

Số: 22 /2020/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 08 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về diện tích tối thiểu được 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 chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

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 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 607/TTr-STNMT ngày 03 tháng 6 năm 2020 về ban hành quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất: đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Loại đất được phép tách thửa quy định tại Quyết định này được xác định theo mục đích sử dụng 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).



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; tách thửa đất trong các dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao công nghệ sinh học, khu công nông nghiệp;
- b) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất theo dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- c) Thửa đất đã hình thành hoặc đã chia tách từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008 và hiện đang sử dụng ổn định, đã được đo đạc thể hiện trên bản đồ địa chính và đủ điều kiện đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai;
- d) Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai; bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật;
- đ) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;
- e) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- g) Tách thửa đất để hợp thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục liên quan về tách 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 đối với các loại đất theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quyết định này. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất để cấp Giấy chứng nhận.

Điều 3. Diện tích tối thiểu đối với loại đất ở

- 1. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa
 - a) Đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) là 60 m² (sáu mươi mét vuông).
- Cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19 m (mười chín mét) phải lớn hơn hoặc bằng 5 m (năm mét);
- Cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 19 m (mười chín mét) phải lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét).

b) Đất ở tại nông thôn là 80 m^2 (tám mươi mét vuông) và cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét).

c) Diện tích tối thiểu thửa đất quy định tại các điểm a và điểm b khoản này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình; diện tích đất thuộc quy hoạch thực hiện dự án, công trình nhưng chưa thu hồi đất.

2. Đối với các dự án trong khu dân cư việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Diện tích tối thiểu đối với loại đất nông nghiệp

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

2. Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn là 1.000 m^2 (một nghìn mét vuông).

Điều 5. Diện tích tối thiểu đối với loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Diện tích tối thiểu thửa đất sau tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều 3 Quyết định này, trừ trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với các trường hợp được Văn phòng Đăng ký Đất đai, Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh tại cấp huyện duyệt đơn tách thửa phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh, đã lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực của cơ quan thẩm quyền trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì được xem xét, giải quyết cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý biến động theo quy định, trừ trường hợp tách thửa đất nông nghiệp trong khu vực quy hoạch đất ở.

2. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã cho phép tách thửa theo quy định tại 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 thì tiếp tục giải quyết tách thửa, cấp Giấy chứng nhận theo văn bản đã chấp thuận.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 07 năm 2020 và thay thế 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.

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

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm

a) Xem xét, cho phép tách thửa đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân. Đảm bảo thửa đất sau khi được tách thửa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai.

b) Căn cứ các quy định pháp luật khác có liên quan quyết định việc cho phép tách thửa đối với các trường hợp cụ thể là hộ gia đình, cá nhân thuộc chuẩn hộ nghèo, chuẩn hộ cận nghèo theo quy định của Hội đồng nhân dân tỉnh; người có hoàn cảnh khó khăn; tặng cho quyền sử dụng đất cho con hoặc nhận thừa kế quyền sử dụng đất có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại các Điều 3 và Điều 4 Quyết định này.

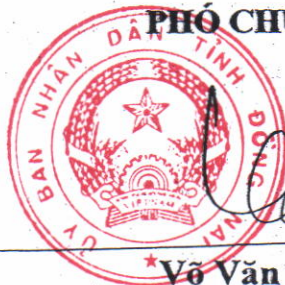
4. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện công chứng, chứng thực việc chuyển quyền sử dụng đất theo thẩm quyền được pháp luật quy định và trên cơ sở quy định diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này.

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; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và 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 7;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc tỉnh và các đoàn thể;
- Toàn án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh;
- Các sở, ban, ngành;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh KTN;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, THNC, TCD

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



Võ Văn Chánh