

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất
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;
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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6
năm 2015; 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 khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung
một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và
Luật các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và Giám đốc Sở
Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa
đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

2. Quyết định này không áp dụng đối với thửa đất thuộc khu vực đã có
quy hoạch chi tiết phân lô, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng
của dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc tách thửa phải căn cứ theo
quy hoạch đã được phê duyệt.

3. Quyết định này không áp dụng đối với trường hợp thực hiện Quyết
định thu hồi đất của cơ quan nhà nước; người sử dụng đất tặng, cho quyền sử
dụng đất để xây dựng công trình công cộng, xây dựng nhà tình nghĩa, tình
thương, nhà cho hộ nghèo đa chiều (hộ nghèo, hộ cận nghèo), hộ đồng bào dân
tộc thiểu số thiếu đất ở theo quy định hiện hành. Trường hợp diện tích của thửa đất
sau khi thu hồi nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5 Quyết định này thì
người đang sử dụng thửa đất này được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền của
người sử dụng đất theo quy định.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và cơ quan thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng khi thực hiện thủ tục hành chính tách thửa đất, hợp thửa đất.

Điều 3. Những trường hợp không được tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.
2. Đất có vi phạm pháp luật về đất đai và chưa chấp hành việc xử lý vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
3. Đất được Nhà nước cho thuê (trừ trường hợp cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý theo quy định).

Điều 4. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai và các điều kiện sau đây:

- a) Loại đất được tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Quyết định này là mục đích sử dụng đất được ghi trên Giấy chứng nhận.
- b) Đất không có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trường hợp đất có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đất theo thông báo thu hồi đất thì phần diện tích, ranh giới còn lại của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Việc tách thửa đất phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai và các điều kiện sau đây:

- a) Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất thì thực hiện việc tách thửa đối với mục đích sử dụng đất có giá trị cao nhất; riêng diện tích đất sản xuất nông nghiệp, đất nông nghiệp khác trong cùng thửa đất sau khi tách thửa không cần đảm bảo theo quy định tại khoản 5 Điều 5 Quyết định này.

- b) Các vị trí, khu vực đã có quy định các chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng đối với nhà ở và công trình riêng lẻ được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc quy chế quản lý kiến trúc đô thị, nông thôn được cơ quan chức năng phê duyệt (sau đây gọi là dạng kiến trúc nhà ở) thì diện tích tách thửa được thực hiện theo quy định này; trường hợp dạng kiến trúc nhà ở theo quy định khác với quy hoạch phân khu thì áp dụng theo quy hoạch phân khu. Các trường hợp khác được xác định là chưa có quy định về dạng kiến trúc nhà ở.

- c) Thửa đất phi nông nghiệp có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu do Nhà nước quản lý và đã được cập nhật, chỉnh lý, thể hiện trên bản đồ địa chính theo đúng quy định (sau đây gọi là đường giao thông) thì kích thước theo chiều sâu (cạnh tạo góc với cạnh tiếp giáp đường) phải ≥ 6 m sau khi trừ khoảng lùi xây dựng.

d) Trường hợp thửa đất ở sau khi chia tách tiếp giáp với nhiều đường giao thông có quy định các dạng kiến trúc nhà ở khác nhau thì phải có diện tích và kích thước đất ở tối thiểu theo dạng kiến trúc nhà ở lớn nhất.

3. Việc hợp thửa đất phải đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều này và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai. Không áp dụng diện tích, kích thước tối thiểu sau khi hợp thửa đất.

Điều 5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất

1. Tách thửa đất ở tại đô thị:

a) Nhà phố: Diện tích đất ở $\geq 40,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 4,0 \text{ m}$.

b) Nhà liền kề có sân vườn: Diện tích đất ở $\geq 72,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 4,5 \text{ m}$ đối với đường đã có tên (hoặc đường chưa có tên mà lộ giới $\geq 10,0 \text{ m}$); tại các đường, đường hẻm còn lại diện tích đất ở $\geq 64,0 \text{ m}^2$ và kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 4,0 \text{ m}$.

c) Nhà biệt lập: Diện tích đất ở $\geq 250,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 10,0 \text{ m}$ đối với đường đã có tên (hoặc đường chưa có tên mà lộ giới $\geq 10,0 \text{ m}$); tại các đường, đường hẻm còn lại diện tích đất ở $\geq 200,0 \text{ m}^2$ và kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 10,0 \text{ m}$.

d) Biệt thự: Diện tích đất ở $\geq 400,0 \text{ m}^2$ và có kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 12,0 \text{ m}$ đối với đường đã có tên (hoặc đường chưa có tên mà lộ giới $\geq 10,0 \text{ m}$); tại các đường, đường hẻm còn lại diện tích đất ở $\geq 250 \text{ m}^2$ và kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 10,0 \text{ m}$.

