

Số: 03 /2018/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 01 tháng 01 năm 2018

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 Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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 1682/TTr-STNMT ngày 29 tháng 11 năm 2017 và Công văn số 154/STNMT-CCQLĐĐ ngày 10/01/2018 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 đất ở của hộ gia đình và cá nhân; 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, trả lại đất cho Nhà nước; tách thửa đất đối với người sử dụng đất là tổ chức đầu tư dự án khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và giao đất;

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 Quyết định này có hiệu lực thi hành;

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;

e) 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;

f) 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, hợp thửa đất; thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. 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 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. Tách thửa đất để hình thành các 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.

6. 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 và Điều 6 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 $60m^2$ (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 $80 m^2$ (tám mươi mét vuông);

c) Các xã còn lại thuộc thị xã Long Khánh và các huyện, diện tích tối thiểu tách thửa là $100 m^2$ (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

sau khi đã trừ lộ giới giao thông và hạ tầng thiết yếu khác) 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 sau khi đã trừ lộ giới giao thông và hạ tầng thiết yếu khác) 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 sau khi đã trừ lộ giới giao thông và hạ tầng thiết yếu khác) lớn hơn hoặc bằng 4,5m (bốn phẩy năm mét).

3. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn 500 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 thì được tách thửa theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp các thửa đất đề nghị tách thửa không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu thì người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất, các điều kiện về hạ tầng giao thông thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt.

Phân diện tích được sử dụng chung (đường giao thông, cấp thoát nước,...) theo bản vẽ tổng thể mặt bằng do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) quản lý.

4. Thửa đất có diện tích từ 500m² đến 2.000 m², trước khi thực hiện tách thửa người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc chia tách thửa đất chỉ được thực hiện sau khi người sử dụng đất đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật được cơ quan thẩm quyền phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể kiểm tra, xác nhận. Diện tích tối thiểu, kích thước thửa đất, số lượng thửa hình thành sau khi tách toàn bộ thửa đất thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt.

5. 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.

6. 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 thửa đất nông nghiệp có diện tích bằng hoặc lớn hơn 2.000 m² thuộc khu vực quy hoạch đất ở tại các phường, xã, thị trấn quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này hoặc có diện tích bằng hoặc lớn hơn 5.000 m² thuộc khu vực quy hoạch đất ở tại các xã quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này, trước khi thực hiện tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp thì người sử dụng đất phải lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc tách thửa đất nông nghiệp đối với trường hợp này thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Phần diện tích được các bên thỏa thuận sử dụng chung để làm đường giao thông, các công trình hạ tầng kỹ thuật dùng chung (nếu có) theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể do Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất quản lý.

4. Trường hợp tách một phần diện tích của thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, thửa đất 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, kích thước tối thiểu thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định này và việc tách thửa đất phải phù hợp với một trong các điều kiện sau:

a) Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, có diện tích nhỏ hơn 500 m² (năm trăm mét vuông) nếu được

phép tách thửa để chuyển mục đích, thửa 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 diện tích tối thiểu đối với đất ở, người sử dụng đất phải chuyển mục đích toàn bộ diện tích thửa đất.

b) Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, có diện tích bằng hoặc lớn hơn 500 m² (năm trăm mét vuông) nếu được phép tách thửa để chuyển mục đích 01 thửa (một thửa), thửa đất nông nghiệp còn lại được tồn tại theo hiện trạng. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất, phải lập thiết kế mặt bằng tổng thể được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và tách thửa theo bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể được phê duyệt.

c) Trường hợp thửa đất nông nghiệp không thuộc khu dân cư hoặc khu vực quy hoạch phát triển khu dân cư, nếu đủ điều kiện tách một phần diện tích thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, phần diện tích đất nông nghiệp còn lại phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu đối với loại đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này. Trường hợp thửa đất nông nghiệp còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đối với loại đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1 Điều này thì được tồn tại theo hiện trạng, nhưng không được tiếp tục tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất.

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

Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng chung (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000), quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000 hoặc 1/5000), hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn, đề xem xét, giải quyết tách thửa đất. Việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai về thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích.

