ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 22 /2009/QĐ-UBND	*Quảng Ngãi, ngày 24 tháng 4 năm 2009*

QUYẾT ĐỊNH
Ban hành Quy định diện tích tối thiểu tách thửa đất và trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 20/TTr-TNMT ngày 07/01/2009 và Công văn số 366/STNMT nagỳ 07/4/2009; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 149/BC-STP ngày 14/8/2008 thẩm định dự thảo Quyết định về việc ban hành Quy định diện tích tối thiểu tách thửa đất và trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích tối thiểu tách thửa đất và trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, thủ trưởng các Sở, Ban ngành liên quan, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hoàng Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

QUY ĐỊNH
Diện tích tối thiểu tách thửa đất và trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, hợp thửa trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

(Ban hành kèm theo Quyết định số 22/2009/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2009 của UBND tỉnh)

Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về diện tích tối thiểu tách thửa đất và trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003; các Nghị định của Chính phủ số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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 2. Đối tượng áp dụng và không áp dụng

1. Đối tượng áp dụng

a) Tổ chức, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình, cá nhân trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài; tổ chức, cá nhân nước ngoài (gọi chung là người sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi;

b) Tổ chức và cá nhân được Nhà nước giao nhiệm vụ quản lý đất đai;

2. Đối tượng không áp dụng

a) Trường hợp đã có tách thửa và được công chứng, chứng thực hoặc đã được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành;

b) Trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế nhà, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật;

c) Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc mua bán nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất;

d) Đất hiến tặng cho Nhà nước; đất cho tặng hộ gia đình cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

đ) Thửa đất đang có tranh chấp chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết;

e) Thửa đất đã có Quyết định thu hồi đất hoặc văn bản thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

g) 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. Trường hợp có nhu cầu tách thửa phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết dự án đó xem xét giải quyết cụ thể.

Điều 3. Quy định diện tích còn lại của thửa đất sau khi bị thu hồi

1. Khi thực hiện dự án có thu hồi đất, thì phần diện tích đất còn lại của thửa sau khi bị thu hồi có diện tích đất lớn hơn hạn mức quy định tách thửa tại Điều 4 của bản quy định này, thì căn cứ Quyết định thu hồi đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của bản Quy định này.

2. Trường hợp diện tích đất còn lại của thửa đất sau khi bị thu hồi nhỏ hơn hạn mức quy định tại Điều 4 của bản quy định này, thì Ban quản lý dự án hoặc Chủ đầu tư dự án có trách nhiệm đề nghị cơ quan thẩm quyền xem xét Quyết định thu hồi đất và giao lại cho UBND cấp xã hoặc Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý, đồng thời phần diện tích thu hồi này được tính trong phương án bồi thường được phê duyệt.

Chương II
DIỆN TÍCH TỐI THIỂU SAU KHI ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐẤT

Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất

Thửa đất ở, đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất thì diện tích tối thiểu không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Đối với đất ở:

- Khu vực đô thị và huyện đảo Lý Sơn: 50 m^2

- Các khu vực khác còn lại: 100 m^2

Diện tích tối thiểu tách thửa quy định trên phải có kích thước các cạnh thửa đất tối thiểu: Chiều rộng mặt tiền thửa đất và chiều sâu thửa đất từ 3 m trở lên so với chỉ giới xây dựng.

2. Đối với đất nông nghiệp:

- Đất nông nghiệp nằm xen kẽ trong khu quy hoạch dân cư: 100 m^2;

- Đất nông nghiệp nằm trong khu quy hoạch đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở): 200 m^2;

- Đất sản xuất nông nghiệp: 300 m^2;

Riêng đối với huyện đảo Lý Sơn: 100 m^2.

3. Đối với đất phi nông nghiệp: Việc tách thửa, hợp thửa đất được căn cứ cụ thể vào dự án đầu tư được duyệt và phù hợp với quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

4. Trong mọi trường hợp các diện tích còn lại sau khi tách thửa không được nhỏ hơn quy định tại điểm 1, 2 của Điều này.

Điều 5. 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 4, bản quy định này không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng.

2.Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tại Điều 4 bản quy định này, đồng thời người sử dụng đất có đơn xin 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 quy định thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa, chỉnh lý biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới.

3.Trường hợp thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4.Trường hợp cá biệt không có quy định trong bản quy định này, thì tùy theo từng trường hợp mà UBND huyện, thành phố xem xét giải quyết. Những trường hợp không nêu trong bản quy định này nhưng thực tế diễn ra mang tính phổ biến thì UBND huyện, thành phố có trách nhiệm tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét điều chỉnh cho phù hợp.

Chương III
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC TÁCH THỬA, HỢP THỬA ĐẤT

Điều 6. Trình tự, thủ tục

1. Hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa (mẫu quy định);

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai còn hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa hoặc hợp thửa đất nộp 01 (một) bộ hồ sơ; nộp tiền phí, lệ phí và nhận kết quả tại Sở Tài nguyên và Môi trường nếu là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá

nhân nước ngoài; nộp tại phòng Tài nguyên và Môi trường nếu là hộ gia đình cá nhân.

2. Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ

a) Ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo (đối với trường hợp hồ sơ nhận sau 16 giờ cùng ngày), Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường (gọi chung là cơ quan Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc.

b) Trong thời gian không quá một (01) ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gởi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

Trường hợp tách thửa hoặc hợp thửa đất có trích đo địa chính thửa đất , trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phải thực hiện xong trích đo địa chính thửa đất mới tách hoặc mới hợp thửa, làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gởi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban ban nhân dân cùng cấp xem xét, ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách hiệm ký giấy chứng nhận cho thửa đất mới được ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, ký và gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

đ) Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc kể từ ngày có giấy chứng nhận, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trao giấy chứng nhận đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi lại bản lưu GCN đã ký, bản chính giấy chứng nhận đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất được quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; gửi thông báo biến động về cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

Tổng thời gian thực hiện tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không quá 15 ngày làm việc; trường hợp vừa tách thửa để hợp thửa tạo thành thửa đất mới thì tổng thời gian không quá 20 ngày làm việc.

Chương IV
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố triển khai thực hiện Quy định này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh phản ảnh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

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

Nguyễn Hoàng Sơn