

Số: 35 /2022/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 29 tháng 8 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;
Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 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 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1255/TTr-STNMT ngày 31 tháng 5 năm 2022 về ban hành quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.



QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất.

2. Loại đất được phép tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Quyết định này được xác định theo loại đất ghi trên 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận). Trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 6 Quyết định này.

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

a) Tách thửa đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Tách thửa đất, hợp thửa đất trong các dự án đầu tư cảng hàng không, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu công nông nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận;

c) Tách thửa đất để chuyển 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;

d) Thửa đất đã hình thành hoặc đã tách thửa từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008 (ngày Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có hiệu lực thi hành), hiện đang sử dụng ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai;

đ) Tách thửa đất, hợp thửa đất để chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

e) Tách thửa đất để thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

g) Dự án đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng và đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

h) Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo quyết định cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai hoặc bản án, quyết định của cơ

quan tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất.
3. Tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, Tòa án nhân dân các cấp.
4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

Điều 3. Điều kiện chung tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy tờ: 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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở.
2. Thửa đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và trong thời hạn sử dụng đất.
3. Diện tích thửa đất tách thửa, hợp thửa thuộc trường hợp chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất.
4. Việc tách thửa đất phải gắn với thực hiện các quyền của người sử dụng đất như: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng một phần thửa đất; tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.
5. Nhóm người nhận chuyển quyền sử dụng đất (đồng sử dụng) thì quyền sử dụng đất phải đảm bảo phân chia được theo phần cho từng thành viên trong nhóm theo diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất quy định tại Điều 4 Quyết định này, trừ trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất.

Điều 4. Điều kiện cụ thể tách thửa đất

1. Đối với đất ở

a) Thửa đất sau tách thửa phải có một cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng, trừ trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 Quyết định này, chiều rộng cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông cụ thể như sau:

Cạnh thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 5m (năm mét) đối với đường giao thông công cộng có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19m (mười chín mét);



Cạnh thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 4m (bốn mét) đối với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 19m (mười chín mét) hoặc chưa có quy định lộ giới giao thông.

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) là $60m^2$ (sáu mươi mét vuông). Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn là $80m^2$ (tám mươi mét vuông).

Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại điểm này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình.

c) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng thì việc tách thửa phải phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng.

2. Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

a) Thửa đất sau tách thửa phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng;

b) Trường hợp thửa đất được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì việc tách thửa phải được sự chấp thuận của cơ quan chấp thuận đầu tư.

3. Đối với đất nông nghiệp

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) là $500m^2$ (năm trăm mét vuông). Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn là $2.000m^2$ (hai nghìn mét vuông).

b) Thửa đất nông nghiệp sau tách thửa phải phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hoặc đảm bảo dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ Luật Dân sự và phải thực hiện đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 95, Điều 171 Luật Đất đai, lối đi này không phải là đường giao thông công cộng.

Điều 5. Điều kiện cụ thể hợp thửa đất

1. Thửa đất hợp thửa phải có cùng loại đất được ghi trên Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất để hợp với thửa đất liền kề hoặc hợp một phần diện tích tách thửa của các thửa đất liền kề thì phần diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và diện tích còn lại của từng thửa đất vừa tách phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo từng loại đất quy định tại Điều 4 Quyết định này. Việc tách thửa đất phải thực hiện đồng thời với hợp thửa.

3. Trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án thì được hợp thửa đất phù hợp với dự án và quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp thửa đất nhỏ hẹp do nhà nước quản lý được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cho người sử dụng đất liền kề thì phải thực hiện thủ tục hợp thửa đất trước khi cấp Giấy chứng nhận.

5. Không cho phép hợp thửa đối với đất ở tại các khu dân cư theo dự án hoặc đã hình thành khu dân cư theo quy hoạch chi tiết xây dựng, trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 6. Tách thửa đối với thửa đất có nhiều loại đất

1. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có nhiều loại đất (trong đó có loại đất là đất ở); đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất thì việc tách một phần diện tích đất ở của thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu sau tách thửa quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này, phần diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở sau tách thửa không áp dụng quy định diện tích tối thiểu tại khoản 3 Điều 4 Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có nhiều loại đất khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thửa đất đã xác định được ranh giới sử dụng giữa các loại đất trên Giấy chứng nhận hoặc chưa xác định ranh giới trên Giấy chứng nhận nhưng có đủ cơ sở pháp lý để xác định ranh giới sử dụng đất của từng loại đất thì xác định ranh giới, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này;

b) Trường hợp thửa đất chưa xác định được ranh giới sử dụng giữa các loại đất thì phải xác định ranh giới các loại đất theo quy định tại khoản 3 Điều 3 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 (được sửa đổi tại khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ) trước khi thực hiện tách thửa từng loại đất theo quy định tại Điều 4 Quyết định này;

c) Trường hợp sau khi xác định được ranh giới sử dụng giữa các loại đất mà diện tích đất nông nghiệp nhỏ hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với đất ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định này mà đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định của pháp luật đất đai thì phải chuyển mục đích trước khi tách thửa đất.



3. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất, trong đó có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình công cộng, thuộc quy hoạch thực hiện các công trình, dự án nhưng chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất thì không phải tách thành thửa đất riêng.

4. Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì phần diện tích tách thửa phải đảm bảo các điều kiện cụ thể quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này và đảm bảo các điều kiện sau:

a) Đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai;

b) Phải tách thành thửa đất riêng trừ trường hợp đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở;

c) Diện tích đất nông nghiệp còn lại của thửa đất được tồn tại theo hiện trạng nhưng phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với loại đất ở quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

Điều 7. Tách thửa đất đối với trường hợp cá biệt

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo điều kiện cụ thể về kích thước cạnh thửa đất, diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định này nhưng thuộc trường hợp hộ nghèo (theo tiêu chuẩn chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều do Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành) hoặc trong hộ có người bị bệnh hiểm nghèo (theo Danh mục các bệnh hiểm nghèo ban hành kèm theo Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ) và các trường hợp cá biệt khác thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét cho phép tách thửa từng trường hợp cụ thể và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc cho phép tách thửa.

Điều 8. Thẩm quyền cho phép tách thửa, hợp thửa đất

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho phép tách thửa, hợp thửa đất đối với người sử dụng đất là tổ chức.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, cho phép tách thửa, hợp thửa đất đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp cho phép tách thửa theo quy định tại Điều 7 Quyết định này, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện không được ủy quyền cho Phó Chủ tịch.

Điều 9. Điều khoản chuyển tiếp

1. Các trường hợp được Văn phòng Đăng ký Đất đai, Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh tại cấp huyện xác nhận đủ điều kiện tách thửa phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đã lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng

thực của cơ quan thẩm quyền trước ngày Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có hiệu lực thì được xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý biến động theo quy định, trừ trường hợp tách đất nông nghiệp thành nhiều thửa hoặc tách thửa đất nông nghiệp trong khu vực quy hoạch đất ở theo diện tích tối thiểu quy định đối với đất ở để cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc để chuyển quyền sử dụng đất cho cùng một đối tượng để sử dụng.

2. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã cho phép tách thửa bằng văn bản theo quy định tại Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018, Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 06 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thì tiếp tục giải quyết tách thửa, cấp Giấy chứng nhận theo văn bản đã chấp thuận.

Điều 10. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2022 và thay thế Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 06 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai Quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Điều 11. Tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho phép tách thửa, hợp thửa đất đối với người sử dụng đất là tổ chức và giúp Ủy ban nhân dân tỉnh theo dõi việc triển khai thực hiện; chủ trì tổng hợp, đề xuất xử lý những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện hoặc sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Phòng Tài nguyên và Môi trường là cơ quan chủ trì, tham mưu Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, cho phép tách thửa, hợp thửa đất đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân.

Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo khoản 3 Điều 4 Quyết định này thì trong văn bản cho phép tách thửa của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện phải ghi nội dung: Người sử dụng đất phải sử dụng đất đúng loại đất; trường hợp xây dựng công trình, nhà ở vi phạm pháp luật thì buộc phải tháo dỡ và khôi phục tình trạng ban đầu của đất theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng quy định; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh nếu để xảy ra tình trạng tự ý làm đường, hạ tầng kỹ thuật, chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, tự ý

chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng công trình, nhà ở vi phạm pháp luật trên đất thuộc địa bàn quản lý.

b) Xem xét, quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích mà người sử dụng đất tự nguyện trả lại theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013. Đối với mục đích trả lại đất để làm đường giao thông thì phần diện tích đất này phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và phải kết nối với đường giao thông công cộng hiện hữu.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai

a) Các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 1 Quyết định này, căn cứ đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, quyết định của cơ quan có thẩm quyền, Văn phòng Đăng ký Đất đai thực hiện đo đạc địa chính để tách thửa đất, hợp thửa đất và thực hiện các trình tự, thủ tục về đất đai theo quy định;

b) Thực hiện ghi chú trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp tách thửa đất nông nghiệp theo nội dung văn bản cho phép tách thửa của Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện.

5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Nội vụ, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố 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 11;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND Tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đoàn thể;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục Thi án dân sự tỉnh;
- Công Thông tin điện tử;
- Lưu VT, KTN (50 Vinh).

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



Võ Văn Phi