

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất  
trên địa bà tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU



Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26 tháng 11 năm 2003;  
Căn cứ Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân năm 2004;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;  
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;  
Căn cứ Nghị định số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;  
Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty Nhà nước thành công ty cổ phần;  
Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ về 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 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1857/TTr- TNMT ngày 05 tháng 10 năm 2007,

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

1. Quyết định này quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất và hướng dẫn việc áp dụng khi giải quyết nhu cầu tách thửa đất, các thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có diện tích không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này.

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

a) Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 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.

b) Các trường hợp giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng chứng thực hoặc UBND cấp xã xác nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành (các trường hợp này được thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai).

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

d) Các trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế về nhà và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.

đ) Các thửa đất được hình thành theo quy định tại điểm đ khoản 5 Điều 41 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ (Người sử dụng đất được quyền sử dụng bao nhiêu m<sup>2</sup> thì được xác lập thửa đất bấy nhiêu m<sup>2</sup>).

## **Điều 2. Trình tự thủ tục tách hợp thửa.**

Trình tự, thủ tục tách hợp thửa áp dụng theo Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.

## **Điều 3. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất.**

Diện tích tối thiểu được tách thửa quy định theo "**Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất**" như sau:

Cấp huyện	Đất phi nông nghiệp (m <sup>2</sup> )		Đất nông nghiệp (m <sup>2</sup> )
	Đất chưa xây dựng	Đất đã xây dựng	
TP Vũng Tàu	60	40	500
TX Bà Rịa	80	40	500
Các huyện	100	40	500

- Kích thước tối thiểu của thửa đất phi nông nghiệp trong "**Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất**" nêu trên có chiều ngang không nhỏ hơn 3,3m.

- Đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp được quy định tại Thông tư số 08/2007/TT-BTNMT ngày 02 ngày 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện thống kê, kiểm đất đai và xây dựng bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Đất chưa có các loại quy hoạch thì được tách thửa theo "**Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất**" nêu trên.

- Tất cả các trường hợp đất đã có quyết định thu hồi của cơ quan có thẩm quyền thì không được tách thửa.

## **Điều 4. Một số quy định cụ thể về tách thửa các loại đất.**

### **1. Đối với đất ở.**

a) Trường hợp đất ở thuộc các dự án, đất ở của hộ gia đình, cá nhân đã được Nhà nước giao đất, phân lô theo quy hoạch được duyệt; Các khu vực cần phải bảo tồn theo quy hoạch thì thửa đất được xác định theo dự án và quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt.

b) Đất ở thuộc khu vực quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 49 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ thì không được tách thửa.

c) Đất ở thuộc khu vực có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn mà chưa có chủ

trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 49 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ thì khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện sau:

- Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt thì diện tích các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải đảm bảo theo "Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất" nêu trên. Trường hợp khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt thì diện tích tối thiểu khi tách các thửa đất phải tuân thủ theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

- Thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải có diện tích tối thiểu theo "Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất" nêu trên.

- Trường hợp tách một phần thửa đất để nhập với thửa liền kề thì diện tích thửa còn lại và diện tích thửa mới tách nhập với thửa đất liền kề phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo "Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất" nêu trên..

- Trường hợp thửa đất hình thành sau khi tách thửa mà tạo ra lối đi chung thì lối đi chung phải đảm bảo quy chuẩn về hành lang lộ giới theo quy định; UBND các huyện, thị xã Bà Rịa, thành phố Vũng Tàu có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất cần phân lô tách thửa, đảm bảo quy mô diện tích, kết nối được với hạ tầng hiện hữu và quy hoạch chi tiết khu vực; Phần diện tích thuộc lộ giới chủ sử dụng đất bàn giao cho UBND phường, xã, thị trấn quản lý sử dụng làm giao thông chung của khu vực.

## **2. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.**

Việc tách thửa đất phải có dự án đầu tư phù hợp quy hoạch được cơ quan cấp thẩm quyền duyệt, đảm bảo mật độ xây dựng, đảm bảo phòng cháy chữa cháy theo quy định đối với các tổ chức. Đối với hộ gia đình, cá nhân thì việc tách thửa theo quy định như đối với đất ở.

## **3. Đối với đất nông nghiệp.**

a) Đối với khu vực đất quy hoạch để sản xuất nông nghiệp:

- Việc tách thửa phải đảm bảo diện tích đất tối thiểu theo "Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất" nêu trên.

- Trường hợp tách một phần thửa để nhập với thửa đất liền kề thì diện tích thửa đất còn lại và diện tích thửa mới tách nhập với thửa đất liền kề phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo "Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất" nêu trên.

b) Trường hợp thửa đất phù hợp kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng mà chủ đầu tư tự thoả thuận nhưng chưa có dự án đầu tư cụ thể, chưa có trong kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì được tách thửa theo Điểm a Khoản 3 Điều này.

c) Đối với những thửa đất trong khu vực quy hoạch chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, mà Nhà nước không phải thu hồi để lập dự án đầu tư và diện tích đất nông nghiệp xen kề trong khu dân cư thì thực hiện như sau:

- Nếu tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp thì việc tách thửa thực hiện theo điểm a khoản 3 Điều này.

- Nếu có nhu cầu thay đổi mục đích sang đất phi nông nghiệp thì phải thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích theo quy định về quy chuẩn xây dựng trước khi thực hiện tách thửa theo điểm c khoản 1 Điều này.

#### **4. Một số trường hợp khác.**

Trường hợp tách thửa đất vừa có đất ở và đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu của đất ở không nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup> và tổng diện tích của thửa đất hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn mức diện tích đất phi nông nghiệp trong cột đất chưa xây dựng của "Bảng quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đất" nêu trên.

Đối với đất thuộc khu vực Núi Lớn và Núi Nhỏ thành phố Vũng Tàu thì ngoài việc tuân thủ các quy định chung, còn phải tuân thủ Quy hoạch và Quy chế quản lý Núi lớn và Núi Nhỏ.

Đối với các hồ sơ xin tách thửa của người sử dụng đất đã nộp hợp lệ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì được giải quyết theo Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 và các văn bản khác về thi hành Luật đất đai của Chính phủ.

#### **Điều 5. Hiệu lực thi hành.**

1. Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký.

**Điều 6.** Chánh văn phòng UBND tỉnh, Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 6 (thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Cục kiểm tra văn bản (Bộ Tư Pháp);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TTr Tỉnh ủy;
- TTr HĐND tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc Hội tỉnh;
- Sở Tư Pháp (theo dõi);
- Ủy ban MTTQ VN tỉnh;
- Các tổ chức đoàn thể cấp tỉnh;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Đài PT-TH tỉnh;
- Báo Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Lưu VT- PC. *KL*



**Trần Ngọc Thới**