

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 2413/STNMT-CCQLĐĐ

Đồng Nai, ngày 04 tháng 4 năm 2021

V/v đăng thông tin lên cổng thông tin
điện tử đối với dự thảo Quyết định thay
thế Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND
ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh

Kính gửi: Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Văn bản số 1185/UBND-KTN ngày 01/02/2021 về việc triển khai Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Theo đó, UBND tỉnh giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, tham mưu UBND tỉnh ban hành quy định cụ thể điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ quy định tại Điều 120 và Điều 129 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi dự thảo Quyết định quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai thay thế Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh để Văn phòng UBND tỉnh đăng thông tin lên Cổng thông tin điện tử để lấy ý kiến đóng góp của nhân dân theo quy định (*gửi kèm theo dự thảo thay thế Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08/6/2020 của UBND tỉnh*).

Sau thời gian lấy ý kiến, đề nghị đơn vị tổng hợp ý kiến góp ý và gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, chỉnh sửa lại dự thảo (nếu có), trình thẩm định theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
 - UBND tỉnh (.báo cáo);
 - Giám đốc Sở (b/c), các PGĐ Sở;
 - Lưu: VT, CCQLĐĐ (02b); (02b).
- D/Anh/Trinhthamdinhsotuphap09.10



Nguyễn Ngọc Thường

Số: /2021/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2021

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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 2 năm 2019*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;
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 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; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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

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

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/TTr-STNMT ngày ... tháng năm 2021 về ban hành quy định cụ thể về 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; kích thước và diện tích tối thiểu được tách thửa đất.

2. Loại đất được phép tách thửa đất, hợp thửa đất 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. 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 trong các dự án đầu tư cảng hàng không, 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 từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008, hiện đang sử dụng ổn định, đủ điều kiện 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 chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

đ) Tách thửa đất để thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

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, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất để cấp Giấy chứng nhận.

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 (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. Diện tích thửa đất tách thửa, hợp 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 thu hồi đất để thực hiện dự án.

4. Thửa đất thuộc khu vực dự án đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng việc tách thửa đất, hợp thửa đất được thực hiện theo đúng quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Điều kiện cụ thể tách thửa đất

1. Đối với đất ở

a) Thửa đất tách thửa phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông, cụ thể:

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

Cạnh thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét) đối với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 19 m;

Cạnh thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét) đối với đường giao thông nông thôn hoặc đường giao thông đô thị nhưng không có quy định lộ giới.

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 60 m² (sáu mươi mét vuông). Diện tích tối

thiếu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn là 80 m^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.

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

a) Kích thước, diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa phù hợp theo quy định điểm a, điểm b khoản 1 Điều này.

b) Thửa đất tách thửa phải có mục đích sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng;

c) Trường hợp thửa đất có nguồn gốc được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì chỉ được phép tách thửa khi được cơ quan chấp thuận đầu tư đồng ý.

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

b) Thửa đất nông nghiệp sau tách thửa phải có lối đi vào thửa đất và đảm bảo việc cấp nước, thoát nước, nước tưới, tiêu nước; 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 và Điều 254 Bộ luật Dân sự;

c) Không tách đất nông nghiệp thành nhiều thửa để cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc tách thửa đất nông nghiệp để chuyển quyền sử dụng đất cho cùng một đối tượng để sử dụng;

d) Trường hợp thửa đất có nguồn gốc được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì chỉ được phép tách thửa khi được cơ quan chấp thuận đầu tư đồng ý.

Điều 5. Điều kiện cụ thể hợp thửa đất

1. Thửa đất hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng 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 (điểm b khoản 1, điểm a khoản 3) 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, đấu giá quyền sử dụng 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 đô thị, trừ trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

Điều 6. Tách thửa đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất

1. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có nhiều mục đích sử dụng khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) và đã xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích sử dụng trên Giấy chứng nhận thì tách thửa theo từng mục đích được thực hiện theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có nhiều mục đích sử dụng đất nhưng chưa xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích sử dụng thì phải xác định ranh giới các mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 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 06/01/2017 của Chính phủ) trước khi thực hiện tách thửa theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

3. Trường hợp sau khi xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích sử dụng 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.

4. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình, thuộc quy hoạch thực hiện các công trình, dự án nhưng chưa thu hồi đất thì không phải tách thành thửa đất riêng.

5. 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 điều kiện, diện tích, kích thước tối thiểu thửa đất xin chuyển mục đích sang đất ở phải phù hợp 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 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 thuộc chuẩn hộ nghèo, chuẩn hộ cận nghèo theo quy định của Hội đồng nhân dân tỉnh; người có hoàn cảnh khó khăn; có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo điều kiện cụ thể về kích thước và diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định này thì UBND cấp huyện xem xét từng trường hợp cụ thể để giải quyết theo thẩm quyền.

Điều 8. 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 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 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 tách thửa đất nông nghiệp 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 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 9. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2021 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.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, cho phép tách thửa, hợp thửa đất 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, hợp thửa đất đối với người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân. Đảm bảo thửa đất sau khi được tách thửa, hợp thửa đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật đất đai;

b) Thường xuyên thực hiện 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 trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý;

c) 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.

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; Cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, Tòa án nhân dân các cấp giải quyết cho phép tách thửa đất phù hợp với quy định diện tích tối thiểu 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; Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai; 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;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- 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;
- 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 KTN;
- Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, KTN, KTNS, THNC, Ban TCD.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**