

Số: 63 /2024/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 25 tháng 10 năm 2024

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất  
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 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;

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 Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

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

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 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;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của  
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31 tháng 7 năm 2024 của  
Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính, Giấy  
chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số  
491/TTr-STNMT ngày 24 tháng 9 năm 2024 và Văn bản số 9466/STNMT-VPĐK  
ngày 15 tháng 10 năm 2024, Văn bản số 9612/STNMT-VPĐK ngày 21 tháng 10  
năm 2024.



## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng 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 gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

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 nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao 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) Tách thửa đất để thực hiện bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

đ) Tách thửa đất để tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

e) Dự án đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) thì thực hiện tách thửa đất theo đúng quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

g) Tách thửa đất để phân chia quyền sử dụng đất theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai hoặc Bản án, Quyết định của cơ quan Tòa án đã có hiệu lực pháp luật trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành;

h) Tách thửa đất để tặng cho quyền sử dụng đất cho nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch;

i) Tách thửa đất để hợp với thửa liền kề để giải quyết tranh chấp đất đai.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai.

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

3. Người sử dụng đất.

4. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

### **Điều 3. Điều kiện tách thửa đất ở**

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và các điều kiện cụ thể sau đây:

#### 1. Điều kiện về cạnh thửa

a) Thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có, có lộ giới bằng hoặc lớn hơn 19 m (mười chín mét) thì phải đảm bảo có chiều rộng và chiều dài lớn hơn hoặc bằng 5 m (năm mét);

b) Thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có, có lộ giới nhỏ hơn 19 m (mười chín mét) hoặc chưa có quy định lộ giới giao thông thì phải đảm bảo có chiều rộng và chiều dài lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét);

c) Thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp 2 đường giao thông công cộng hiện có thì áp dụng quy định về cạnh thửa đất tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có, có quy định lộ giới lớn hơn.

#### 2. Điều kiện về diện tích

a) Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa đối với đất ở tại đô thị (kể cả xã Long Hưng thuộc thành phố Biên Hòa) là 60 m<sup>2</sup> (sáu mươi mét vuông);

b) Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa đối với đất ở tại nông thôn là 80 m<sup>2</sup> (tám mươi mét vuông);

c) Diện tích tối thiểu quy định tại khoản này không bao gồm diện tích nằm trong hành lang bảo vệ các công trình.

#### 3. Điều kiện về lối đi, cấp nước, thoát nước và các nhu cầu cần thiết khác

a) Người sử dụng thửa đất sau khi tách thửa có nhu cầu về lối đi, cấp nước, thoát nước và các nhu cầu cần thiết khác thì thực hiện theo quy định tại Điều 29 Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật về dân sự;

b) Thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp với lối đi (không phải là đường giao thông công cộng) đã được xác lập quyền hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định thì không được tiếp tục thực hiện tách thửa đất.

### **Điều 4. Điều kiện tách thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 3 Điều 1 Quyết định này**

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và thửa đất sau tách thửa phải đảm bảo quy định tại Điều 3 Quyết định này và phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch phân khu (đối với những khu vực chưa có quy hoạch phân khu thì phải phù hợp với quy hoạch chung) hoặc quy hoạch nông thôn.

## **Điều 5. Điều kiện tách thửa đất nông nghiệp**

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, khoản 3 Điều 3 Quyết định này và các điều kiện cụ thể sau đây:

### **1. Điều kiện về cạnh thửa đất**

Thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có thì phải đảm bảo có cạnh thửa đất lớn hơn hoặc bằng 4 m (bốn mét); trường hợp khi tách thửa không làm thay đổi cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có thì không áp dụng điều kiện về cạnh thửa đất.

### **2. Điều kiện về diện tích**

a) Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp tại đô thị, kể cả xã Long Hưng thuộc thành phố Biên Hòa là 500 m<sup>2</sup> (năm trăm mét vuông);

b) Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp tại nông thôn là 1.000 m<sup>2</sup> (một nghìn mét vuông);

c) Trường hợp thửa đất có nhiều loại đất khác nhau trong cùng nhóm đất nông nghiệp thì khi tách thửa áp dụng quy định về diện tích đối với loại đất nông nghiệp theo điểm a, điểm b khoản này;

d) Diện tích tách thửa quy định tại khoản 2 Điều này bao gồm cả phần diện tích nằm trong hành lang bảo vệ các công trình.

