



**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc quy định 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 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 Công văn số 1176/STNMT-CCQLĐĐ ngày 23 tháng 3 năm 2016,

**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 để thực hiện 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);

-1-

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

d) Các trường hợp tách thửa để 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 toà án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương đã ký trước ngày 29 tháng 8 năm 2008.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất và lập quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu 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 để thực hiện việc tách thửa đất**

Cơ quan có thẩm quyền chỉ cho phép thực hiện tách thửa đất khi có các điều kiện sau đây:

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 được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Diện tích thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu của loại đất theo quy hoạch được quy định tại Điều 5 Quyết định này. 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 sau khi hợp thửa 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. Thủ tục tách thửa trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời với thủ tục 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 trước thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành 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 có thẩm quyền 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 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 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, kết nối với lối đi hiện hữu. Kích thước bề rộng đường vào thửa đất thực hiện theo quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới) được phê duyệt. Trường hợp các quy hoạch nêu trên chưa được phê duyệt hoặc nội dung phê duyệt không thể hiện rõ bề rộng đường giao thông, thì bề rộng đường vào thửa đất phải lớn hơn hoặc bằng sáu mét (6m) đối với khu vực nông thôn, lớn hơn hoặc bằng bốn mét (4m) 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, người sử dụng đất phải phối hợp với đơn vị có chức năng đo đạc thể hiện 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 xin tách thửa đã có quyết định thu hồi đất hoặc thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

Phần diện tích còn lại của thửa đất không nằm trong quyết định thu hồi đất hoặc 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 mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt;

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, đối với thửa đất 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) 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 đối với diện tích lớn hơn hoặc bằng hai héc ta (02 ha), quy hoạch tổng thể đối với diện tích nhỏ hơn hai héc ta (02 ha) 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 quy định của cơ quan quản lý về 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 mục đích sử dụng đất trên Giấy chứng nhận không phù hợp với mục đích sử dụng đất theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt.

a) Thửa đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp nằm trong quy hoạch đất ở hiện hữu tự cải tạo (không thuộc trường hợp nhà nước phải thu hồi để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt) 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. Trước khi tách thửa đất, người sử

dụng đất phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất ở đối với diện tích dự kiến tách thửa, trừ các trường hợp: Thi hành Quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật; thực hiện di chúc đã phát sinh hiệu lực; thực hiện tặng cho giữa cha mẹ, vợ chồng, con ruột, con nuôi.

Trường hợp từ 01 thửa đất, người sử dụng đất xin tách từ 10 (mười) thửa trở lên, thì phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng theo quy định của pháp luật về xây dựng trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất.

b) Thửa đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở nằm trong quy hoạch phải thu hồi đất để thực hiện các dự án đầu tư thì được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với loại đất nông nghiệp được quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.

c) 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 nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có quyết định hoặc thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định thì vẫn được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu quy định tại Điểm a 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 áp dụng quy định về diện tích tối thiểu theo quy định tại các Điểm b, c Khoản 1 Điều này.

#### **Điều 6. Trình tự, thủ tục thực hiện tách thửa**

1. Trình tự, thủ tục tách thửa đất thực hiện theo quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ.

2. Trường hợp tách thửa đất mà có hình thành đường giao thông theo quy định tại Khoản 4, Điều 3 Quyết định này, người sử dụng đất lập bản vẽ sơ bộ hoặc liên hệ đơn vị chức năng để lập bản vẽ sơ bộ xác định vị trí, diện tích xin tách thửa và phần diện tích dự kiến làm đường giao thông nộp cùng đơn xin tách thửa, văn bản tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước để làm đường giao thông và các loại giấy tờ có liên quan khác.

-5-

Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh tại các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng; điều kiện tách thửa theo quy định để thực hiện thủ tục tách thửa, đồng thời gửi hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện để thực hiện thủ tục thu hồi phần diện tích mà người sử dụng đất giao lại để làm đường giao thông.

