

Số: 40 /2021/QĐ-UBND

Lâm Đồng, ngày 01 tháng 11 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

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

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

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

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;

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 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 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 Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi áp dụng

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 đã được cấp 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) có mục đích sử dụng đất thuộc khoản 1 Điều 3 Quyết định này.

3. Quyết định này không áp dụng cho 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; việc tách thửa, hợp thửa thực hiện theo các quy hoạch này.

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 có mục đích sử dụng đất ghi trong Giấy chứng nhận thuộc quy hoạch như sau:

a) Đất ở thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất ở, đất sản xuất nông nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp khác;

b) Đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác (sau đây gọi chung là đất nông nghiệp) thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác hoặc đất ở;

c) Đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác hoặc đất nông nghiệp;

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 là đất ở, đất nông nghiệp, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp khác.

2. Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa theo quy định tại các khoản 1, 2, 5, 6 và khoản 7 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 trên Bản đồ địa chính hoặc Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Trường hợp có đường giao thông hiện hữu nhưng chưa được thể hiện trên Bản đồ địa chính hoặc Giấy chứng nhận đã cấp thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất, trước khi tham mưu Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xác nhận cho tồn tại đối với trường hợp không phải là đường tự

ý mở và cộng đồng dân cư đã sử dụng ổn định; trước khi xem xét tách thửa, hợp thửa;

c) Để đủ điều kiện trước khi xem xét tách thửa, hợp thửa đất đối với trường hợp hình thành đường giao thông mới thì người sử dụng đất thực hiện theo quy mô diện tích như sau:

- Trường hợp diện tích thửa đất hoặc khu đất (gồm nhiều thửa đất) nhỏ hơn 5 ha thì tiến hành lập Bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, được Ủy ban nhân dân cấp huyện ký duyệt bản vẽ kèm theo văn bản thống nhất; trong đó thể hiện các quy chuẩn quy định liên quan đến hạ tầng kỹ thuật đường giao thông thuộc bản vẽ gồm: sự tương đồng về chiều rộng của đường giao thông đầu nối, chiều rộng đường giao thông nội khu; chiều rộng đường đầu nối và đường nội khu trong bản vẽ $\geq 7,0$ m (bao gồm lòng đường, lề đường, mương thoát nước,...); ngoài ra, đối với thửa đất hoặc khu đất đề nghị tách thửa, hợp thửa mà có diện tích từ 5.000 m² trở lên sau khi đã trừ diện tích làm đường giao thông thì phải dành ít nhất 5% diện tích của thửa đất hoặc khu đất để làm hạ tầng xã hội phục vụ lợi ích công cộng. Trên cơ sở các quy chuẩn, quy định của văn bản đã thống nhất này, Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận hoàn thành đầu tư hạ tầng giao thông đưa vào sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng. Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật giao thông, diện tích hạ tầng xã hội để phục vụ lợi ích công cộng giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý và thực hiện thủ tục đất đai theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013.

- Trường hợp diện tích thửa đất hoặc khu đất lớn hơn hoặc bằng 5 ha thì tiến hành lập Quy hoạch chi tiết xây dựng trình phê duyệt theo quy định để triển khai thực hiện.

3. Cho phép hợp thửa cùng mục đích sử dụng đất vào trong cùng một thửa đất và không quy định diện tích, kích thước tối thiểu khi hợp thửa.

4. Đối với trường hợp hình thành đường giao thông mới mà đã có trong quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt hoặc thuộc trường hợp tại điểm b khoản 2 Điều này: người sử dụng đất chủ động đề nghị tự bỏ kinh phí đầu tư hạ tầng theo quy hoạch, tự nguyện trả lại đất thì được Ủy ban nhân dân cấp xã thống nhất triển khai đầu tư và thực hiện thủ tục đất đai theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai năm 2013; sau đó thực hiện các thủ tục tách thửa, hợp thửa theo Quyết định này.

5. Trong trường hợp thu hồi đất để làm đường giao thông hoặc triển khai các dự án khác, nếu diện tích của thửa đất còn lại sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 Quyết định này thì người đang sử dụng thửa đất này chuyển nhượng cho người sử dụng đất liền kề hoặc Nhà nước thu hồi phần diện tích đất này và bồi thường, hỗ trợ để quản lý, sử dụng theo quy định.

6. Trường hợp thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch sử dụng đất 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 đối với diện tích có nhu cầu tách thửa sang đất ở

mà không nhất thiết phải chuyển mục đích toàn bộ thửa đất sang đất ở, sau đó lập thủ tục tách thửa theo quy định tại Quyết định này.

