|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| **TỈNH ĐỒNG NAI** | **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
|  |  |
| Số: /QĐ-UBND | *Đồng Nai, ngày tháng năm 2024* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số 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 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;*

*Căn cứ**[Luật Đất đai](https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Bat-dong-san/Luat-dat-dai-2013-215836.aspx" \t "_blank) ngày 18 tháng 01 năm 2024;*

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

*Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*

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

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

*Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;*

*Căn cứ 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 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày .../.../2024;*

*Căn cứ Nghị định số .../2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số ... /2024/NĐ-CP ngày .../.../2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ……../TTr-STNMT ngày …../……/2024.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày …./…/2024 và thay thế Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 28/8/2022 của UBND tỉnh Quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Giám đốc Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và Chủ tịch UBND các huyện, thành phố tổ chức triển khai, đôn đốc, theo dõi, kiểm tra, hướng dẫn việc thực hiện quyết định này.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan thi hành quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
| ***Nơi nhận:***  - Như Điều 3;  - Văn phòng Chính phủ (Cục KSTTHC);  - Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);  - Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;  - TT.TU, TT.HĐND tỉnh (b/c);  - TT.UB MTTQVN tỉnh và các đoàn thể tỉnh;  - CT, các PCT.UBND tỉnh;  - Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;  - Tòa án nhân dân tỉnh;  - Cục Thi hành án dân sự tỉnh;  - Trung tâm Công báo;  - Cổng Thông tin điện tử tỉnh;  - Phòng: KTN, KTNS;  - Ban NC, TCD;  - Lưu: VT, KTN (...). | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  **KT. CHỦ TỊCH**  **PHÓ CHỦ TỊCH** |

**ỦY BAN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TỈNH ĐỒNG NAI Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**QUY ĐỊNH**

**Về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số /2024/QĐ-UBND*

*ngày tháng năm 2024 của UBND tỉnh)*

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Chương I**

**QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** **Phạm vi điều chỉnh**

1. Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tíchtối thiểu được tách thửa đất đối với một số loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

2. Loại đất được phép tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Quyết định này được xác định theo loại 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; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận). Trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 9 Quyết định này.

3. Quy 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;

b) Tách thửa đất, hợp thửa đất trong các dự án đầu tư cảng hàng không, khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao, khu công nông nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận;

c) Tách thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

d) Thửa đất đã hình thành hoặc đã tách thửa từ trước ngày 29 tháng 8 năm 2008 (ngày Quyết định số 49/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai có hiệu lực thi hành), hiện đang sử dụng ổn định, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật về đất đai;

đ) Tách thửa đất, hợp thửa đất để chuyển quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương;

e) Tách thửa đất để thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

g) Dự án đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng và đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc bản vẽ tổng mặt bằng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý đất đai ở địa phương, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thành phố thực hiện thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Người sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Tổ chức hành nghề công chứng, cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai, Tòa án nhân dân các cấp.

4. Cơ quan quản lý nhà nước, tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1. Đường giao thông công cộng (gồm: đường bộ và đường thủy):

a) Đường bộ là những tuyến đường giao thông thuộc thẩm quyền cấp trung ương, cấp tỉnh, cấp huyện (bao gồm: huyện, thành phố), cấp xã (bao gồm: xã, phường, thị trấn) quản lý. Trong đó, đối với những tuyến đường giao thông thuộc thẩm quyền cấp xã quản lý là những tuyến đường giao thông công cộng đã được đặt tên hoặc đường giao thông công cộng được sử dụng vào mục đích sử dụng chung của cộng đồng dân cư sinh sống trong khu vực; đối với bờ kênh, bờ đê công cộng thì phải gắn liền với mục đích phục vụ giao thông công cộng và phải đảm bảo các phương tiện giao thông đường bộ lưu thông, đồng thời phải kết nối với hạ tầng giao thông trong khu vực.

b) Đường thủy là hệ thống sông, kênh, rạch do nhà nước quản lý phải gắn liền với mục đích phục vụ giao thông công cộng và phải đảm bảo các phương tiện giao thông đường thủy lưu thông.

2. Lối đi là một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất do người sử dụng đất dành ra để làm lối đi theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, kết nối với đường giao thông công cộng hiện có.

