

Số: /2019/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2019

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 Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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.../TTr-STNMT ngày tháng năm 2019 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 về 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 của hộ gia đình, cá nhân và tổ chức; điều kiện được phép tách thửa; trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến tách thửa đất 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 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. Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa 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 để hiến, tặng, tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước; tách thửa đất thuộc dự án khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và giao đất; tách thửa đối với trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất đầu tư khu dân cư; tách thửa đất trong các dự án đầu tư khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, 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, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tách thửa đất để phân chia thửa đất theo kết quả hoà giải thành, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai; bản án, quyết định giải quyết của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày 01 tháng 3 năm 2018.

d) Thửa đất đã hình thành hoặc đã chia tách từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008, 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;

đ) Các trường hợp tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng, cho hộ gia đình, cá nhân để 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 về tách thửa đất; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

Điều 3. Điều kiện chung để được tách thửa đất

Thửa đất được phép tách thửa khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện chung sau đây:

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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

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. Thửa đất không thuộc khu vực bảo tồn, khu di tích lịch sử - văn hóa, thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

4. Diện tích thửa đất tách thửa chưa có quyết định thu hồi đất, chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thuộc trường hợp thu hồi đất theo quy định của pháp luật đất đai hoặc không có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được công bố phải thu hồi để thực hiện dự án.

5. Thửa đất tách thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu và các điều kiện cụ thể để tách thửa đối với từng loại đất theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Điều 6 và Điều 7 Quyết định này.

Điều 4. Quy định diện tích, kích thước, điều kiện cụ thể tách thửa đối với loại đất ở

Khi tách thửa đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có mục đích sử dụng là đất ở thì diện tích, kích thước tối thiểu thửa đất và điều kiện cụ thể, như sau:

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa

a) Các phường và các xã Hóa An, Tân Hạnh, Hiệp Hòa, thuộc thành phố Biên Hòa; các phường thuộc thị xã Long Khánh diện tích tối thiểu thửa đất là 60m² (sáu mươi mét vuông);

b) Các xã An Hòa, Long Hưng, Phước Tân, Tam Phước, thuộc thành phố Biên Hòa; các thị trấn thuộc các huyện diện tích tối thiểu là 80 m² (tám mươi mét vuông);

c) Các xã còn lại thuộc thị xã Long Khánh và các huyện, diện tích tối thiểu tách thửa là 100 m² (một trăm mét vuông);

d) Diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa quy định tại các Điểm a, b và Điểm c Khoản 1 Điều này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình công cộng.

2. Kích thước thửa đất hình thành sau khi tách thửa.

a) Thửa đất thuộc địa bàn các phường, xã thuộc thành phố Biên Hòa; các phường thuộc thị xã Long Khánh; các thị trấn thuộc các huyện mà vị trí tiếp giáp với đường phố có lộ giới lớn hơn hoặc bằng hai mươi mét (20 m) thì thửa đất hình thành sau tách thửa phải có chiều rộng (cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông chính) lớn hơn hoặc bằng 5m (năm mét);

b) Đối với thửa đất thuộc các phường, xã thuộc thành phố Biên Hòa; các phường thuộc thị xã Long Khánh; các thị trấn thuộc các huyện mà vị trí tiếp giáp với đường phố có lộ giới nhỏ hơn hai mươi mét (20 m) thì các thửa đất phải có chiều rộng (cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông) lớn hơn hoặc bằng 4m (bốn mét);

c) Đối với thửa đất thuộc các xã còn lại thuộc các huyện thì các thửa đất phải có chiều rộng (cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông) lớn hơn hoặc bằng 4,5m (bốn phẩy năm mét).

3. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn hoặc bằng 2000 m²

a) Trường hợp các thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp với đường giao thông, hiện trạng hạ tầng giao thông đã được thể hiện trên bản đồ địa chính, phải thể hiện kích thước, diện tích từng thửa đất cần tách thửa, trình Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xem xét thực tế hạ tầng kỹ thuật để giải quyết tách thửa theo quy định tại Quyết định này. Diện tích, kích thước tối thiểu các thửa đất sau khi tách thửa áp dụng theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp tách thửa đất mà hình thành đường giao thông sử dụng vào mục đích công cộng thì phải lập bản vẽ mặt bằng tổng thể theo quy định tại Điều 9 Quyết định này, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt; phải đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp, thoát nước...) và được Ủy ban nhân dân cấp huyện kiểm tra, nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đạt yêu cầu thì thực hiện bàn giao toàn bộ hạ tầng kỹ thuật cho chính quyền địa phương quản lý và sử dụng vào mục đích công cộng chung và người sử dụng đất thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định tại Quyết định này. Diện tích, kích thước tối thiểu các thửa đất sau khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này.

c) Trường hợp người sử dụng đất được công nhận quyền sử dụng đất có nhu cầu tách một phần diện tích đất (một thửa) để chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế thì Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, căn cứ tình hình thực tế giải quyết cho phép tách thửa đất. Thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo có lối đi vào thửa đất hoặc hiện trạng hạ tầng giao thông đã được thể hiện trên bản đồ địa chính. Diện tích, kích thước tối thiểu thửa đất sau khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2

Điều này. Trường hợp này người sử dụng đất không phải lập bản vẽ mặt bằng tổng thể như quy định tại Điểm b Khoản này.

