

**PHẦN VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH****ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

Số: 24/2024/QĐ-UBND

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

Bà Rịa - Vũng Tàu, ngày 04 tháng 9 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH****Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu  
được tách thửa đối với từng loại 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 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;*

*Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;*

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;*

*Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 453/TTr-STNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 về dự thảo Quyết định quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.*

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

- Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau:
  - Bán nhà ở cũ thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định pháp luật;
  - Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
  - 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;
  - Tách thửa để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Cơ quan Nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

### Điều 3. Nguyên tắc, điều kiện thửa đất được phép tách thửa đất, hợp thửa đất

- Nguyên tắc, điều kiện chung: Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024.
- Điều kiện thực hiện tách thửa đất đối với hộ gia đình, cá nhân  
Ngoài điều kiện chung đã được quy định tại khoản 1 Điều 3 của Quyết định này thì việc tách thửa đất đối với hộ gia đình, cá nhân phải bảo đảm các điều kiện như sau:
  - Việc chia tách thửa đất để hình thành thửa đất mới phải bảo đảm quyền đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 29 của Luật Đất đai năm 2024.
  - 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 và khoản 2 Điều 4 của Quyết định này.
  - Việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất đã được quy định tại Điều 66 của Luật Đất đai năm 2024 và quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì áp dụng quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2.000

thì áp dụng quy hoạch xây dựng hiện có đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

d) Đối với thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp không áp dụng các quy hoạch xây dựng đã được quy định tại điểm c khoản 2 Điều này khi giải quyết thủ tục tách thửa.

### 3. Điều kiện thực hiện tách thửa đất đối với tổ chức

Việc thực hiện tách thửa đất theo dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật về Kinh doanh bất động sản. Hạ tầng kỹ thuật phải được Sở Xây dựng nghiệm thu, bảo đảm đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định trước khi thực hiện thủ tục tách thửa.

### 4. Điều kiện hợp thửa đất

Ngoài các nguyên tắc, điều kiện chung đã được quy định tại khoản 1 Điều này thì việc hợp thửa đất trong trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất để hình thành một hay nhiều thửa đất mới thì các thửa đất mới phải có diện tích, kích thước bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 của Quyết định này, việc giải quyết tách thửa đất, hợp thửa đất trong trường hợp này được thực hiện đồng thời và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

#### **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 bảo vệ an toàn công trình công cộng, đường giao thông đã có quy hoạch) phải bảo đảm:

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

##### a) Đất ở

Áp dụng tại khu vực thuộc phường, thị trấn và huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: từ 60m<sup>2</sup> trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý hoặc lối đi được kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m. Tại địa bàn các xã còn lại có diện tích và kích thước thửa đất: từ 80m<sup>2</sup> trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý hoặc lối đi được kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

##### b) Đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Diện tích và kích thước thửa đất: từ 100m<sup>2</sup> trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý hoặc lối đi được kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

## 2. Đối với đất nông nghiệp

a) Đất trồng lúa thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp: diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa tại địa bàn các phường, thị trấn thuộc các huyện, thị xã, thành phố và huyện Côn Đảo là 500m<sup>2</sup>; tại địa bàn các xã còn lại là 1.000m<sup>2</sup>.

b) Thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp (trừ đất trồng lúa đã được quy định tại điểm a khoản 2 Điều này), quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu như quy định tại điểm a khoản 2 Điều này và phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý hoặc lối đi được kết nối với đường giao thông do Nhà nước quản lý, kích thước của cạnh tiếp giáp không nhỏ hơn 5m.

3. Đối với những khu vực có đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng riêng thì diện tích tối thiểu được thực hiện tách thửa theo Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ đồ án kèm theo đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 5.** Các trường hợp không được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Không bảo đảm theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 của Quyết định này.
2. Thửa đất đã có quyết định thu hồi đất, thông báo thu hồi đất của cơ quan cấp có thẩm quyền.
3. Khu vực mà pháp luật có quy định phải bảo tồn.

### **Điều 6.** Giải quyết một số trường hợp cụ thể

1. Thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở hoặc 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 b khoản 1 Điều 4 của Quyết định này (trong đó diện tích đất ở thuộc các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Quyết định này).

2. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích sử dụng đất khác: các thửa đất sau khi tách thửa nếu có đất ở thì diện tích đất ở phải bảo đảm diện tích tối thiểu quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 của Quyết định này; nếu không có đất ở thì phải bảo đảm diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quyết định này.

3. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp nhưng mục đích sử dụng theo Giấy chứng nhận 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 của đất nông nghiệp được quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quyết định này.

4. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch có nhiều loại đất (gồm quy hoạch đất nông nghiệp, quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp) thì được xem xét giải quyết tách thửa đất nếu đủ điều kiện về

kích thước, diện tích tối thiểu tại Điều 4 của Quyết định này tương ứng với một loại đất theo quy hoạch đã được phê duyệt.

### **Điều 7. Trách nhiệm thực hiện**

1. 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.

#### 2. Sở Xây dựng

a) Tổ chức, thực hiện nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định đối với dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố hướng dẫn việc hình thành đường giao thông trước khi thực hiện thủ tục tách thửa.

#### 3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm quản lý việc sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất.

b) Hướng dẫn về điều kiện cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý, phù hợp với thực tế sử dụng đất tại địa phương đối với phần diện tích sử dụng làm lối đi, trước khi người sử dụng đất đăng ký tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024.

### **Điều 8. Điều khoản thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 16 tháng 9 năm 2024 và thay thế Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Các giao dịch về quyền sử dụng đất có liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất theo đúng quy định pháp luật đã được công chứng, chứng thực; các bản án, quyết định có hiệu lực của các cơ quan có thẩm quyền về việc tách thửa đất, hợp thửa đất; các trường hợp tách thửa để phân chia thừa kế đã được pháp luật công nhận và các trường hợp hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất đã được tiếp nhận đúng quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp; 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./.

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

**Nguyễn Công Vinh**