**Điều 4. Nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất**

Ngoài việc đáp ứng nguyên tắc theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc sau:

1. Tạo sự thuận lợi trong việc quản lý, sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

2. Tạo sự thuận lợi và nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý nhà nước về đất đai.

3. Đảm bảo việc cập nhật, chỉnh lý, quản lý cơ sở dữ liệu đất đai được đầy đủ, chính xác và kịp thời.

4. Đảm bảo dân chủ, công khai, minh bạch, công bằng trong quá trình thực hiện.

**Chương II**

**QUY ĐỊNH ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, ĐIỀU KIỆN HỢP**

**THỬA ĐẤT VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA**

**ĐỐI VỚI MỘT SỐ LOẠI ĐẤT**

1. **Điều kiện tách thửa**

1. Điều kiện chung tách thửa đất:

a) Đảm đảo các điều kiện theo quy định tại Điểm a, b, c Khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

b) Ngoài ra, việc tách thửa đất phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Thửa đất hoặc một phần thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo thu hồi đất một phần thửa đất, xác định được phạm vi diện tích, ranh giới thu hồi đất thì phần diện tích, ranh giới còn lại không bị thu hồi của thửa đất đó được phép tách thửa đất.

- Việc tách thửa phải gắn với thực hiện các quyền của người sử dụng đất như: chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng một phần thửa đất; tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

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

2. Điều kiện về kích thước thửa đất:

a) Điều kiện về kích thước thửa đất ở:

**Phương án 1:**

Sau khi tách thửa đất và trừ đi diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, diện tích nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi (nếu có) thì thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo điều kiện về kích thước thửa đất như sau:

- Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19m (mười chính mét): Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng thửa đất tối thiểu là 05m; đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05 m.

- Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới nhỏ hơn 19m (mười chính mét): Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m; **đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04m**.

- Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới giao thông: Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m; đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05 m.

**Phương án 2:**

Sau khi tách thửa đất và trừ đi diện tích đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, diện tích nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi (nếu có) thì thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo điều kiện về kích thước thửa đất như sau:

- Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 19m (mười chính mét): Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng thửa đất tối thiểu là 05m; đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05m.

- Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có có lộ giới nhỏ hơn 19m (mười chính mét): Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04m; **đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05m.**

- Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới giao thông: Đối với đất ở đô thị phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 04 m; đối với đất ở nông thôn phải có chiều rộng của thửa đất tối thiểu là 05 m.

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

a) Thửa đất sau tách thửa phải đảm bảo quy định tại khoản điểm a khoản 2 Điều này và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng;

b) Trường hợp thửa đất được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì việc tách thửa phải được sự chấp thuận của cơ quan chấp thuận đầu tư..

3. Điều kiện tách thửa đất ở:

a) Trường hợp tách thửa đất ở tiếp giáp đường giao thông công cộng:

- Đảm bảo điều kiện quy định tại Khoản 1, Điểm a Khoản 2 Điều này;

- Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng; đảm bảo cấp nước, thoát nước và cấp điện; đồng thời đảm bảo diện tích tối thiểu tại Điều 7 quy định này.

b) Trường hợp tách thửa đất ở tiếp giáp với đất do nhà nước quản lý (đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp), sau đó mới tiếp giáp hệ thống đường bộ:

- Đảm bảo điều kiện quy định tại Khoản 1, Điểm a Khoản 2 Điều này;

- Thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp phần đất do nhà nước quản lý, sau đó mới tiếp giáp hệ thống đường bộ; đảm bảo cấp nước, thoát nước và cấp điện; đồng thời đảm bảo diện tích tối thiểu tại Điều 7 quy định này.

c) Trường hợp tách thửa đất ở không tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng người sử dụng đất có thỏa thuận dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi:

- Đảm bảo điều kiện quy định tại Khoản 1, Điểm a Khoản 2 Điều này;

- Thửa đất có đất ở được cấp giấy chứng nhận có nguồn gốc là công nhận quyền sử dụng đất;

- Thửa đất ở mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải tiếp giáp với lối đi; bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện; đồng thời đảm bảo diện tích tối thiểu tại Điều 7 quy định này;

- Trước khi thực hiện tách thửa đất thì người sử dụng đất phải cắm mốc, xác định phạm vi diện tích, ranh giới lối đi; tự nguyện trả lại đất và phải được UBND cấp huyện nơi có đất quyết định thu hồi đất và giao cho UBND cấp xã quản lý theo quy định.

