

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 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 Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 59/2015/NĐ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 4014../TTr-STNMT ngày 11 tháng 7 năm 2019 về dự thảo Quyết định quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

a) Bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo 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;

b) Các trường hợp giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực phù hợp với quy định tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành;

c) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;

d) Tách thửa đất trong các khu công nghiệp; cụm công nghiệp;

đ) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết hoặc xây dựng trụ sở cơ quan, các công trình sự nghiệp, công trình công cộng phục vụ dân sinh;

e) Tách thửa để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có sử dụng đất.

2. Cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa

1. Điều kiện chung: Thửa đất đã được cấp 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận).

2. Điều kiện thực hiện tách thửa đối với hộ gia đình, cá nhân.

a) Việc chia tách thửa đất ở 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 năm 2013.

b) Diện tích của các thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 4 của Quyết định này.

Trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất thành một hay nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu để hợp với thửa đất liền kề thì các thửa đất còn lại sau khi chia tách và thửa đất hợp thửa mới phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 của Quyết định này. Việc giải quyết cho tách thửa trong trường hợp này phải được xử lý đồng thời với việc hợp thửa đất (điều kiện hợp thửa phải cùng nhóm đất) và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

c) Đối với thửa đất trong đô thị, áp dụng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt hoặc bản vẽ tổng mặt bằng trong nội dung thiết kế cơ sở của dự án (đối với dự án thuộc trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy

Handwritten mark

định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị) hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và đồng thời có Quy chế quản lý quy hoạch – kiến trúc đô thị được duyệt. Trường hợp không có các quy hoạch trên thì áp dụng quy hoạch sử dụng đất và quy định tại Điều 4 Quyết định này để giải quyết việc tách thửa.

d) Đối với thửa đất ngoài đô thị, áp dụng quy hoạch xây dựng nông thôn (được quy định tại khoản 2 Điều 29 Luật Xây dựng năm 2014), trường hợp không có quy hoạch xây dựng nông thôn thì áp dụng phương án mặt bằng phân lô của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có các quy hoạch trên thì áp dụng quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch nông thôn mới và quy định tại Điều 4 Quyết định này để giải quyết việc tách thửa.

đ) Quy định về việc tiếp giáp với đường giao thông của các thửa đất sau khi tách thửa:

Thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu do Nhà nước quản lý.

Trường hợp hình thành đường giao thông mới khi tách thửa (nếu có): Người sử dụng đất phải được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận bản vẽ xin phép hình thành đường giao thông; việc cấp phép hình thành đường giao thông, thi công hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với đường giao thông hiện hữu, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng, được thực hiện trước khi lập thủ tục tách thửa.

3. Điều kiện thực hiện tách thửa đối với tổ chức: Việc thực hiện tách thửa theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch phân khu chức năng và bản vẽ tổng mặt bằng kèm theo nội dung thiết kế cơ sở của dự án (đối với dự án không phải lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa

Diện tích tối thiểu và kích thước các thửa đất sau khi tách thửa (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) phải đảm bảo:

1. Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

a) Đất ở có nhà ở (có một trong các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1 Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ):

Áp dụng tại khu vực đô thị và Trung tâm huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 45 m² và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m tại đường phố có lộ giới ≥ 20 m;

36 m² và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 4 m tại đường phố có lộ giới < 20 m; Tại địa bàn các xã còn lại và khu vực khác của huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 40 m², có chiều sâu thửa đất và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4 m.

b) Đất ở chưa xây dựng nhà ở hoặc nhà ở không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 31 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:

Áp dụng tại khu vực đô thị và Trung tâm huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 60 m² và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m. Tại địa bàn các xã còn lại và khu vực khác của huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 100 m² và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m.

c) Đối với đất thương mại dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Diện tích và kích thước thửa đất: 100 m² và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m.

d) Tách thửa với quy mô diện tích lớn

Đối với thửa đất có diện tích từ 500 m² đến 2.000 m² tại thành phố Vũng Tàu và diện tích từ 1.000 m² đến 5.000 m² tại các huyện, thị xã, thành phố còn lại, trước khi tách thửa theo quy định tại điểm a, b khoản này thì người sử dụng đất phải lập phương án mặt bằng tách thửa được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận.

Đối với thửa đất có diện tích lớn hơn 2.000 m² tại thành phố Vũng Tàu và lớn hơn 5.000 m² tại các huyện, thị xã, thành phố còn lại, trước khi tách thửa theo quy định tại điểm a, b khoản này thì người sử dụng đất phải lập dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư; Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12 và Điều 13 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 19 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.

2. Đối với đất nông nghiệp

a) Đối với đất nông nghiệp thuộc khu vực quy hoạch sản xuất nông nghiệp thì các thửa đất sau khi tách có diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 500 m² tại các phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố và trung tâm huyện Côn Đảo; không nhỏ hơn 1000 m² tại địa bàn các xã còn lại. Riêng đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối phải đắp bờ trước khi tách thửa.

