

Số: 51 /2014/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 20 tháng 11 năm 2014

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

**UỶ 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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về 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 1214/TTr-STNMT ngày 23 tháng 10 năm 2014,

**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, kể cả các dự án xây dựng khu dân cư, khu tái định cư theo quy hoạch.

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

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

b) Thửa đất hình thành theo dự án xây dựng khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng trước ngày 29 tháng 8 năm 2008 (ngày Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 19/8/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất có hiệu lực thi hành);

c) Thửa đất đã hình thành hoặc đã chia tách từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008 có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 5 Quyết định này;

d) Các trường hợp phân chia thửa đất theo kết quả hòa giải thành; Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai; Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; Quyết định thi hành án; Quyết định giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương mà đã ký trước ngày 29 tháng 8 năm 2008.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

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

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, thu hồi đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai; cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục hành chính về hợp thửa, tách thửa đất theo quy định của pháp luật.

## **Điều 3. Điều kiện để thực hiện việc tách thửa**

1. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy tờ sau: 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 theo quy định.

2. Diện tích tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5 Quyết định này. Riêng đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở quy định tại các Điểm a, c Khoản 1 Điều 5 Quyết định này, diện tích tối thiểu được tách thửa không tính phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng.

Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi chia tách phải có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5 Quyết định này. Việc giải quyết cho tách thửa trong trường hợp này phải được xử lý đồng thời với việc hợp thửa đất.

3. Đối với khu vực đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, thì người sử dụng đất được chia tách thửa đất theo quy hoạch. Trường hợp người sử dụng đất muốn chia tách, hợp thửa đất mà diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất tách mới và thửa đất còn lại khác với nội dung quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã phê duyệt, thì phải có ý kiến chấp thuận của cơ quan đã phê duyệt quy hoạch đó.

4. Việc chia tách thửa đất 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.

Trường hợp tách thửa đất ở; đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nằm trong quy hoạch đất ở hiện hữu theo quy định tại Điểm a Khoản 1, Điểm a Khoản 2 Điều 5 Quyết định này để hình thành một hoặc nhiều thửa đất

mới mà một trong những thửa đất tách mới không tiếp giáp với lối đi hiện hữu, thì người yêu cầu tách thửa phải dành một phần diện tích đất để làm đường vào thửa đất mới, bề rộng đường vào thửa đất lớn hơn hoặc bằng bốn mét (4m) đối với khu vực nông thôn, lớn hơn hoặc bằng ba mét (3m) đối với khu vực đô thị và diện tích đất bố trí làm đường này là đất sử dụng vào mục đích công cộng. Khi tiến hành đo đạc để thực hiện thủ tục chia tách thửa, đơn vị có chức năng đo đạc phải thể hiện được đường vào thửa đất trên bản vẽ chia tách thửa.

#### **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. Toàn bộ thửa đất hoặc phần diện tích thửa đất đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013. Phần diện tích còn lại của thửa đất không nằm trong thông báo thu hồi đất được tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

#### **Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa**

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 ( $45m^2$ ). Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới nhỏ hơn hai mươi mét (20m) thì diện tích tối thiểu được tách thửa lớn hơn hoặc bằng ba mươi sáu mét vuông ( $36m^2$ ).

- 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 thuộc các huyện: 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 (các phường thuộc thành phố Biên Hòa, các phường thuộc thị xã Long Khánh và các thị trấn thuộc huyện) mà vị trí tiếp giáp với đường phố có lộ giới lớn hơn hoặc bằng hai mươi mét (20m) thì thửa đất tách mới và thửa còn lại phải có bề rộng và bề sâu lớn hơn hoặc bằng bốn phẩy năm mét (4,5m). Những khu vực còn lại (thửa đất tiếp giáp với đường hẻm, đường chưa đặt tên) hoặc vị trí thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới nhỏ hơn hai mươi mét (20m) thì thửa đất tách mới và thửa còn lại phải có bề rộng và bề sâu lớn hơn hoặc bằng bốn mét (4m).

b) Đối với đất nông nghiệp:

Diện tích tối thiểu được phép tách thửa lớn hơn hoặc bằng năm trăm mét vuông ( $500m^2$ ).

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

Việc tách thửa đất chỉ được thực hiện khi đã lập quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch tổng thể mặt bằng và phải có dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã 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 ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng. Diện tích tối thiểu được tách thửa không nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại các Điểm a, b Khoản 1 Điều này.

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 hiện hữu thì được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với loại đất ở được quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này. Trường hợp thửa đất ban đầu được xác lập trên bản đồ địa chính có diện tích lớn hơn năm nghìn mét vuông ( $5.000 m^2$ ) và có tổng số thửa xin chia tách lớn hơn hai mươi lăm (25) thửa 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 thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 69 Luật Đất đai năm 2013 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. Trường hợp thửa đất có đất ở kết hợp với mục đích khác nằm trong quy hoạch đất ở, thì thửa đất tách mới và thửa đất còn lại phải có diện tích đất ở lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này. Diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở kèm theo thửa đất tách mới và thửa đất còn lại không bị giới hạn diện tích tối thiểu.

**Điều 6. Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa hoặc 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 thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đất áp dụng theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 cơ quan công chứng, UBND cấp xã không được làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất, cơ quan có thẩm quyền không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp**

Trường hợp cơ quan Tài nguyên và Môi trường đã tiếp nhận hồ sơ xin tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 và Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh đến trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, thì tiếp tục giải quyết cho tách thửa, hợp thửa đất, đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

### **Điều 8. 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 các Quyết định sau:

a) Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 28/9/2009 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.

b) Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND ngày 20/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi Khoản 3 Điều 3 và Điểm a Khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2009 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.

**Điều 9.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa; Các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này để thi hành./.

#### **Nơi nhận:**

- Như Điều 9;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp;
- Tỉnh ủy;
- UBND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh;
- Toà án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục Thi án dân sự tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh CNN;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, CNN, NC.

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



**Võ Văn Chánh**