4. Điều kiện tách thửa đất nông nghiệp:

a) Đảm bảo điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Thửa đất nông nghiệp mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu tại Điều 8 quy định này;

c) Thửa đất nông nghiệp sau tách thửa phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hoặc đảm bảo dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 3 Điều 254 Bộ Luật Dân sự và phải thực hiện đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 29, Điều 133 Luật Đất đai, lối đi này không phải là đường giao thông công cộng..

**Điều 6. Điều kiện hợp thửa đất**

1. Các thửa đất hợp thửa phải đáp ứng các điều kiện sau:

a) Đảm đảo các điều kiện theo quy định tại Điểm a, b, c Khoản 1 và Khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024.

b) Ngoài ra, việc hợp thửa đất còn phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Thửa đất hoặc một phần thửa đất chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có thông báo thu hồi đất một phần thửa đất, xác định được phạm vi diện tích, ranh giới thu hồi đất thì phần diện tích, ranh giới còn lại không bị thu hồi của thửa đất đó được phép hợp thửa đất.

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

- 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 Điều 7 và Điều 8 Quyết định này. Việc tách thửa đất phải thực hiện đồng thời với hợp thửa.

- Trường hợp được nhà nước giao đất, cho thuê 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.

- 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.

- Trường hợp thửa đất thuộc khu vực đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thì việc hợp thửa đất được thực hiện sau khi có ý kiến của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chấp thuận.

**Điều 7. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở**

Sau khi tách thửa đất và trừ đi diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình công cộng, thuộc quy hoạch thực hiện các công trình, diện tích nằm trong phạm vi vùng phụ cận bảo vệ công trình thủy lợi (nếu có) thì thửa đất mới hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo điều kiện diện tích tối thiểu như sau:

**Phương án 1:**

a) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới giao thông lớn hơn hoặc bằng 19 m (mười chín mét) thì:

- 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 **80m**2 (tám mươi mét vuông).

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn l**à 100m2** (một trăm mươi mét vuông).

b) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới giao thông lớn hơn hoặc bằng 19 m (mười chín mét) thì:

- 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 **60m**2 (sáu mươi mét vuông).

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn l**à 80m2** (tám mươi mét vuông).

c) Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới giao thông thì:

- 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 **60m**2 (sáu mươi mét vuông).

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn l**à 80m2** (tám mươi mét vuông).

**Phương án 2:**

a) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới giao thông lớn hơn hoặc bằng 19 m (mười chín mét) thì:

- 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 **60m**2 (sáu mươi mét vuông).

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn l**à 80m2** (tám mươi mét vuông).

b) Thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng có lộ giới giao thông lớn hơn hoặc bằng 19 m (mười chín mét) thì:

- 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 **45m**2 (bốn mươi lăm mét vuông).

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn l**à 80m2** (tám mươi mét vuông).

c) Thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng nhưng chưa quy định lộ giới giao thông thì:

- 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 **60m**2 (sáu mươi mét vuông).

- Diện tích tối thiểu của thửa đất sau tách thửa đối với đất ở tại nông thôn l**à 80m2** (tám mươi mét vuông).

**Điều 8. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp**

**Phương án 1:**

1. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) có diện tích tối thiểu là 500 m2
2. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại tại nông thôn sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 2.000 m2 đối với đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; 1.000 m2 đối với các loại đất nông nghiệp còn lại.

**Phương án 2:**

1. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) có diện tích tối thiểu là 500 m2
2. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại tại nông thôn sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 2.000 m2 đối với đất trồng lúa và đất rừng sản xuất; 1.000 m2 đối với các loại đất nông nghiệp còn lại.