## **Điều 6. Điều kiện tách thửa đối với trường hợp thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất**

Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1, khoản 3 Điều 3; khoản 1 Điều 5 Quyết định này và điều kiện cụ thể sau đây:

1. Khi tách thửa chỉ áp dụng quy định về diện tích đối với đất ở tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này, phần diện tích đất nông nghiệp kèm theo không áp dụng quy định về diện tích tại khoản 2 Điều 5 Quyết định này trừ trường hợp chuyển mục đích sử dụng thêm một phần diện tích đất nông nghiệp sang đất ở theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và việc chuyển mục đích đã được đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

2. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách riêng đất ở, đất nông nghiệp thành các thửa đất riêng thì diện tích thửa đất ở và diện tích thửa đất nông nghiệp sau khi tách phải đảm bảo quy định về diện tích theo đất ở tại khoản 2 Điều 3 Quyết định này.

3. Trường hợp toàn bộ phần diện tích đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất giao thông hoặc hành lang bảo vệ công trình nhưng chưa có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất, khi tách thửa thì phần diện tích đất nông nghiệp được tách cùng với phần diện tích đất ở. Thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện về diện tích đối với đất ở theo khoản 2 Điều 3 Quyết định này, phần diện tích đất nông nghiệp kèm theo không áp dụng điều kiện về diện tích theo khoản 2 Điều 5 Quyết định này.

4. Trường hợp thửa đất có một phần diện tích thuộc dự án mở rộng đường giao thông theo quy hoạch, đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất nhưng quá 3 năm kể từ thời điểm có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất mà không thực hiện thì phần diện tích không nằm trong dự án được phép tách thửa theo quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6 Quyết định này. Vị trí thửa đất sau khi tách thửa tiếp giáp với dự án khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai được xác định theo các tiêu chí tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có.

#### **Điều 7. Điều kiện tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất**

Việc tách thửa để chuyển mục đích phải đảm bảo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và các điều kiện sau đây:

1. Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì phải đủ điều kiện chuyển mục đích, thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo quy định về điều kiện quy định tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quyết định này đối với loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

2. Thửa đất có một phần diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ công trình, khi tách thửa để chuyển mục đích sử dụng thì phần diện tích nằm trong quy hoạch đất giao thông, hành lang bảo vệ công trình được tồn tại cùng với thửa đất tách thửa xin chuyển mục đích sử dụng đất. Thửa đất sau khi tách phải đảm bảo quy định về điều kiện tại Điều 3, Điều 4, Điều 5 Quyết định này đối với loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất.

#### **Điều 8. Điều kiện hợp thửa đất**

Việc hợp thửa đất phải đảm bảo quy định tại khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024 và các điều kiện cụ thể sau đây:

1. 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 theo quy định.

2. Thửa đất ở tại các dự án đã có quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) thì khi hợp thửa phải được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) tại thời điểm đề nghị hợp thửa.

### **Điều 9. Điều kiện tách thửa đối với trường hợp cá biệt**

Trường hợp hộ gia đình đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước Luật Đất đai năm 2024, cá nhân mà 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 3, Điều 4, Điều 5, Điều 6 và Điều 7 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, giao Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét quyết định đối với từng trường hợp cụ thể.

### **Điều 10. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Trường hợp được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, đã lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và được công chứng, chứng thực trước ngày Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh 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 tiếp tục xem xét giải quyết.

2. Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp huyện đã cho phép tách thửa đất bằng văn bản theo quy định tại Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2018, Quyết định số 22/2020/QĐ-UBND ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai mà đến thời điểm này chưa hoàn thành thủ tục tách thửa đất thì được tiếp tục giải quyết tách thửa theo văn bản cho phép của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

### **Điều 11. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 35/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

### **Điều 12. Tổ chức thực hiện**

#### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

a) Chủ trì tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện Quyết định này; giám sát, kiểm tra việc thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất; xử lý các khó khăn, vướng mắc theo thẩm quyền, hàng quý tổng hợp tình hình, kết quả thực hiện, báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý;

b) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định.

Định kỳ hàng tháng, Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện kết quả giải quyết thủ tục hành chính về tách thửa đất, hợp thửa đất để phục vụ cho việc quản lý nhà nước về đất đai.

## 2. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Giải quyết theo thẩm quyền đối với trường hợp quy định tại Điều 9 Quyết định này;

b) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai, kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý những vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất tại địa phương;

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp xã 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;

d) Xử lý nghiêm các trường hợp mở đường giao thông, tách thửa trái quy định mà không được cơ quan 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.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Long Khánh và thành phố Biên Hòa; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân sử dụng đất căn cứ Quyết định này để thi hành./.

### Nơi nhận:

- Như Điều 12;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra Văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh và các đoàn thể;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Cục Thi án dân sự tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS. (Phụ lục 55 bản)

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**



**Võ Văn Phi**