4. Thửa đất có diện tích trên 2.000 m², phải lập dự án đầu tư trình cấp có thẩm quyền phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định trừ trường hợp tách thửa quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này.

5. Đối với thửa đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; khu vực đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc Giấy phép quy hoạch (đối với các trường hợp không phải lập quy hoạch chi tiết 1/500) thì chỉ được tách thửa theo quy hoạch được duyệt.

Điều 5. Quy định diện tích, điều kiện cụ thể tách thửa đối với loại đất nông nghiệp

Khi tách thửa đối với thửa đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp (theo Giấy chứng nhận đã cấp) thì diện tích tối thiểu thửa đất và điều kiện cụ thể, như sau:

1. Diện tích tối thiểu thửa đất hình thành sau khi tách thửa

a) Các phường và các xã Hóa An, Tân Hạnh, Hiệp Hòa, thuộc thành phố Biên Hòa; các phường thuộc thị xã Long Khánh; các thị trấn thuộc các huyện diện tích tối thiểu thửa đất là 500 m² (năm trăm mét vuông);

b) Đối với các xã còn lại, diện tích tối thiểu được phép tách thửa là 1.000 m² (một nghìn mét vuông).

2. Việc tách thửa đất nông nghiệp theo quy định tại Khoản 1 Điều này chỉ áp dụng đối với các trường hợp khi người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng, cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất; tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

3. 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 diện tích xin chuyển mục đích phải đảm bảo các điều kiện chuyển mục đích theo quy định pháp luật về đất đai, xây dựng, diện tích xin chuyển mục đích không tính diện tích thuộc hành lang bảo vệ các công trình, quy hoạch giao thông...; diện tích, kích thước tối thiểu thửa đất xin chuyển mục đích phù hợp quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 4 Quyết định này; phần diện tích đất nông nghiệp còn lại được tồn tại theo hiện trạng nhưng phải lớn hơn diện tích tối thiểu đối với loại đất ở quy định tại Điều 4 Quyết định này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại có diện tích nhỏ hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với đất ở mà đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở theo quy định pháp luật đất đai thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích toàn bộ diện tích thửa đất.

Người sử dụng đất phải xác định vị trí, diện tích xin chuyển mục đích thể hiện trên bản đồ địa chính biên vẽ kèm theo đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất. Sau khi được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận chuyển mục đích, người xin chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện các thủ tục tách thửa, trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất từ đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở sang đất ở hoặc thửa đất xin chuyển mục đích có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ các công trình, quy hoạch giao thông,... không đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở thì không yêu cầu thực hiện thủ tục tách thửa.

Điều 6. Quy định diện tích, điều kiện cụ thể tách thửa đối với loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Diện tích, kích thước tối thiểu thửa đất sau tách thửa và điều kiện cụ thể thực hiện theo quy định tại Điều 4 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 người sử dụng đất phải thực hiện theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Quy định tách thửa đối với thửa đất đa mục đích sử dụng đất

1. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có đa mục đích sử dụng đất, vị trí từng loại đất đã xác định trên Giấy chứng nhận thì việc tách thửa từng loại đất được thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 của Quyết định này.

Trường hợp loại đất tách thửa là đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì phải có lối đi vào thửa đất đó hoặc phải tiếp giáp với đường giao thông, hiện trạng hạ tầng giao thông đã được thể hiện trên bản đồ địa chính.

2. Trường hợp thửa đất đa mục đích sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng chưa xác định vị trí từng loại đất trên Giấy chứng nhận thì phải xác định vị trí từng loại đất trước khi thực hiện tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp thửa đất được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có đa mục đích sử dụng, sau khi xác định vị trí, diện tích từng loại đất, người sử dụng đất được tách thửa đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này, diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được phép tồn tại theo hiện trạng trong trường hợp diện tích đất nông nghiệp này phải lớn hơn diện tích tối thiểu đối với đất ở quy định tại Điều 4 Quyết định này. Trường hợp diện tích đất nông nghiệp nhỏ hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với đất ở quy định tại Điều 4 Quyết định này mà đủ điều kiện chuyển mục đích sang đất ở, phi nông nghiệp không phải là đất ở thì phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

4. Trường hợp thửa đất đa mục đích sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ công trình, quy hoạch mở đường thì diện tích đất nông nghiệp không phải tách thành thửa đất riêng và được tồn tại trong cùng thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở. Đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thực hiện tách thửa theo quy định tại Điều 4, Điều 6 Quyết định này.