**Phương án 3:**

1. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa tại đô thị (kể cả xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa) có diện tích tối thiểu là 500 m2

2. Thửa đất nông nghiệp mới được hình thành do tách thửa và thửa đất còn lại tại nông thôn sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu là 1.000 m2

**Điều** **9. Tách thửa đối với thửa đất có nhiều loại đất**

1. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có nguồn gốc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất có nhiều loại đất (trong đó có loại đất là đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thì việc tách một phần diện tích đất ở của thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu sau tách thửa quy định tại Điều 7 Quyết định này, phần diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở sau tách thửa không áp dụng quy định diện tích tối thiểu tại Điều 8 Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận có nhiều loại đất khác nhau (không phải là đất ở và đất khác trong cùng thửa đất) và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì thực hiện như sau:

a) Trường hợp thửa đất đã xác định được ranh giới sử dụng giữa các loại đất trên Giấy chứng nhận hoặc chưa xác định ranh giới trên Giấy chứng nhận nhưng có đủ cơ sở pháp lý để xác định ranh giới sử dụng đất của từng loại đất thì xác định ranh giới, diện tích từng loại đất trước khi tách thửa theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này;

b) Trường hợp sau khi xác định được ranh giới sử dụng giữa các loại đất mà diện tích đất nông nghiệp nhỏ hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với đất ở quy định tại Điều 8 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.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất, trong đó có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn các công trình công cộng, thuộc quy hoạch thực hiện các công trình, dự án nhưng chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất thì không phải tách thành thửa đất riêng.

4. 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 phần diện tích tách thửa phải đảm bảo các điều kiện cụ thể 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 đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

c) Diện tích đất nông nghiệp còn lại của thửa đất được tồn tại theo hiện trạng nhưng phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với loại đất ở quy định tại Điều 8 Quyết định này.

**Điều 10. Tách thửa đất đối với trường hợp cá biệt**

**Phương án 1:**

UBND tỉnh ủy quyền UBND cấp huyện xem xét, giải quyết và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh đối với việc tách thửa đất không đảm bảo điều kiện và diện tích tối thiểu tại quy định này thuộc các trường hợp sau:

1. Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chủ sử dụng đất thuộc đối tượng nhưng thuộc trường hợp hộ nghèo (theo tiêu chuẩn chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều do Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành) hoặc trong hộ có người bị bệnh hiểm nghèo (theo Danh mục các bệnh hiểm nghèo ban hành kèm theo Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ).

2. Thửa đất đủ điều kiện tách thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này nhưng trước đây do hộ gia đình, cá nhân hiến đất hoặc đồng ý thu hồi một phần thửa đất (không yêu cầu bồi thường) để sử dụng vào mục đích công cộng, nay diện tích đất còn lại không đủ điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa tại quy định này.

3. Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện việc cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất cho con được pháp luật thừa nhận; thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về dân sự, đất đai và phù hợp tình hình quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

4. Tách thửa đất ở hiện hữu tiếp có giáp đường giao thông công cộng, đảm bảo các điều kiện tách thửa khác nhưng không đảm bảo điều kiện về kích thước thửa đất hoặc không đảm bảo điều kiện về diện tích tối thiểu theo quy định này.

**Phương án 2:**

UBND tỉnh giao UBND cấp huyện tổng hợp, đề xuất gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, cho ý kiến giải quyết đối với việc tách thửa đất không đảm bảo điều kiện và diện tích tối thiểu tại quy định này thuộc các trường hợp sau:

1. Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chủ sử dụng đất thuộc đối tượng nhưng thuộc trường hợp hộ nghèo (theo tiêu chuẩn chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều do Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành) hoặc trong hộ có người bị bệnh hiểm nghèo (theo Danh mục các bệnh hiểm nghèo ban hành kèm theo Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ).

2. Thửa đất đủ điều kiện tách thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này nhưng trước đây do hộ gia đình, cá nhân hiến đất hoặc đồng ý thu hồi một phần thửa đất (không yêu cầu bồi thường) để sử dụng vào mục đích công cộng, nay diện tích đất còn lại không đủ điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa tại quy định này.

3. Tách thửa đất ở hoặc đất nông nghiệp để thực hiện việc cha, mẹ tặng cho quyền sử dụng đất cho con được pháp luật thừa nhận; thừa kế quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đảm bảo phù hợp quy định pháp luật về dân sự, đất đai và phù hợp tình hình quản lý nhà nước về đất đai tại địa phương.

