

HƯỚNG DẪN

Chi tiết một số nội dung theo Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh

Thực hiện Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tây Ninh (từ đây được gọi là Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND) và các căn cứ pháp lý:

- Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;
- Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng.

Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND như sau:

1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

a) Hướng dẫn này cụ thể hoá công tác lập và nội dung thể hiện trên bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể (từ đây gọi là bản vẽ tổng mặt bằng) quy định tại Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND⁽¹⁾.

b) Hướng dẫn này áp dụng đối với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc tách thửa đất được quy định tại Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND.

2. Hướng dẫn về bản vẽ tổng mặt bằng

a) Lập bản vẽ tổng mặt bằng:

- Người lập bản vẽ tổng mặt bằng: Thực hiện theo Khoản 1 Điều 8 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND, người sử dụng đất tự lập (có thể thực hiện thủ công) hoặc thuê cá nhân, tổ chức tư vấn có chứng chỉ hành nghề thiết kế xây dựng lập bản vẽ tổng mặt bằng.

⁽¹⁾ Việc hướng dẫn thủ tục lập dự án nhà ở giao tại điểm a Khoản 3 Điều 10 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND sẽ được hướng dẫn cho người sử dụng đất trên toàn địa bàn tỉnh thực hiện, phù hợp phạm vi điều chỉnh quy định tại Điểm g Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND và các quy định pháp luật hiện hành về dự án đầu tư xây dựng nhà ở.

- Quy cách: Bản vẽ tổng mặt bằng được lập trên khổ giấy A4 trở lên, tỷ lệ bản vẽ từ 1/100 ÷ 1/500, được lập trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất.

- Nội dung, yêu cầu thể hiện của bản vẽ tổng mặt bằng:

(1) Khung ký tên các chủ thể (bố trí góc bên phải phía dưới) theo thứ tự:

+ Người sử dụng đất;

+ Người lập bản vẽ tổng mặt bằng;

+ Ủy ban nhân dân huyện, thành phố phê duyệt bản vẽ.

(2) Diện tích, kích thước thửa đất đề nghị tách thửa; diện tích, kích thước của các lô đất đề nghị tách thửa. Diện tích hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng sau khi tách thửa (giao thông, cấp thoát nước, điện) làm cơ sở để Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thu hồi đất vào mục đích công cộng và giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý⁽²⁾.

(3) Mặt bằng, mặt cắt ngang, kết cấu đường, cao độ mặt đường và điểm đầu nối của đường giao thông sẽ hình thành sau khi tách thửa với đường giao thông công cộng hiện hữu. Trường hợp khu đất đề nghị tách thửa đã tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện hữu, không hình thành mới đường giao thông trong nội bộ khu đất thì bản vẽ tổng mặt bằng không bắt buộc thể hiện nội dung này, chỉ thể hiện mặt bằng khu đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện hữu.

(4) Điểm đầu nối nguồn điện, nguồn cấp nước, thoát nước; tuyến dây điện; tuyến ống và đường kính ống cấp, thoát nước. Trường hợp người sử dụng đất tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng, thừa kế thuộc đối tượng được miễn thuế thu nhập cá nhân⁽³⁾ hoặc người sử dụng đất chỉ tách thửa để hình thành thêm 01 (một) thửa đất mới thì bản vẽ tổng mặt bằng không bắt buộc thể hiện nội dung này.

b) Tiếp nhận và phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng:

- Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức tiếp nhận bản vẽ tổng mặt bằng; quyết định, phân công cơ quan đầu mối tiếp nhận bản vẽ tổng mặt bằng, lấy ý kiến về bản vẽ tổng mặt bằng và trình phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng theo tình hình, điều kiện thực tế tại địa phương; công bố, công khai trình tự để tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa đất thực hiện.

- Trên cơ sở bản vẽ tổng mặt bằng của người sử dụng đất lập, Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố xem xét tham mưu, đề xuất và tích hợp vào bản vẽ tổng mặt bằng trước khi trình phê duyệt các yêu cầu về: Kiến trúc, quy hoạch, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, tầng cao công trình, hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật (nếu có) để đảm bảo yêu cầu quản lý phát triển đô thị và các khu dân cư nông thôn sẽ hình thành trong tương lai từ các khu phân lô, tách thửa nói trên và để cập nhật đồng bộ vào quy hoạch xây dựng sau này.

⁽²⁾ Theo điểm a, b Khoản 3 Điều 4 và điểm a Khoản 4 Điều 10 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND.