đ) Trường hợp thửa đất ở tại đô thị chưa có quy định về dạng kiến trúc nhà ở thì diện tích, kích thước tối thiểu tách thửa theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này.

2. Tách thửa đất ở tại nông thôn:

a) Trường hợp đã có quy định dạng kiến trúc nhà ở tại quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch chung xây dựng xã đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì diện tích đất ở tách thửa theo quy định dạng kiến trúc nhà ở của quy hoạch đó. Trường hợp kỳ quy hoạch xây dựng đã hết mà cơ quan có thẩm quyền chưa có văn bản cho kéo dài hoặc phê duyệt kỳ tiếp theo, thì tiếp tục áp dụng theo quy hoạch đó cho đến khi quy hoạch mới được phê duyệt.

b) Trường hợp chưa có quy định dạng kiến trúc nhà ở thì diện tích đất ở phải đảm bảo $\geq 72 \text{ m}^2$, kích thước một cạnh đất ở này và kích thước cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có hoặc lối đi $\geq 4,5 \text{ m}$.

3. Tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác) của hộ gia đình, cá nhân thực hiện như sau:

a) Đối với thửa đất có thời hạn sử dụng lâu dài thì thực hiện tách thửa theo khoản 1 (trường hợp thửa đất tại các phường, thị trấn) hoặc khoản 2 (trường hợp thửa đất tại các xã) Điều này.

b) Đối với thửa đất sử dụng có thời hạn thì thực hiện tách thửa theo quy định khoản 5 Điều này.

4. Diện tích thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa thuộc quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều này không bao gồm phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (nếu có).

5. Tách thửa đất sản xuất nông nghiệp, đất nông nghiệp khác: Diện tích đất tối thiểu tách thửa là 500 m² tại khu vực đô thị (các phường, thị trấn); 1.000 m² tại khu vực nông thôn (các xã) gồm cả phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (nếu có); các thửa đất sau khi tách thửa phải có kích thước cạnh thửa tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có hoặc lối đi $\geq 10,0$ m.

6. Tách thửa đất rừng sản xuất là rừng trồng: Diện tích đất tối thiểu tách thửa là 10.000 m².

Điều 6. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị

1. Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và Giám đốc các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và trước pháp luật đối với việc giải quyết thủ tục hành chính tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quyết định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Hướng dẫn triển khai quyết định này, tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

b) Thanh tra, kiểm tra thường xuyên, định kỳ việc tách thửa, hợp thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng và các Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm việc tách thửa, hợp thửa trái quy định của pháp luật và Quyết định này.

c) Hướng dẫn giải quyết các khó khăn, vướng mắc về chuyên môn trong quá trình thực hiện Quyết định này.

d) Phối hợp Sở Tư pháp, Sở Thông tin và Truyền thông, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc và các cơ quan, đơn vị liên quan tuyên truyền phổ biến Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc:

a) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng quy định.

b) Xử lý nghiêm các trường hợp mở đường giao thông, tách thửa trái quy định mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép. Chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh nếu không kịp thời phát hiện, xử lý các trường hợp mở đường giao thông, tách thửa không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

c) Phối hợp với cơ quan giải quyết thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

d) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn có văn bản trả lời khi cơ quan giải quyết thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất xin ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung sau đây:

- Xác định dạng kiến trúc nhà ở tại các đồ án quy hoạch xây dựng mà tên gọi thể hiện khác với các dạng kiến trúc nhà ở tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Quyết định này.

- Xác định điều kiện về lối đi, cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai 2024.

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

1. Đối với hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất đã tiếp nhận theo Giấy tiếp nhận hồ sơ trên phần mềm hệ thống giải quyết thủ tục hành chính của tỉnh trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục giải quyết tách thửa đất, hợp thửa đất đúng theo quy định tại Quyết định số 51/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2023 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.

2. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ theo khoản 1 Điều này nhưng có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quyết định này thì cho phép rút hồ sơ và nộp lại để thực hiện theo Quyết định này.

Điều 8. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 51/2023/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2023 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.

2. Các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc kịp thời phản ánh các khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 9. 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, Thông tin và Truyền thông; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và thành phố Bảo Lộc; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; Giám đốc/Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành kể từ ngày ký ban hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (Vụ pháp chế);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 9;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Đài PTTH tỉnh;
- Báo Lâm Đồng;
- Văn phòng ĐKDD tỉnh Lâm Đồng, Chi nhánh Văn phòng ĐKDD các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- LĐVP;
- Website VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC1, ĐC, XD, QH.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Trần Hồng Thái