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

1. Đối với thửa đất đa mục đích sử dụng đất việc tách thửa đất đối với từng loại đất thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6 Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất đa mục đích chưa xác định vị trí từng loại đất thì phải xác định vị trí trước khi thực hiện tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Đối với khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công

cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp (thuộc hành lang công trình công cộng) được tách thửa cùng với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại Khoản 1, Điều 5 Quyết định này.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai và các Chi nhánh tại cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với người sử dụng đất xác định vị trí, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

Điều 8. Quy định về lập bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể và trách nhiệm hướng dẫn, phê duyệt bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể liên quan đến 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 các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa (sau đây gọi chung là 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.

Điều 9. Quy định tách thửa đối với các trường hợp đặc biệt có diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách thửa nhỏ hơn quy định tại Quyết định này

1. Các trường hợp thuộc hộ nghèo, hộ có hoàn cảnh khó khăn, Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ vào quy hoạch, điều kiện hạ tầng để xem xét giải quyết từng trường hợp tách thửa cụ thể theo xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trong quá trình thụ lý, giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan thẩm quyền mà cần phân chia thửa đất có diện tích, kích thước tối thiểu nhỏ hơn quy định này thì cơ quan thụ lý giải quyết 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 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị.

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, góp vốn quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất không tuân theo 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 và các Chi nhánh tại cấp huyện 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 thiết yếu, Văn phòng Đăng ký Đất đai và các Chi nhánh tại cấp huyện chỉ được thực hiện đo đạc tách thửa theo quy định tại Quyết định này và bản vẽ thiết kế mặt bằng tổng thể đã được phê duyệt;

b) Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai và Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai các Chi nhánh cấp huyện 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 và các Chi nhánh tại cấp huyện 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 Chi nhánh tại cấp huyện, các đơn vị có chức năng đo đạc bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh thực hiện việc đo đạc tách thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa và cập nhật lên dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được phép tách thửa theo quy định;

b) Hướng dẫn Văn phòng Đăng ký Đất đai và các Chi nhánh ghi chú hoặc ghi chính lý trên Giấy chứng nhận các nội dung người sử dụng đất phải thực hiện, nếu tiếp tục tách thửa đất trên phần diện tích đất nông nghiệp còn lại được phép tồn tại theo hiện trạng quy định tại Khoản 4 Điều 5 Quyết định này;

c) 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; tổng hợp tình hình tách thửa báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh;

d) 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; xem xét, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý đối với một số trường hợp cụ thể khác với điều kiện tách thửa quy định tại Điều 4, Điều 5, Điều 6, Điều 7 Quyết định này.

3. Sở Xây dựng

a) Hướng dẫn bằng văn bản về 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 thiết yếu để áp dụng thực hiện khi Quyết định này có hiệu lực thi hành.

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. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được xác nhận của người sử dụng đất đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật theo hướng dẫn, Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức kiểm tra, xác nhận bằng văn bản và gửi đến Văn phòng Đăng ký Đất đai Chi nhánh tại cấp huyện biết để thực hiện thủ tục tách thửa; đồng thời chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất đối với diện tích làm hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng;

b) Xác nhận cho phép tách thửa vào đơn đề nghị tách thửa của người sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai và Chi nhánh tại cấp huyện chuyển đến để làm cơ sở thực hiện thủ tục tách thửa theo quy định;

c) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định này, không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy hoạch được duyệt;

d) Định kỳ hàng năm tổng hợp, báo cáo kết quả đã giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến tách thửa cho Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã.

Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, 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 01 tháng 3 năm 2018.

2. Quyết định này thay thế Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2016 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. Các trường hợp đã thực hiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 20 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh mà thửa đất hình thành sau tách thửa có diện tích, kích thước tối thiểu thửa đất nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Quyết định này mà người sử dụng đất đã lập hợp đồng chuyển nhượng, cho tặng, thừa kế đã được công chứng, chứng thực của cơ quan thẩm quyền và đã nộp hồ sơ đăng ký biến động tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả nhưng đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành chưa được ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai và Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh tại các huyện, thị xã Long Khánh và thành phố Biên Hòa có trách nhiệm tiếp tục xử lý cấp giấy, chỉnh lý biến động theo quy định.

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
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Võ Văn Chánh