

Số: 09 /CT-UBND

Bình Dương, ngày 28 tháng 3 năm 2016

**CHỈ THỊ**  
**Về việc tách thửa đối với các loại đất không phải là đất ở**  
**trên địa bàn tỉnh Bình Dương**

Hiện nay, tình hình dân nhập cư trên địa bàn tỉnh là rất lớn, đặc biệt là trên địa bàn các huyện, thị, thành phố phía Nam nên kéo theo nhu cầu về đất và nhà ở là khá cao. Nhằm được nhu cầu này, một số đối tượng đã thực hiện việc phân lô bán nền trái phép trên cơ sở phân lô đất nông nghiệp thành các mảnh đất nhỏ không đủ diện tích tách thửa, không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, sau đó thực hiện việc chuyển nhượng lại cho người có nhu cầu. Việc làm này gây phá vỡ quy hoạch, mất mỹ quan, gây ô nhiễm môi trường và không kết nối được với hạ tầng kỹ thuật đã quy hoạch và đầu tư, ảnh hưởng đến tiến trình đô thị hóa và dẫn đến phát sinh nhiều khiếu kiện phức tạp về đất đai khi thực hiện quy hoạch. Việc tự ý phân lô bán nền còn nhằm mục đích trốn thuế, gây thất thoát cho ngân sách nhà nước.

Theo quy định của Luật Đất đai 2013 và Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai chỉ giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở. Ngày 22/10/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND về việc quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Bình Dương (trong đó bỏ quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp). Việc không quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp gây lúng túng, khó khăn cho công tác quản lý Nhà nước về đất đai tại các huyện, thị, thành phố.

Nhằm đảm bảo hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai, ngăn chặn và hạn chế tình trạng phân lô bán nền, kinh doanh bất động sản trái pháp luật, người dân được tách thửa đất để đảm bảo các quyền của người sử dụng đất, thửa đất sau khi tách thửa được sử dụng đúng mục đích, phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng và khả năng kết nối hạ tầng. Trong khi chờ Văn bản hướng dẫn của Trung ương, Ủy ban nhân dân tỉnh yêu cầu các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã thực hiện nghiêm các nội dung liên quan đến hoạt động tách thửa đối với các loại đất không phải là đất ở như sau:

**1. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa**

a) Căn cứ vào kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng và khả năng kết nối hạ tầng.

b) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c) Việc chia tách thửa đất để hình thành 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 2013.

## **2. Trình tự, thủ tục tách thửa đất**

Thực hiện theo quy định tại Quyết định số 13/2015/QĐ-UBND ngày 14/4/2015 quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

## **3. Đối với trường hợp thửa đất phù hợp quy hoạch đất ở**

Việc tách thửa phải đảm bảo diện tích thửa đất tách ra, thửa đất còn lại bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu đất ở theo các điều kiện được quy định tại Quyết định số 38/2014/QĐ-UBND ngày 22/10/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

## **4. Đối với trường hợp thửa đất không thuộc quy hoạch đất ở**

a) Cho phép người sử dụng đất tách thửa các loại đất không phải là đất ở trên cơ sở sử dụng đất đúng mục đích, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng và khả năng kết nối hạ tầng.

b) Nghiêm cấm việc phân lô, bán nền trái pháp luật để sử dụng vào mục đích đất ở khi không phù hợp với quy hoạch. Mọi hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật.

## **5. Các trường hợp không được tách thửa**

a) Diện tích đất xin tách thửa khi đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa, kê biên để đảm bảo thi hành án.

c) Thửa đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao hoặc cho người sử dụng đất thuê để thực hiện dự án nhưng người sử dụng đất không thực hiện đầu tư dự án.

d) Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết.

## **6. Trách nhiệm của các sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan**

a) Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các cơ quan, đơn vị trực thuộc có liên quan trong việc đo đạc và giải quyết thủ tục tách thửa gắn với các giao dịch dân sự về quyền sử dụng đất phù hợp với quy định pháp luật. Chủ trì phối hợp với các ngành, các cấp có liên quan thường xuyên kiểm tra công tác tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp chuyển nhượng đất không đúng quy định của Pháp luật, phân lô,

tách thửa không đúng kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng và khả năng kết nối hạ tầng. Báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý theo pháp luật đối với những đối tượng có hành vi phân lô bán nền trái pháp luật, kinh doanh bất động sản trái phép, lừa đảo, trốn thuế.