3. Trường hợp tách thửa mà phải chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 5 Quyết định này, người sử dụng đất có bản vẽ sơ bộ xác định vị trí, diện tích xin tách thửa và phần diện tích xin chuyển mục đích nộp cùng đơn xin tách thửa, đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và các loại giấy tờ có liên quan khác.

Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh tại các huyện, thị xã, thành phố chuyển hồ sơ xin chuyển mục đích đến cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện để thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Sau khi có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện và người sử dụng đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, thì cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện thủ tục tách thửa. Thời gian thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thời gian thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định của bộ thủ tục hành chính.

#### **Điều 7. 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 theo các 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 được công chứng, chứng thực chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa đất không tuân theo quy định tại các Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2008; Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2009, Quyết định số 09/2012/QĐ-UBND ngày 20 tháng 02 năm 2012 về việc sửa đổi Khoản 3 Điều 3 và Điểm a Khoản 2 Điều 4 của Quyết định số 68/2009/QĐ-UBND; Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 và Quyết định này của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

#### **Điều 8. Xử lý đối với các trường hợp đặc biệt**

1. Đối với trường hợp thửa đất dự kiến chia tách hoặc thửa đất còn lại có diện tích; khoảng cách (bề rộng, bề sâu của thửa đất; bề rộng đường vào thửa đất) nhỏ hơn quy định tại Khoản 4 Điều 3 và khoản 1 Điều 5 của Quyết định này thì người sử dụng đất có đơn, nêu rõ lý do gửi Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận, sau đó gửi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra trên hồ sơ địa chính và có

văn bản trình Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể. Tổng thời gian giải quyết từ khi Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tiếp nhận đơn đến khi Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời không quá 15 ngày làm việc.

2. Trong quá trình thụ lý hồ sơ để hoà giải hoặc giải quyết tranh chấp đất đai mà phân đất cần phải phân chia nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định này mà không còn phương án phân chia nào khác, thì cơ quan có thẩm quyền giải quyết có văn bản đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến (trên cơ sở hồ sơ địa chính và thực tế sử dụng đất, nhu cầu sử dụng đất cụ thể). Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được văn bản.

#### **Điều 9. Trách nhiệm của các cơ quan liên quan**

1. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh và các chi nhánh trực thuộc kiểm tra và chịu trách nhiệm về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; loại đất; lý do, mục đích tách thửa đất và các nội dung khác theo quy định. Định kỳ hàng tháng, thống kê, có văn bản thông báo các trường hợp tách thửa đất trên từng địa bàn cho Ủy ban nhân dân cấp xã, Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với hộ gia đình, cá nhân và Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các tổ chức để theo dõi, quản lý.

2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã và công chức địa chính - xây dựng chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ việc sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận sau khi tách thửa. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt để giải quyết việc chuyển mục đích sử dụng đất khi tách thửa đất; chỉ đạo tổ chức kiểm tra việc để lại diện tích đất làm đường giao thông và thực hiện thu hồi diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân tự nguyện trả lại. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất sử dụng vào mục đích công cộng đối với phần diện tích thu hồi để làm đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật có liên quan.

3. Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn, chỉ đạo, kiểm tra việc thực hiện Quyết định này. Trường hợp cần phải điều chỉnh, bổ sung thì Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

#### **Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp**

Trường hợp hồ sơ xin tách thửa, hợp thửa đất đã được tiếp nhận theo quy định tại Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh mà thửa đất mới hình thành chưa được ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì Văn phòng Đăng ký đất đai Chi nhánh tại các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hoà có

-7-

trách nhiệm hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện theo các quy định tại quyết định này.

#### **Điều 11. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực sau mười (10) ngày kể từ ngày ký ban hành.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 11 năm 2014 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.

**Điều 12.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, 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 12;
- 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;
- Sở Tư pháp;
- 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  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Võ Văn Chánh**