

Số: 59...../2014/QĐ-UBND

Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 28 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc quy định diện tích tối thiểu sau khi
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 Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

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: 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 Quyết định số: 22/2007/QĐ-BXD ngày 30 tháng 5 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành TCXDVN 104:2007 “Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế”;

Căn cứ Quyết định số: 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng 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: 2922.../TTr-STNMT ngày 11...tháng 11...năm 2014 về việc ban hành Quyết định quy định diện tích tối thiểu sau khi 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 diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp phù hợp quy hoạch đất ở trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

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

a) Bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước theo Nghị định số: 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính Phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

b) Các thửa đất đang sử dụng trước ngày 02 tháng 11 năm 2007 có diện

tích nhỏ hơn diện tích quy định tại Khoản 4 Điều 3 của Quyết định này. Giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được công chứng, chứng thực phù hợp với quy định tại Quyết định số: 81/2007/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2007 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đến 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 các công trình công cộng phục vụ dân sinh;

đ) Tách thửa đất trong các khu công nghiệp; cụm công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa.

2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính về tách thửa theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa

1. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. 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 4 Điều này.

Trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất thành một hay nhiều thửa đất có diện tích nhỏ diện tích tối thiểu để hợp với thửa đất bên cạnh 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 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

3. Khi chưa thành lập Văn phòng Đăng ký Đất đai một cấp: UBND các huyện, thành phố và Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất cấp huyện căn cứ quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, 1/2000 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết tách thửa. Khu vực chưa có quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500, 1/2000 được duyệt thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chung xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định tại Khoản 4 Điều này để xem xét giải quyết.

Sau khi thành lập Văn phòng Đăng ký Đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định tại Điều này để xem xét giải quyết việc tách thửa đất.

4. Thửa đất sau khi tách thửa và thửa đất còn lại có kích thước và diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đã trừ phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch phải đảm bảo quy định sau: 6

a) Bảng quy định kích thước và diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất:

Khu vực	Đất ở	
	Đất ở chưa có nhà (m ²)	Đất có nhà hiện hữu (m ²)
Các phường của thành phố Vũng Tàu và Bà Rịa.	60m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m.	40m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4m tại đường phố có lộ giới ≥ 20 m; 36m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 3m tại đường phố có lộ giới < 20 m.
Thị trấn của các huyện; xã Long Sơn, các xã thuộc thành phố Bà Rịa và Trung tâm huyện Côn Đảo.	60 m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m.	40 m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4m.
Các xã còn lại và các khu vực khác của huyện Côn Đảo.	100 m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m.	40 m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m.

b) Thửa đất hình thành sau khi tách thửa mà tạo ra lối đi chung:

Đối với khu vực thuộc đô thị: Lối đi chung phải đảm bảo có bề rộng trong khu dân cư hiện hữu 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), phải kết nối được với hạ tầng hiện hữu và phù hợp quy hoạch xây dựng chi tiết khu vực. Đối với thành phố Vũng Tàu và thành phố Bà Rịa tuân theo Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị đã được phê duyệt.

Đối với khu vực nông thôn: Lối đi chung phải đảm bảo có bề rộng không nhỏ hơn 6m (không yêu cầu làm vỉa hè), phải kết nối được với hạ tầng hiện hữu và phù hợp quy hoạch xây dựng chi tiết khu vực;

c) Thửa đất tách ra phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu hoặc phải tạo lối đi chung theo quy định trên.

Điều 4. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 3 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.
4. Thửa đất, 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.
5. Thửa đất do cơ quan có thẩm quyền giao hoặc cho người sử dụng đất thuê để thực hiện dự án nhưng người sử dụng đất không thực hiện đầu tư dự án.
6. Khu vực mà pháp luật có quy định phải bảo tồn. $\checkmark$

Điều 5. Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất

1. Trình tự thủ tục tách, hợp thửa đất áp dụng theo quy định tại Điều 75 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.

Điều 6. Một số trường hợp khác

1. Trường hợp thửa đất nông nghiệp phù hợp quy hoạch đất ở: Việc tách thửa phải đảm bảo diện tích thửa đất tách ra và thửa đất còn lại bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo loại đất ở chưa xây dựng quy định tại “Bảng quy định kích thước và diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất”. Lỗi đi chung, kích thước thửa đất cần tuân thủ quy định tại Khoản 4 Điều 3 Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất nằm trong khu quy hoạch đất ở có hiện trạng 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 chưa xây dựng quy định tại “Bảng quy định kích thước và diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất”, trong đó diện tích đất ở không nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo loại đất ở đã xây dựng quy định tại “Bảng quy định kích thước và diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất”.

3. Thửa đất có một phần diện tích đất đã có thông báo thu hồi đất thì phần diện tích còn lại vẫn được phép tách thửa đất theo quy định tại Điều 3 Quyết định này.

4. Tách thửa để phân chia tài sản thừa kế, ly hôn, tranh chấp nếu không bảo đảm điều kiện được tách thửa theo quy định tại Điều 3 Quyết định này thì phải phân chia giá trị quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất; nghiêm cấm việc tách thửa.

5. Thửa đất ở thuộc các dự án đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết. Trường hợp quy hoạch xây dựng chi tiết này không còn phù hợp, phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch theo đúng quy định, việc tách thửa phải theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt điều chỉnh.

Điều 7. Trách nhiệm thực hiện

1. UBND các huyện và thành phố có trách nhiệm chỉ đạo các ban, ngành chức năng, UBND các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra, phát hiện xử lý những trường hợp tự ý tách thửa đất không theo đúng quy định này. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với những trường hợp tách thửa trái quy định;

2. UBND các huyện và thành phố có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông. Phần diện tích này chủ sử dụng đất phải bàn giao cho UBND phường, xã, thị trấn quản lý sử dụng làm đường giao thông chung của khu vực;

3. Các tổ chức hành nghề công chứng không 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 trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định này;

4. Các tổ chức hành nghề đo đạc và bản đồ khi đo đạc bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai không được tách thửa đất trái với quy định tại Quyết định này.

5. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị tổ chức, cá nhân phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10(mười) ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số: 81/2007/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Điều 9. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường; Xây dựng; Thủ trưởng các cơ quan chuyên môn thuộc UBND tỉnh; Chủ tịch UBND 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 9 (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;
- Chủ tịch và các 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 BR-VT;
- Đài PTTH tỉnh;
- Báo Bà Rịa-Vũng Tàu;
- Lưu: VT-PC(Hstn).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Trình

