

Số: *68* /2009/QĐ-UBND

*Biên Hòa, ngày 28 tháng 9 năm 2009*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa  
đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 205/TTr.TNMT ngày 24 tháng 3 năm 2009, Công văn số 2173/TTr.TNMT.VP ngày 27 tháng 8 năm 2009,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

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

a) Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp người sử dụng đất đã nộp đầy đủ hồ sơ xin tách thửa, được cơ quan tài nguyên và môi trường chấp thuận tách thửa (được Sở Tài nguyên và Môi trường chấp thuận nếu người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; được

Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện chấp thuận nếu người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân) từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008 (ngày Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có hiệu lực thi hành).

c) Trường hợp người sử dụng đất đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền đối với thửa đất đã chia tách từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008.

d) Dự án xây dựng khu dân cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng trước ngày 03 tháng 4 năm 2008 (ngày có hiệu lực của Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng).

đ) Thửa đất đang sử dụng hoặc thửa đất đã chia tách trước ngày 29 tháng 8 năm 2008 có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này.

## **Điều 2. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa**

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003.

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 Điều 4 của Quyết định này.

Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất để hợp với thửa đất bên cạnh mà thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi chia tách phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu. Việc giải quyết cho tách thửa trong trường hợp này phải được xử lý đồng thời với việc hợp thửa đất.

## **Điều 3. Các trường hợp không được tách thửa**

1. Không đảm bảo các điều kiện theo quy định tại Điều 2 Quyết định này.

2. Đất ở thuộc các dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết phân lô.

3. Đất đã có văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) theo Quy định tại Khoản 1, Điều 49, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.

#### **Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất**

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với trường hợp hiện trạng sử dụng của thửa đất phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn.

a) Đối với loại đất ở

- Các phường thuộc thành phố Biên Hòa diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng bốn mươi lăm mét vuông ( $45m^2$ ).

- Các xã thuộc thành phố Biên Hòa và các phường thuộc thị xã Long Khánh diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng năm mươi lăm mét vuông ( $55m^2$ ).

- Các xã thuộc thị xã Long Khánh, thị trấn thuộc các huyện và các xã thuộc huyện Nhơn Trạch diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng sáu mươi lăm mét vuông ( $65m^2$ ).

- Các xã còn lại diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng tám mươi mét vuông ( $80m^2$ ).

Ngoài mức diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định nêu trên, lô đất xây dựng nhà ở tại các đô thị mà vị trí tiếp giáp với đường phố có lộ giới bằng hoặc lớn hơn hai mươi mét (20 mét) thì thửa đất được tách ra và thửa còn lại phải có bề rộng và bề sâu lớn hơn hoặc bằng 5 mét; nếu vị trí tiếp giáp với đường phố có lộ giới nhỏ hơn hai mươi mét (20 mét) thì thửa đất được tách ra và thửa còn lại phải có bề rộng và bề sâu lớn hơn hoặc bằng bốn mét (4 mét).

b) Đối với đất loại đất nông nghiệp

Các xã, phường, thị trấn thuộc các huyện, thành phố Biên Hoà, thị xã Long Khánh diện tích tối thiểu được phép tách thửa bằng hoặc lớn hơn năm trăm mét vuông ( $500m^2$ ).

c) Đối với loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Việc tách thửa đất phải có dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo mật độ xây dựng và yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số: 04/2008/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng.

Diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại các điểm a, b, c nêu trên không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng.

2. Tách thửa đối với trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn.

a) Thửa đất có hiện trạng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nằm trong quy hoạch đất ở thì được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với loại đất ở được quy định tại điểm a, Khoản 1, Điều 4 Quyết định này.

Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hai ngàn mét vuông ( $2000m^2$ ) và có số thửa chia tách lớn hơn mười (10) thửa đất thì phải lập quy hoạch chi tiết phân lô, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư thì vẫn được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu quy định tại Khoản 1 Điều này. Trường hợp này, người sử dụng đất phải cam kết tiếp tục sử dụng thửa đất được chia tách theo đúng mục đích đã được xác định, không được thay đổi mục đích sử dụng đất, không được xây dựng mới hoặc mở rộng nhà ở và các công trình hiện có.

3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với trường hợp thửa đất có hiện trạng sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích khác (đất ở kết hợp với đất trồng cây lâu năm; đất ở kết hợp với đất trồng cây ăn quả,...).

a) Trường hợp thửa đất nằm trong khu quy hoạch đất ở, 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, Khoản 1 Điều này.

b) Đối với thửa đất nằm trong khu quy hoạch không phải là đất ở, việc tách thửa đối với từng loại đất phải đảm bảo điều kiện về diện tích tối thiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

### **Điều 5. Trình tự, thủ tục tách thửa, hợp thửa đất và xử lý trường hợp tự ý tách thửa đất sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành**

1. Trình tự thủ tục tách, hợp thửa đất áp dụng theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ.

2. Sau ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nếu người sử dụng đất tự ý tách thửa đất trái quy định thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cơ quan công chứng, UBND cấp xã không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất.

### **Điều 6. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực sau mười (10) ngày kể từ ngày ký.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 7.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hoà; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này để thi hành./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 7;
- Bộ TNMT, Bộ XD, Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh uỷ;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đoàn thể;
- Các Sở, Ban, ngành;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh CNN;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, TH, CNN, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Ao Văn Thịnh**