4. Tách thửa đất ở hiện hữu tiếp có giáp đường giao thông công cộng, đảm bảo các điều kiện tách thửa khác nhưng không đảm bảo điều kiện về kích thước thửa đất hoặc không đảm bảo điều kiện về diện tích tối thiểu theo quy định này.

**Phương án 3:**

UBND tỉnh ủy quyền UBND cấp huyện xem xét, giải quyết và chịu trách nhiệm trước UBND tỉnh đối với việc tách thửa đất không đảm bảo điều kiện và diện tích tối thiểu tại quy định này thuộc các trường hợp sau:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa nhưng không đảm bảo điều kiện cụ thể về kích thước cạnh thửa đất, diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quyết định này nhưng thuộc trường hợp hộ nghèo (theo tiêu chuẩn chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều do Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành) hoặc trong hộ có người bị bệnh hiểm nghèo (theo Danh mục các bệnh hiểm nghèo ban hành kèm theo Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 01 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ) và các trường hợp cá biệt khác.

**Điều 11. 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 xác nhận đủ điều kiện tách thửa phù hợp với quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, 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 001 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 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 bằng văn bản theo quy định tại Quyết định số Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 06 năm 2020; Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 08 năm 2022 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.

**Chương III**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 12. Trách nhiệm thực hiện và điều khoản thi hành**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở ngành liên quan, UBND cấp huyện tổ chức triển khai, kiểm tra, theo dõi việc thực hiện quyết định này.

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thành phố khi tiếp nhận hồ sơ đo đạc tách thửa có trách nhiệm lấy ý kiến UBND cấp xã nơi có đất về điều kiện bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện.

2. Sở Tư pháp chỉ đạo các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn, khi công chứng các văn bản có nội dung liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất thì phổ biến quy định pháp luật về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh cho người sử dụng đất được biết.

3. UBND cấp huyện:

a) Tuyên truyền, phổ biến quyết định này dưới nhiều hình thức như: niêm yết tại Trung tâm hành chính công cấp huyện, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả cấp xã, đăng tải lên Trang thông tin điện tử, thông báo, đăng tin, phát thanh,…

b) Chỉ đạo UBND cấp xã có kiểm tra, xác nhận bằng văn bản điều kiện bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện khi có văn bản lấy ý kiến của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố.

c) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, UBND cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất không đúng quy định tại quyết định này đảm bảo không xảy ra tình trạng lợi dụng các quy định trên để tách thửa đất hình thành khu dân cư tự phát mà không thực hiện đầy đủ thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành.

d) Đối với trường hợp tách thửa đất tại Điều 10 quy định này thì UBND cấp huyện có trách nhiệm tổ chức kiểm tra, thẩm định và xác nhận bằng văn bản đảm bảo đúng đối tượng, đúng trình tự thủ tục quy định để làm cơ sở giải quyết thủ tục tách thửa đất.

đ) Xem xét, quyết định thu hồi đất đối với phần diện tích mà người sử dụng đất tự nguyện trả lại theo quy định tại khoản 2 Điều 82 Luật Đất đai năm 2024. Đối với mục đích trả lại đất để làm đường giao thông thì phần diện tích đất này phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt và phải kết nối với đường giao thông công cộng hiện hữu.

4. Chủ tịch UBND cấp xã:

a) Quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước Chủ tịch UBND cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất không đúng quy định này.

b) Có trách nhiệm kiểm tra, xác nhận việc đảm bảo về điều kiện bảo đảm cấp nước, thoát nước và cấp điện khi có văn bản lấy ý kiến của Văn phòng Đăng ký đất đai; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại các huyện, thị xã, thành phố.

6. Điều khoản thi hành

a) Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện có trách nhiệm chỉ đạo, theo dõi các cơ quan chuyên môn; UBND cấp xã thuộc thẩm quyền thực hiện đúng các quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích đất tối thiểu được tách thửa.

b) Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh vướng mắc đề nghị cơ quan, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**

**KT. CHỦ TỊCH**

**PHÓ CHỦ TỊCH**