

**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 Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ Quy định 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 về 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 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: 3969/TTr-STNMT ngày 22 tháng 8 năm 2017 và Tờ trình số: 4305/TTr-STNMT ngày 08 tháng 9 năm 2017 về việc ban hành 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.

## **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, 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 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 được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được quy định tại khoản 1, 2 Điều 4 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. 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, phải có 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 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 phải 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 2014), trường hợp không có quy hoạch xây dựng nông thôn thì áp dụng tổng mặt bằng 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 tách thửa.

đ) Quy định tách thửa có hình thành đường giao thông:

Thửa đất hình thành sau khi tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc phải xây dựng đường giao thông theo quy định tại khoản này (không bao gồm trường hợp tách thửa để hợp vào thửa đất liền kề đã tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu và tách thửa đất đối với đất nông nghiệp). Cụ thể như sau:

Đối với khu vực đô thị: Đường giao thông xây dựng mới hình thành trong khu dân cư hiện hữu phải đảm bảo có bề rộng không nhỏ hơn 4m và ngoài khu dân cư hiện hữu có bề rộng không nhỏ hơn 7m (bao gồm lòng đường và vỉa hè). Riêng thành phố Vũng Tàu, thành phố Bà Rịa và các đô thị đã có quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc đô thị đã phê duyệt thì thực hiện theo Quy chế này;

Đối với khu vực nông thôn: Đường giao thông xây dựng mới hình thành phải đảm bảo có bề rộng lòng đường không nhỏ hơn 4m;

Đối với thửa đất tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu, được tách thửa đất theo đường giao thông hiện hữu.

e) Khi giải quyết hồ sơ tách thửa đất, chủ sử dụng đất phải hoàn thành việc xây dựng đường giao thông; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thoát nước và đấu nối với đường giao thông hiện hữu.

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 theo quy định pháp luật.

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

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

a) Đối với đất ở đã xây dựng nhà ở:

Áp dụng tại địa bàn các phường có diện tích và kích thước thửa đất:  $45m^2$  và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m tại đường phố có lộ giới  $\geq 20$  m;  $36m^2$  và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 4m tại đường phố có lộ giới  $< 20$ m; Riêng tại địa bàn thị trấn, các xã và

huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 40 m<sup>2</sup>, có chiều sâu thửa đất và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4m.

b) Đối với đất ở chưa xây dựng nhà ở:

Áp dụng tại địa bàn các xã, phường, thị trấn thuộc đô thị và Trung tâm huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 60 m<sup>2</sup> và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m. Tại địa bàn các xã còn lại và khu vực khác của huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 100 m<sup>2</sup> và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

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 m<sup>2</sup> và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m.

2. Đối với đất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu thửa đất mới và diện tích tối thiểu thửa đất còn lại sau khi tách thửa đất là 500m<sup>2</sup> (riêng đối với đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối phải đắp bờ trước khi tách thửa). Trường hợp thửa đất nông nghiệp phù hợp với quy hoạch đất ở được tách thửa theo loại đất ở với điều kiện người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở theo quy định trước khi tách thửa.

3. Đối với những khu vực có đồ án quy hoạch riêng thì thực hiện tách thửa theo quy định quản lý đồ án đó.

#### **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 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. Trình tự, thủ tục tách hợp thửa**

Trình tự, thủ tục thực hiện tách hợp thửa đất áp dụng theo Điều 75 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 49 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

#### **Điều 7. Xử lý một số trường hợp cụ thể**

1. Thừa đất có mục đích sử dụng là đất ở (được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích, công nhận đất ở) kết hợp với mục đích khác thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp không phải đất ở hoặc quy hoạch đất nông nghiệp thì được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Quyết định này (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 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 thửa đất được tách ra và thửa đất còn lại có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo loại đất ở quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

3. Đối với các thửa đất xin tách thửa chưa phù hợp với các điều kiện theo khoản 2 Điều 3 và Điều 4 Quyết định này nhưng do vị trí, hình thể đặc biệt hoặc tách thửa có nguồn gốc sử dụng theo tập quán, để thừa kế, tặng cho trong gia đình đối với thửa đất nằm trong quy hoạch đất ở, giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét từng trường hợp cụ thể trên cơ sở đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

### **Điều 8. Trách nhiệm thực hiện**

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, 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, thành phố có trách nhiệm:

Hướng dẫn, kiểm tra, nghiệm thu việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông quy định tại điểm đ, e khoản 2 Điều 3 Quyết định này;

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. Định kỳ 6 tháng, báo cáo kết quả về Sở Tài nguyên và Môi trường;

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 tỉnh.

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 Quy 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 đề hướng dẫn, tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

### **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 02 tháng 10 năm 2017. Quyết định số 59/2014/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2014 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.

**Điều 10.** 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 UBND các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; Giám đốc Văn phòng Đăng ký Đất đai Tỉnh; Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 10 (thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);
- 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;
- Các tổ chức đoàn thể cấp tỉnh;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Đài PTTH tỉnh;
- Báo Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Lưu: VT, CCQLĐĐ (2).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Lê Tuấn Quốc**