b) Sở Xây dựng có trách nhiệm phối hợp hướng dẫn Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố liên quan đến hạ tầng kỹ thuật và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh liên quan đến khu vực được phép bán nền trong các khu dân cư. Đồng thời, chủ trì phối hợp với các ngành, các cấp có liên quan thường xuyên kiểm tra việc phân lô bán nền trên địa bàn tỉnh và đề xuất hướng xử lý.

c) Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thường xuyên chỉ đạo các Phòng chức năng có liên quan kiểm tra việc sử dụng đất trên địa bàn và có trách nhiệm kiên quyết xử lý vi phạm hành chính và buộc khôi phục tình trạng đất trước khi vi phạm đối với các hành vi sử dụng đất sai mục đích, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật. Kiên quyết ngăn chặn, xử lý nghiêm việc tự tiện san lấp mặt bằng, tách thửa đất làm khu dân cư, khu nhà ở trái quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng, không có khả năng kết nối hạ tầng và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh.

Đối với các trường hợp xin chuyển mục đích từ các loại đất không phải là đất ở sang đất ở mà diện tích vượt hạn mức theo quy định, phải xem xét, đối chiếu quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch phân khu chức năng, khả năng kết nối hạ tầng trước khi cho phép chuyển mục đích.

d) Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra và có biện pháp chặn đứng ngay từ đầu các trường hợp tách thửa trái quy định; xử lý kiên quyết, buộc tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất, nhà ở xây dựng không phép, xây dựng sai quy hoạch. Rà soát, xử lý và báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện đối với các trường hợp sai phạm nghiêm trọng hoặc nghi vấn liên quan đến việc tách thửa trái quy định để kịp thời chỉ đạo xử lý.

Thường xuyên tuyên truyền phổ biến dưới nhiều hình thức (thông báo, tài liệu tuyên truyền, phát thanh, loa truyền thanh...) để người dân nhận thức được vai trò trách nhiệm trong đăng ký biến động đất đai và việc xử phạt đối với việc không đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 12, Nghị định 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; sử dụng đất một cách hiệu quả, đúng quy hoạch và đúng mục đích được giao; không giao dịch, mua bán, chuyển nhượng bất động sản qua hình thức giấy tờ bất hợp pháp.

Nếu phát hiện việc tách thửa trái phép thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

đ) Các Tổ chức hành nghề công chứng, các Văn phòng thừa phát lại, Ủy ban nhân dân cấp xã khi công chứng, chứng thực hợp đồng hoặc vi bằng về việc chuyển quyền hoặc hợp đồng ủy quyền sử dụng các loại đất không phải là đất ở cần xác minh thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thực hiện nghiêm chỉ đạo tại văn bản này và các quy định có liên quan. Trường hợp phát hiện có

dấu hiệu hợp đồng giao dịch giả tạo hoặc hành vi phân lô bán nền, kinh doanh bất động sản trái pháp luật thì phải từ chối và thông báo cơ quan thẩm quyền xử lý.

e) Các cán bộ, công chức chính quyền các cấp phải nghiêm túc chấp hành quy định và tuyên truyền vận động để nhân dân biết, tránh tình trạng tách thửa trái phép và thực hiện đúng các quy định của nhà nước. Không tiếp tay tách thửa dưới bất kỳ hình thức nào và nhận dạng ngay từ khâu đo đạc, trường hợp vi phạm thì sẽ xử lý nghiêm minh, nếu có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng thì lập hồ sơ xử lý theo quy định của Pháp luật.

k) Các tổ chức hành nghề đo đạc và bản đồ khi đo đạc bản đồ địa chính, đo đạc riêng lẻ cho các hộ gia đình, cá nhân không được tách thửa đất trái với quy định pháp luật, trường hợp có nghi vấn về phân lô, bán nền thì phải báo ngay với cơ quan có thẩm quyền để xem xét xử lý.

Ủy ban nhân dân tỉnh đề nghị các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện nghiêm các nội dung trên. Trong quá trình tổ chức thực hiện Chỉ thị này, nếu có vướng mắc, phát sinh, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm báo cáo và đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp trình Ủy ban nhân dân tỉnh) xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**Nơi nhận:**

- Bộ TN&MT;
- TT. TU, TT. HĐND;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Các Sở: TNMT, XD, TP, KHĐT, TC;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- UBND các xã, phường, thị trấn;
- Báo, Đài PT-TH Bình Dương;
- Website Bình Dương;
- LĐVP, Tiến, KTN, TH, TCHC;
- Lưu: VT. ✓



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

Trần Thanh Liêm