

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

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 Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
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;

Căn cứ Nghị định số/NĐ-CP ngày ... tháng ... năm 2024 của Chính phủ của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Thông tư số/TT-BTNMT ngày ... tháng ... năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hồ sơ địa chính;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-STNMT ngày ... tháng ... năm 2024 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 quy định pháp luật**;

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

c) 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;

d) Tách thửa để chuyên 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

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 một trong các loại giấy chứng nhận: 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý.

Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

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

a) 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.

b) Việc tách thửa được thực hiện theo quy hoạch sử dụng đất 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 phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, trường hợp chưa có quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/5.000 thì áp dụng quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/10.000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Riêng đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp không áp dụng các quy hoạch xây dựng trên khi giải quyết thủ tục tách thửa.

c) Thửa đất thuộc khu vực **quy hoạch đất nông nghiệp**, 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 và **khoản 2** 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 xây dựng đã 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

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp thửa toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở. 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, hợp thửa trong trường hợp này được thực hiện đồng thời và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

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 **chỉ giới xây dựng**, đường giao thông đã có quy hoạch) phải đảm bảo:

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 60m² trở lên và có cạnh tiếp giáp 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 80m² trở lên và có cạnh tiếp giáp 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 100m² trở lên và có cạnh tiếp giáp 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

Thuộc khu vực quy hoạch đất nông nghiệp, quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ hoặc đất cơ sở sản xuất phi 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 500m²; tại địa bàn các xã còn lại là 1.000m²; và phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp 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 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. Việc phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

4. 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 Quyết định này (trong đó diện tích đất ở thuộc các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 4 Quyết định này).

2. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở hoặc quy hoạch đất ở và quy hoạch đất nông nghiệp 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 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. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch 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 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 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.

3. 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.....tháng.....năm.....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 trường hợp hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất 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 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 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 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 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;
- Công 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).

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**