

Số: 33 /2015/QĐ-UBND

Đà Lạt, ngày 16 tháng 4 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa
đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 186/TTr-STNMT ngày 19/3/2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa khi hộ gia đình, cá nhân, tổ chức thực hiện thủ tục tách thửa trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

2. Quy định này được áp dụng với các thửa đất:

a) Đang sử dụng là đất ở nông thôn hoặc thuộc quy hoạch là đất ở nông thôn theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đang sử dụng là đất ở đô thị hoặc thuộc quy hoạch là đất ở đô thị theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Đất đang sử dụng là đất nông nghiệp hoặc quy hoạch là đất nông nghiệp;

d) Đất đang sử dụng là đất phi nông nghiệp hoặc quy hoạch là đất phi nông nghiệp nhưng không phải là đất ở.

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

a) Đối với những khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng và điều lệ quản lý quy hoạch thì việc tách thửa tuân theo những quy định đó;

b) Đối với các dự án khu dân cư đã có quy hoạch chi tiết phân lô được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên môi trường, cơ quan quản lý về xây dựng và các cơ quan khác có liên quan.

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

Điều 3. Diện tích đất tối thiểu được tách thửa và diện tích đất tối thiểu còn lại sau khi tách thửa

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

1. Thửa đất ở hoặc thuộc quy hoạch là đất ở:

a) Đối với đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn):

- Dạng nhà phố: Diện tích tối thiểu là 40 m^2 và có kích thước theo mặt đường $\geq 4,0 \text{ m}$ đối với đường đã có tên hoặc đường, đường hẻm có lộ giới $\geq 10 \text{ m}$ (sau đây gọi chung là đường chính); có kích thước theo mặt đường $\geq 3,3 \text{ m}$ đối với các đường, đường hẻm còn lại (sau đây gọi chung là đường hẻm).

- Dạng nhà liên kế có sân vườn: Diện tích tối thiểu là 72 m^2 và có kích thước theo mặt đường chính $\geq 4,5 \text{ m}$; tại các đường hẻm diện tích tối thiểu là 64 m^2 và kích thước theo mặt đường $\geq 4,0 \text{ m}$.

- Dạng nhà song lập: Diện tích tối thiểu là 280 m^2 và có kích thước theo mặt đường chính $\geq 20,0 \text{ m}$ (tính cho 02 lô); tại các đường hẻm diện tích tối thiểu là 224 m^2 và kích thước theo mặt đường $\geq 16,0 \text{ m}$ (tính cho 02 lô).

- Dạng nhà biệt lập: Diện tích tối thiểu là 250 m^2 và có kích thước theo mặt đường chính $\geq 12,0 \text{ m}$; tại các đường hẻm diện tích tối thiểu là 200 m^2 và kích thước theo mặt đường $\geq 10,0 \text{ m}$.

- Dạng biệt thự: Diện tích tối thiểu là 400 m^2 và có kích thước theo mặt đường $\geq 14,0 \text{ m}$.

b) Đối với đất ở nông thôn (thuộc địa bàn các xã): Khuyến khích người sử dụng đất tách thửa đủ diện tích để làm nhà biệt lập, biệt thự, nhà vườn; trường hợp không đủ điều kiện thì diện tích đất tối thiểu là 72 m^2 , kích thước theo mặt đường $\geq 4,5 \text{ m}$.

c) Về kích thước theo chiều sâu (cạnh tạo góc với cạnh theo mặt đường) của các thửa đất nêu tại điểm a, b khoản này đảm bảo $\geq 6,0 \text{ m}$ (không tính khoảng lùi) đối với các khu vực đã có quy định khoảng lùi; $\geq 10,0 \text{ m}$ đối với các khu vực chưa có quy định khoảng lùi.

2. Thửa đất nông nghiệp thuộc quy hoạch là đất nông nghiệp: Diện tích tối thiểu là 500 m^2 .

3. Riêng thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và không thuộc quy hoạch đất ở hoặc quy hoạch là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở: Việc tách thửa căn cứ vào dự án, quy hoạch chi tiết đã được thỏa thuận, phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 4. Những quy định về tách thửa

1. Các thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 3 Quyết định này phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa đều phải tiếp giáp với đường đi (hoặc quy hoạch đường đi) có chiều rộng mặt đường $\geq 3,5$ m;

b) Thửa đất không thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc đã có quyết định thu hồi đất;

c) Không thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng.

2. Trường hợp tách thửa để hợp với thửa đất khác liền kề tạo thành thửa đất mới mà đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Quyết định này thì được tách thửa.

3. Việc tách thửa để phân chia tài sản có liên quan đến quyền sử dụng đất do thừa kế, ly hôn; giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai; nếu không đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Quyết định này thì không được tách thửa mà phân chia theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc đồng quyền sử dụng.

Điều 5. Xử lý các trường hợp thửa đất có diện tích đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu

1. Thửa đất được hình thành trước ngày 24/3/2008 (ngày Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 14/3/2008 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định về diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng có hiệu lực thi hành) mà có diện tích đất nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được tách thửa nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) thì được cấp Giấy chứng nhận.

2. Thửa đất được hình thành sau ngày 24/3/2008 đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà có diện tích đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 14/3/2008 của UBND tỉnh Lâm Đồng thì không được cấp Giấy chứng nhận.

3. 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 diện tích tối thiểu quy định tại Điều 3 Quyết định này thì người 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.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 08/2008/QĐ-UBND ngày 14/3/2008 của UBND tỉnh về việc quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt, thành phố Bảo Lộc kịp thời gửi văn bản đến Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn theo thẩm quyền hoặc tổng hợp báo cáo đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

Điều 7. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc; 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;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Các thành viên UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp Lâm Đồng;
- Đài PTTH Lâm Đồng, Báo Lâm Đồng;
- Trung tâm Công báo tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Như điều 7;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, ĐC, XD₁, XD₂, TC, NC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đoàn Văn Việt