

Số: *04* /2021/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày *19* tháng 01 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Quy định 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 Lâm Đồng

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 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 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành 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;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết 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 Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định 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 Lâm Đồng.

2. Quyết định này áp dụng cho các thửa đất có mục đích sử dụng ghi trong 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) là:

a) Đất ở thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất ở, đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác hoặc đất chuyên dùng;

b) Đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác (sau đây gọi chung là đất nông nghiệp) thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất nông nghiệp hoặc đất ở;

c) Đất chuyên dùng thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất chuyên dùng;

d) Đất ở và đất nông nghiệp (sau đây gọi chung là thửa đất có nhiều mục đích sử dụng) thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất ở, đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng.

đ) Trường hợp cùng một thửa đất nhưng được quy hoạch vào mục đích khác nhau giữa quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phân khu thì thực hiện theo quy hoạch phân khu.

3. Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Các trường hợp đã có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phân lô, quy hoạch xây dựng của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách, hợp thửa thực hiện theo các quy hoạch này;

b) Các trường hợp khác không nêu tại khoản 2 và điểm a Khoản 3 Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng.

2. Hộ gia đình, cá nhân, tổ chức sử dụng đất.

Điều 3. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa

1. Thửa đất đã có Giấy chứng nhận.

2. Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa theo quy định tại các khoản 1 và khoản 2 Điều 4 Quyết định này phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu và đã thể hiện trong hồ sơ địa chính;

b) Trường hợp hình thành đường giao thông mới để đủ điều kiện xem xét tách thửa thì chiều rộng mặt đường tối thiểu là 5,5 m (đối với khu vực đô thị), tối thiểu là 7,0 m (đối với khu vực nông thôn) và việc hình thành đường giao thông này phải được cấp có thẩm quyền cho phép và nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng.

3. Trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất để hợp với thửa đất liền kề thì các thửa đất còn lại sau khi chia tách phải có diện tích bằng hoặc lớn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quyết định này.

4. Trường hợp hợp thửa của một phần thửa đất (hoặc thửa đất) với thửa đất liền kề đã có Giấy chứng nhận (nhưng chưa đảm bảo diện tích, kích thước quy định tại Điều 4 Quyết định này) thì được thực hiện hợp thửa, kể cả trường hợp thửa đất mới sau khi hợp thửa có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quyết định này. Việc tách thửa, hợp thửa trong trường hợp này được thực hiện đồng thời.

5. Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với nhiều đường giao thông có quy định các dạng kiến trúc nhà ở khác nhau, thì thửa đất tách ra tiếp giáp nhiều đường giao thông phải có kích thước mặt tiền các đường và diện tích tối thiểu theo quy định đối với đường có dạng nhà ở có diện tích lớn nhất quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

6. Trường hợp thửa đất ở tại đô thị tiếp giáp với đường giao thông chưa có quy định các dạng kiến trúc nhà ở thì thửa đất sau khi tách phải có kích thước mặt tiền và diện tích tối thiểu theo điểm b khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

7. Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất ở mà người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa theo mục đích đất ở thì thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng một phần (hoặc toàn bộ thửa đất) sang đất ở theo quy định, sau đó lập thủ tục tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Diện tích thửa đất tối thiểu được phép tách thửa

Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu theo từng trường hợp sau đây:

1. Đối với thửa đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn) thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất ở đô thị:

a) Dạng nhà phố: diện tích $\geq 40,0 \text{ m}^2$ và có kích thước chiều rộng mặt tiền đường đối với đường đã có tên hoặc đường hẻm có lộ giới $\geq 10 \text{ m}$ (sau đây gọi chung là đường chính) hoặc các đường, đường hẻm còn lại (sau đây gọi chung là đường hẻm) $\geq 4,0 \text{ m}$.

b) Dạng nhà liên kế có sân vườn: diện tích $\geq 72,0 \text{ m}^2$ và có kích thước chiều rộng mặt tiền đường $\geq 4,5 \text{ m}$ đối với đường chính; tại các đường hẻm diện tích $\geq 64,0 \text{ m}^2$ và kích thước chiều rộng mặt đường $\geq 4,0 \text{ m}$.