⁽³⁾ Theo Khoản 1 và Khoản 4 Điều 4 Luật Thuế thu nhập cá nhân hợp nhất tại Văn bản số 15/VBHN-VPQH ngày 11/12/2014.

- Cơ quan tham mưu phê duyệt bản vẽ tổng mặt bằng trình Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố phê duyệt trực tiếp vào bản vẽ tổng mặt bằng. Tùy theo nội dung phê duyệt, quy mô tổng mặt bằng khu đất đề nghị tách thửa, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có thể phê duyệt thành văn bản riêng đính kèm bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt.

3. Hướng dẫn về thẩm định thiết kế, cấp giấy phép xây dựng, nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ bản vẽ tổng mặt bằng được duyệt, trường hợp tách thửa có hình thành mới đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu nối đường giao thông hiện hữu⁽⁴⁾ thì Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố chỉ đạo Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện các nội dung sau, cụ thể:

a) Lập hồ sơ thiết kế xây dựng gửi Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố hướng dẫn, thẩm định, phê duyệt theo quy định. Trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định pháp luật hiện hành về Xây dựng⁽⁵⁾.

b) Tổ chức xây dựng công trình theo hồ sơ thiết kế xây dựng đã được thẩm định và giấy phép xây dựng được cấp (nếu có).

Đối với công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng quy định tại điểm i Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng⁽⁶⁾, Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện hướng dẫn chủ đầu tư thông báo thời điểm khởi công xây dựng kèm hồ sơ thiết kế xây dựng để phòng theo dõi, lưu hồ sơ.

c) Thông báo về việc xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật đến Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Phòng Quản lý đô thị thành phố để xác nhận công trình xây dựng hoàn thành, kiểm tra nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định tại Nghị định số 46/2015/NĐ-CP quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

4. Kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng

Thanh tra Sở Xây dựng thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn được giao để tiến hành thanh tra, kiểm tra và xử lý các hành vi vi phạm pháp luật đối với hoạt động đầu tư xây dựng, phát triển nhà ở, kinh doanh bất động sản dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

⁽⁴⁾ Quy định tại Khoản 3 Điều 4 Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND.

⁽⁵⁾ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng; Nghị định số 42/2017/NĐ-CP ngày 05/4/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ; Quyết định số 48/2016/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh Ban hành Quy định về phân cấp quản lý và thực hiện dự án đầu tư công, dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Tây Ninh và Quyết định số 14/2018/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về phân cấp quản lý và thực hiện dự án đầu tư công, dự án đầu tư xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Tây Ninh ban hành kèm theo Quyết định số 48/2016/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh; Quyết định số 14/2016/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Quy định cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Tây Ninh.

⁽⁶⁾ Điểm i Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng: i) Công trình hạ tầng kỹ thuật ở nông thôn chỉ yêu cầu lập Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng và ở khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được duyệt.

Sở Xây dựng hướng dẫn một số nội dung quy định tại Quyết định số 15/2019/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh để các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố triển khai thực hiện.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc đề nghị liên hệ Sở Xây dựng để trao đổi, phối hợp giải quyết kịp thời. Trường hợp vượt thẩm quyền, Sở Xây dựng sẽ báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo thực hiện.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở, ban, ngành tỉnh;
- UBND các huyện, thành phố;
- Lưu: VT, QHPTĐT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

BẢN VẼ TỔNG MẶT BẰNG KHU ĐẤT, TỶ LỆ :.....

Chủ sử dụng đất:.....

Số thửa đất, địa chỉ:.....

Số lô đất đề nghị tách thửa:.....

DIỆN TÍCH, KÍCH THƯỚC, RANH GIỚI THỬA ĐẤT ĐỀ NGHỊ TÁCH THỬA VÀ
DIỆN TÍCH, KÍCH THƯỚC CỦA TỪNG LÔ ĐẤT ĐỀ NGHỊ TÁCH THỬA

SƠ ĐỒ TỔNG THỂ
THEO QHĐT, QH NÔNG THÔN

DIỆN TÍCH, KÍCH THƯỚC CỦA HỆ THỐNG HÀ TÀNG KỸ THUẬT,
CAO ĐỘ MẶT ĐƯỜNG

CÁC MẶT CẮT NGANG, KẾT CẤU
ĐƯỜNG GIAO THÔNG SẼ HÌNH THÀNH

THUYẾT MINH, CƠ CẤU

UBND PHÊ DUYỆT	NGƯỜI LẬP BẢN VẼ	CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT
Chữ ký	Chữ ký	Chữ ký