7. Trường hợp tách một phần diện tích của một hay nhiều thửa đất để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 4 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 là đất ở đô thị:

a) Nhà phố: diện tích $\geq 40,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp 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) Nhà liên kế có sân vườn: diện tích $\geq 72,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp 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 cạnh tiếp giáp đường $\geq 4,0 \text{ m}$;

c) Nhà biệt lập: diện tích $\geq 250,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 10,0 \text{ m}$ đối với đường chính; tại các đường hẻm diện tích $\geq 200,0 \text{ m}^2$ và kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 10,0 \text{ m}$;

d) Biệt thự: diện tích $\geq 400,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 12,0 \text{ m}$ đối với đường chính; tại các đường hẻm diện tích $\geq 250 \text{ m}^2$ và kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 10,0 \text{ m}$;

đ) 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 diện tích tách thửa thực hiện theo các quy định đó;

e) 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 cạnh tiếp giáp đường; đồng thời diện tích và kích thước tối thiểu theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

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 diện tích tách thửa theo quy định dạng kiến trúc của quy hoạch đó;

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

3. Đối với thửa đất thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa như đối với thửa đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 4 Điều này; thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp khác thì thực hiện tách thửa như đối với đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 5 Điều này.

4. Đối với thửa đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa là 500 m² tại khu vực đô thị; 1.000 m² tại khu vực nông thôn. Trường hợp tiếp giáp với đường giao thông thì ngoài diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại khoản này gồm cả diện tích thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng (nếu có) thì còn phải đảm bảo có kích thước cạnh tiếp giáp đường ≥ 10 m.

5. Đối với thửa đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác:

a) Tổ chức kinh tế thực hiện tách thửa, hợp thửa theo dự án hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt;

b) Hộ gia đình, cá nhân thực hiện tách thửa, hợp thửa thì diện tích tối thiểu tách thửa:

- Đối với thửa đất có thời hạn sử dụng lâu dài thì thực hiện tách thửa, hợp thửa theo khoản 1 hoặc khoản 2 Điều này;

- Đối với thửa đất sử dụng có thời hạn thì thực hiện tách thửa, hợp thửa theo quy định tại khoản 4 Điều này.

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

a) Trường hợp thuộc quy hoạch sử dụng đất 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 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 này;

b) Trường hợp thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại khoản 4 Điều này, nhưng diện tích đất ở chỉ thuộc một trong các thửa đất sau khi tách.

7. Đối với thửa đất quy hoạch nhiều loại đất (gồm đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác, đất nông nghiệp) thì thực hiện việc tách thửa, hợp thửa theo quy định của đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 1, khoản 2 hoặc khoản 5 Điều này. Riêng diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác mới tách không cần đảm bảo theo quy định tại khoản 4 Điều này.

8. 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 cạnh tiếp giáp các đường sau khi trừ

khoảng lùi xây dựng 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 hoặc khoản 2 Điều 4 Quyết định này; quy định cạnh tiếp giáp các đường sau khi trừ khoảng lùi xây dựng bao gồm cả đối với trường hợp có cùng chỉ tiêu kiến trúc. Trường hợp thửa đất ở tiếp giáp với một đường giao thông thì kích thước theo chiều sâu (cạnh tạo góc với cạnh tiếp giáp đường) đảm bảo $\geq 6m$ sau khi trừ khoảng lùi xây dựng.

Điều 5. Xử lý chuyển tiếp

Đối với hồ sơ tách thửa, hợp thửa hợp lệ đã tiếp nhận trên hệ thống phần mềm tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố (sau đây gọi chung là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện) trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục thực hiện theo Quyết định số 04/2021/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, địa phương

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn giải quyết các vướng mắc về chuyên môn trong quá trình thực hiện Quyết định này;

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện phối hợp, cung cấp số liệu hồ sơ đã giải quyết tách thửa, hợp thửa cho Ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan chuyên môn cấp huyện có liên quan để kiểm tra. Trong quá trình thực hiện giải quyết thủ tục tách thửa, hợp thửa nếu phát hiện hành vi vi phạm thì kịp thời báo cáo cấp có thẩm quyền xử lý trước khi giải quyết hồ sơ tách thửa, hợp thửa.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm:

a) Tăng cường quản lý đất đai, thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn, chấn chỉnh và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về quản lý, 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 làm phá vỡ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương mình và báo cáo kết quả về Ủy ban nhân dân tỉnh. Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh và cơ quan có thẩm quyền khi không kịp thời phát hiện và để xảy ra tình trạng tách thửa tự phát, trái quy định;

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

c) Cập nhật Bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500, Quy hoạch chi tiết xây dựng vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm và kỳ quy hoạch hoặc điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất gần nhất.

3. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân cấp huyện 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. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 04/2021/QĐ-UBND ngày 19 tháng 01 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

Điều 8. Tổ chức thực hiện

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;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lãnh đạo VP;
- Website VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Lưu: VT, ĐC, XD, QH, TKCT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Hiệp