Điều 8. Quy định đối với các trường hợp tách thửa khác với quy định tại các Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Quyết định này

1. Trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa nhưng không đủ điều kiện theo quy định tại các Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 Quyết định này, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ tình hình thực tế, quyết định cho phép tách thửa đối với từng trường hợp cụ thể.

2. Trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai của hộ gia đình, cá nhân thì cơ quan thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện có ý kiến trước khi quyết định.

Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm trả lời bằng văn bản trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của cơ quan thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 9. Quy định về lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể, trách nhiệm hướng dẫn, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể liên quan đến tách thửa và hiệu lực của văn bản chấp thuận chủ trương cho phép tách thửa.

1. Trường hợp tách thửa có yêu cầu phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể theo quy định này thì người sử dụng đất tự lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể hoặc thuê tư vấn thực hiện, gửi Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét phê duyệt theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

2. Trách nhiệm, thời gian phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể

a) Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm xem xét phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể.

b) Thời gian giải quyết không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

3. Văn bản chấp thuận chủ trương cho phép tách thửa của UBND cấp huyện có hiệu lực không quá 06 tháng kể từ ngày ký văn bản. Quá thời hạn, người sử dụng đất phải xin lập thủ tục tách thửa lại và được UBND cấp huyện cho phép mới được tiếp tục thực hiện tách thửa.

Điều 10. Các trường hợp tự ý tách thửa đất sau ngày 29 tháng 8 năm 2008

1. Không cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tự ý tách thửa đất không đúng theo quy định về tách thửa đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

2. Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không thực hiện công chứng, chứng thực việc chuyển nhượng, cho, tặng quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất không đúng với Quyết định này.

Điều 11. Trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan

1. Văn phòng Đăng ký đất đai

a) Văn phòng Đăng ký Đất đai chịu trách nhiệm về tính đầy đủ của hồ sơ và nội dung xác nhận điều kiện được phép tách thửa theo Quyết định này gửi đến Ủy ban nhân dân cấp huyện để xác nhận cho phép tách thửa.

Đối với trường hợp khi tách thửa mà hình thành đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, Văn phòng Đăng ký Đất đai chỉ được thực hiện đo đạc tách thửa sau khi có ý kiến chấp thuận cho phép tách thửa của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

b) Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và trước pháp luật đối với việc xác nhận điều kiện tách thửa đất.

Định kỳ hàng quý, năm Văn phòng Đăng ký Đất đai tổng hợp kết quả đã giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến tách thửa báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai và các đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa đất để giải quyết các thủ tục hành chính về đất đai;

b) Định kỳ hàng năm tổ chức kiểm tra việc giải quyết tách thửa trên địa bàn các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa;

c) Phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp huyện tổng hợp các khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định này; đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp.

d) Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét giải quyết việc tách thửa đối với tổ chức sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn việc lập, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể; các yêu cầu về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật, nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật; các yêu cầu quản lý về kiến trúc, xây dựng đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật; xây dựng, trình ban hành quy trình tiếp nhận, thẩm định bản vẽ mặt bằng tổng thể để áp dụng thực hiện.

b) Hướng dẫn việc cấp phép xây dựng và kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định. Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung liên quan đến đầu tư hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về quản lý kiến trúc, xây dựng liên quan đến tách thửa.

4. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị của người sử dụng đất việc đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức kiểm tra, bàn giao hạ tầng cho chính quyền địa phương để quản lý và sử dụng vào mục đích chung; có văn bản xác nhận hoàn thành đầu tư hạ tầng, bàn giao địa phương gửi cho người sử dụng đất và Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh tại cấp huyện biết để thực hiện thủ tục tách thửa;

b) Xác nhận cho phép tách thửa theo đơn đề nghị tách thửa của người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư;

c) Thường xuyên thực hiện kiểm tra; xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định;

d) Trước ngày 15 tháng 11 hàng năm tổng hợp, báo cáo kết quả đã giải quyết cho phép tách thửa cho Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đai, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự ý làm đường, chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý.

Điều 12. Hiệu lực thi hành và điều khoản chuyển tiếp

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2019.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân 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.

3. Đối với các trường hợp đã được Văn phòng Đăng ký Đất đai, Văn phòng Đăng ký Đất đai - Chi nhánh tại cấp huyện duyệt đơn và chấp thuận cho tách thửa,

đã có bản vẽ thửa đất đo tách thửa trước ngày 18/4/2017 (ngày tạm dừng thực hiện tách thửa theo Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 20/04/2016), đã lập hợp đồng chuyển quyền, được công chứng, chứng thực của cơ quan thẩm quyền, đã liên hệ bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân cấp huyện để nộp hồ sơ và đã ghi vào Phiếu đăng ký nộp hồ sơ biến động tách thửa được Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận thì Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp tục 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 theo diện tích đất ở.

4. Đối với các trường hợp còn lại khác với quy định tại Khoản 3 Điều này, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh tại các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện việc tách thửa đất theo Quyết định này.

Điều 13. 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, 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 13;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản Bộ Tư pháp;
- 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;
- 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
CHỦ TỊCH**