Trường hợp thửa đất được đề nghị tách thửa có diện tích lớn hơn 2.000 m² tại thành phố Vũng Tàu và lớn hơn 5.000 m² tại các huyện, thị xã, thành phố còn lại, người sử dụng đất phải thiết kế bản vẽ phương án tách thửa và liên hệ đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để được hướng dẫn thỏa thuận phương án mặt bằng tách thửa nhằm đảm bảo quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch nông thôn mới.

b) Đối với đất nông nghiệp thuộc khu vực quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định trước khi thực hiện tách thửa theo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này. Đối với diện tích đất nông nghiệp thuộc thửa đất còn lại nếu có diện tích phù hợp với điểm a khoản này thì được tiếp tục sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện phải thực hiện thẩm định nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (Điều 69 Nghị định 43/2014/NĐ-CP) trước khi cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

3. Đối với những khu vực có đồ án quy hoạch riêng thì thực hiện tách thửa theo quy định quản lý đồ án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 3, Điều 4 Quyết định này.

2. Thửa đất đã có quyết định thu hồi đất, thông báo thu hồi đất thể hiện bằng văn bản của các cấp có thẩm quyền.

3. Thửa đất đang có tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết; thửa đất có tài sản gắn liền với đất đang bị các cơ quan có thẩm quyền kê biên để thực hiện quyết định, bản án có hiệu lực của Tòa án.

4. Việc phân chia tài sản thừa kế, ly hôn, tranh chấp mà không bảo đảm điều kiện được tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

5. Khu vực mà pháp luật có quy định phải bảo tồn.

Điều 6. Xử lý một số trường hợp cụ thể

1. Thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích khác thuộc quy hoạch đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc đất thương mại, dịch vụ thì được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 (trong đó diện tích đất ở được tách theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 4 Quyết định này).

2. Trường hợp thửa đất nằm trong khu vực quy hoạch đất ở có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích khác (đất ở kết hợp với đất trồng cây lâu năm, trồng cây ăn quả, cây hàng năm...): Việc tách thửa phải đảm bảo các thửa đất sau khi tách có diện tích đất ở bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

3. Các thửa đất có nhà ở đã được cấp Giấy phép xây dựng (trừ giấy phép xây dựng tạm) hoặc đã được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất thì được tách thửa theo hiện trạng (vị trí, kích thước, diện tích) nhà ở. Thửa đất sau khi tách không có nhà ở phải có kích thước, diện tích phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

4. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch sản xuất nông nghiệp nhưng hiện trạng có một phần diện tích đất ở, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

hoặc đất thương mại, dịch vụ thì được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu quy định tại điểm a khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

Điều 7. Trách nhiệm thực hiện

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và công chức địa chính - xây dựng chịu trách nhiệm quản lý việc sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận sau khi tách thửa.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm:

a) Ban hành Quyết định thu hồi diện tích đất làm đường giao thông do chủ sử dụng đất tự nguyện trả lại và bàn giao cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn quản lý. Cập nhật quy hoạch đối với các tuyến đường giao thông mới hình thành và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân Tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Kiểm tra, nghiệm thu việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với đường giao thông mới hình thành theo hướng dẫn của Sở Xây dựng;

c) Cung cấp thông báo thu hồi đất và thông báo các trường hợp đã ban hành Quyết định thụ lý tranh chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Các tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không chứng thực và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà không phù hợp với quy định tại Quyết định này.

4. Các tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ khi đo đạc theo hợp đồng của người sử dụng đất để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất không được tách thửa đất trái với quy định tại Quyết định này.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện Quyết định này. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc thì tổ chức, cá nhân có trách nhiệm phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

6. Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố ban hành hướng dẫn việc thiết kế bản vẽ phương án tách thửa; hướng dẫn hình thành đường giao thông, thi công hạ tầng kỹ thuật, kết nối đồng bộ với đường giao thông hiện hữu, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng để làm căn cứ cho việc tách thửa.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 8 năm 2019.

2. Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất

trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu hết hiệu lực thi hành kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

3. Các trường hợp hồ sơ tách thửa đã được tiếp nhận hợp lệ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành (không thuộc trường hợp có hình thành đường giao thông mới) và các trường hợp đã được cơ quan thẩm quyền cấp phép đầu tư hạ tầng kỹ thuật thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 23/2017/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quy định về tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 8 (thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra Văn bản);
- TTr Tỉnh ủy;
- TTr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- Sở Tư pháp (kiểm tra);
- Ủy ban MTTQ VN tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
- Các tổ chức đoàn thể cấp tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo – Tin học tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh;
- Báo Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Lưu: VT, STNMT (2).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Trình