy định này.

4. Đối với thửa đất mà có một phần diện tích không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và chưa có dự án đầu tư được duyệt thì việc tách thửa theo ranh giới quy hoạch trên thửa đất đó. Các thửa đất hình thành (nằm trong và nằm ngoài ranh giới quy hoạch đó) không bị giới hạn bởi điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa.

5. Đối với khu vực đã có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt thuộc trường hợp nhà nước hồi đất theo quy định tại Điều 61, Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 (nguồn vốn trong hoặc ngoài ngân sách), đã được cấp có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, đã có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thì người sử dụng đất không được tách thửa.

6. Đối với khu vực đã có dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt đã được ghi trong kế hoạch sử dụng đất công bố phải thu hồi để thực hiện dự án mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phải rà soát điều chỉnh hoặc hủy bỏ hoặc trình cấp có thẩm quyền điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch xây dựng theo quy định tại khoản 8 Điều 35 Luật Đất đai năm 2013, được sửa đổi bổ sung tại khoản 1 Điều 6 của Luật Sửa đổi bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch.

Trong thời gian cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đang rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng để điều chỉnh hoặc hủy bỏ thì người sử dụng đất được tách thửa. Điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa (loại đất đang sử dụng được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Quy định chuyển tiếp

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ xin tách thửa, hợp thửa đất hoặc tách thửa do chuyển quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực theo quy

định trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện theo Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Trường hợp các hành vi vi phạm hành chính về đất đai được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện thì cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ xử phạt vi phạm hành chính theo quy định. Sau khi người sử dụng đất chấp hành đầy đủ các nội dung trong quyết định xử phạt vi phạm hành chính của cấp có thẩm quyền và diện tích vi phạm phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện các thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và quy định tại Quyết định này.

Điều 16. 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) Thường xuyên tiến hành công tác thanh tra, kiểm tra việc tách thửa, hợp thửa tại UBND các huyện, thị xã, thành phố nhằm thực hiện nghiêm Quyết định này.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo hoặc hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố trong công tác thanh tra, kiểm tra việc xây dựng, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; xử lý kịp thời các trường hợp sai phạm trong hoạt động đầu tư xây dựng.

b) Hàng năm, chủ trì phối hợp cùng các sở, ngành tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo việc rà soát quy hoạch xây dựng đã được duyệt để UBND cấp huyện điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch xây dựng không còn phù hợp để người sử dụng đất được tách thửa, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 và tại Quy định này.

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

a) Chịu trách nhiệm chính về công tác quản lý đất đai tại địa phương, chỉ đạo các đơn vị (kể cả Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện) thẩm định chặt chẽ các điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất sau khi tách thửa. Không để hình thành điểm dân cư hoặc khu dân cư tự phát không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hoặc không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chịu trách nhiệm về tính đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng; rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt để điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch xây dựng không còn phù hợp để người sử dụng đất được tách thửa, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 và tại Quy định này. Rà soát quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt để cập nhật, điều chỉnh theo định kỳ.

c) Thường xuyên thanh tra, kiểm tra, phát hiện 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 để 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.

d) 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 trái phép không theo quy định của pháp luật.

đ) 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, 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 1 Quy định này.

5. Nhà nước khuyến khích việc hợp thửa đất nông nghiệp để thuận lợi cho việc sản xuất nông nghiệp; hợp thửa đất tại các khu dân cư để thực hiện các dự án xây nhà ở cho người có thu nhập thấp, khu chung cư cao tầng.

6. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm hướng dẫn người dân thực hiện đúng quy định này, 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 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quy định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Tuấn Phong