

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

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

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 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 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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 và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 4688/TTr-STNMT ngày 16 tháng 7 năm 2021 về dự thảo Quyết định quy định về điều kiện tách thửa, 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

1. 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.

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) 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;

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

e) Các trường hợp tách thửa để phân chia thừa kế theo di chúc.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có sử dụng các loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. 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.

3. 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. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa

1. Điều kiện chung

a) 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 chung là Giấy chứng nhận).

b) Việc tách thửa được thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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 và khoản 2 Điều 4 của Quyết định này.

c) Đối với thửa đất trong đô thị: thực hiện tách thửa theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì áp dụng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy chế quản lý quy hoạch – kiến trúc đô thị hoặc quy chế quản lý kiến trúc được duyệt.

d) Đối với thửa đất ngoài đô thị: thực hiện tách thửa theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt thì áp dụng quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và quy chế quản lý kiến trúc (nếu có) được duyệt.

đ) 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 do Nhà nước quản lý, kích thước của cạnh tiếp giáp phải đảm bảo kích thước tối thiểu như quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quyết định này.

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, 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 hiện hành về xây dựng) được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Hạ tầng kỹ thuật phải được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào sử dụng theo quy định trước khi thực hiện thủ tục tách thửa.

4. Điều kiện hợp thửa đất

Việc hợp thửa phải cùng nhóm đất. 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 bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 4 của Quyết định này. Việc giải quyết tách thửa, hợp thửa 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 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

quy định chi tiết thi hành một số điều, khoản của Luật Đất đai:

Áp dụng tại khu vực đô thị (phường, thị trấn) và huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: từ $45m^2$ trở lên 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 lớn hơn hoặc bằng 20m; từ $36m^2$ trở lên 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 nhỏ hơn 20m. Tại địa bàn các xã còn lại có diện tích và kích thước thửa đất: từ $40m^2$ trở lên, có chiều sâu thửa đất và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4m.

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:

Áp dụng tại khu vực đô thị và huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: từ $60m^2$ trở lên 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 có diện tích và kích thước thửa đất: từ $80m^2$ trở lên 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: từ $100m^2$ trở lên và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

2. Đối với đất nông nghiệp

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

b) Thuộc khu vực 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 đảm bảo diện tích tối thiểu như quy định tại điểm a khoản này và phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông do Nhà nước quản lý.

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 theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 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. 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 (trừ trường hợp có quyết định hoặc bản án

của Tòa án phân chia thừa kế theo di chúc), 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 Quyết định này (trong đó diện tích đất ở thuộc các thửa đất sau khi tách phải đảm bảo diện tích tối thiểu được quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 4 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 đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định này; nếu không có đất ở thì phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

3. Các thửa đất có nhà ở đã được cấp Giấy phép xây dựng (trừ giấy phép xây dựng nhà ở có thời hạn) 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 đất 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 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. Sở Tư pháp

Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này; các tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không phù hợp với quy định tại Quyết định này.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm

a) Hướng dẫn 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 đo tách thửa đất, hợp thửa đất trái với quy định tại Quyết định này.

b) 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.

4. Sở Xây dựng 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.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2021.

2. Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định về 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 thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 18/2019/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2019 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, Tư pháp; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 QPPL);
- 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 văn bản);
- Ủy ban MTTQVN tỉnh và các tổ chức đoàn thể cấp tỉnh;
- TAND tỉnh, VKSND tỉnh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học tỉnh;
- Báo Bà Rịa-Vũng Tàu, Đài PT&TH tỉnh;
- Lưu: VT, STNMT (2).

(5)

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Công Vinh