c) Dạng nhà song lập: diện tích $\geq 280,0 \text{ m}^2$ và có kích thước chiều rộng mặt tiền đường $\geq 20,0 \text{ m}$ đối với đường chính (tính cho 02 thửa, kích thước chiều rộng mặt tiền cho mỗi thửa đất là $\geq 10,0 \text{ m}$, diện tích mỗi thửa $\geq 140 \text{ m}^2$); tại các đường hẻm diện tích $\geq 224,0 \text{ m}^2$ và kích thước chiều rộng mặt tiền đường $\geq 16,0 \text{ m}$ (tính cho 02 thửa, kích thước chiều rộng cho mỗi thửa là $\geq 08 \text{ m}$, diện tích mỗi thửa $\geq 112 \text{ m}^2$).

d) Dạng nhà biệt lập: diện tích $\geq 250,0 \text{ m}^2$ và có kích thước chiều rộng mặt tiền đường $\geq 12,0 \text{ m}$ đối với đường chính; tại các đường hẻm diện tích $\geq 200,0 \text{ m}^2$ và kích thước chiều rộng mặt đường $\geq 10,0 \text{ m}$.

đ) Dạng biệt thự: diện tích $\geq 400,0 \text{ m}^2$ và có kích thước chiều rộng mặt tiền đường $\geq 14,0 \text{ m}$ đối với đường chính; tại các đường hẻm diện tích $\geq 250 \text{ m}^2$ và kích thước chiều rộng mặt đường $\geq 12,0 \text{ m}$.

e) Riêng đối với các vị trí, khu vực đã có quy định về lộ giới và các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở, công trình riêng lẻ đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa thực hiện theo các quy định đó.

2. Đối với thửa đất ở nông thôn (thuộc địa bàn các xã) thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn:

a) Trường hợp có quy định dạng kiến trúc nhà ở (theo quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) thì thực hiện việc tách thửa theo quy hoạch đó.

b) Trường hợp chưa có quy định dạng kiến trúc nhà ở thì diện tích đất tối thiểu $\geq 72,0 \text{ m}^2$ và kích thước chiều rộng mặt đường $\geq 4,5 \text{ m}$.

3. Đối với thửa đất ở thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa là 500 m^2 ; thuộc quy hoạch đất chuyên dùng thì thực hiện tách thửa như đối với đất chuyên dùng theo khoản 5 Điều 4 Quyết định này.

4. Đối với thửa đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa là 500 m^2 .

5. Đối với thửa đất chuyên dùng: việc tách thửa căn cứ vào dự án, quy hoạch chi tiết đã được thỏa thuận, phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền cho từng trường hợp cụ thể.

6. Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng:

a) Trường hợp thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất ở mà tách thửa đất ở đồng thời với đất nông nghiệp thì thực hiện việc tách thửa đất ở theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 4 Quyết định này (riêng diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở mới tách này không cần đảm bảo theo quy định tại khoản 4 Điều 4 Quyết định này).

b) Trường hợp thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa là 500 m^2 nhưng diện tích đất ở chỉ thuộc một trong các thửa đất sau khi tách. Trường hợp tách diện tích đất ở ra thuộc các thửa đất khác nhau thì diện tích đất ở trong từng thửa đất sau khi tách tối thiểu là 500 m^2 .

c) Trường hợp thuộc quy hoạch sử dụng đất (hoặc quy hoạch phân khu) là đất chuyên dùng thì thực hiện tách thửa như đối với đất chuyên dùng theo khoản 5 Điều 4 Quyết định này.

Điều 5. Xử lý chuyển tiếp

1. Hồ sơ tách thửa (hoặc hợp thửa) đã nộp tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc trước ngày quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng và các quy định khác có liên quan.

2. Trong trường hợp thu hồi đất để làm đường giao thông hoặc triển khai các dự án khác, nếu diện tích thửa đất còn lại sau khi thu hồi không đủ điều kiện hình thành thửa đất mới (nhỏ hơn kích thước, diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quyết định này) thì người đang sử dụng thửa đất này được tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất đai (trong đó có các trường hợp tự tách thửa, hợp thửa đất không được phép của cơ quan có thẩm quyền) theo quy định và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong quá trình tách thửa, hợp thửa theo quy định.

2. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố kịp thời gửi văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo hoặc điều chỉnh, bổ sung theo quy định.

Điều 7. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 02 năm 2021 và thay thế Quyết định số 33/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Điều 8. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Giao thông vận tải, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; thủ trưởng các cơ quan, ban, ngành và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường; Vụ pháp chế Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TT HĐND tỉnh;
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Sở Tư pháp Lâm Đồng;
- Đài PTTH Lâm Đồng; Báo Lâm Đồng;
- Như Điều 8;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh và các Chi nhánh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lãnh đạo VP;
- Website VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, ĐC, XD₁, XD₂, TC, NC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Hiệp