

**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; 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 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; 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;*

*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; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;*

*Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; 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; Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận*

*quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và sửa đổi, bổ sung một số điều Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;  
Theo đề nghị của Giám đốc 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 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 tuân theo quy hoạch đó.

### **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**

1. Thửa đất chưa 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 là Giấy chứng nhận).

2. Phần diện tích của thửa đất đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Thửa đất đang có tranh chấp về đất đai và đang được cơ quan có thẩm quyền thụ lý giải quyết.

4. Thửa đất đang bị cơ quan có thẩm quyền thực hiện các biện pháp ngăn chặn, kê biên theo quy định pháp luật.

5. Thửa đất đã hết thời hạn sử dụng đất nhưng chưa được gia hạn.

6. Thửa đất mà người sử dụng 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.

7. Diện tích, kích thước thửa đất còn lại sau khi tách thửa không đảm bảo theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

8. Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án mà việc phân chia không đảm bảo các điều kiện về diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

9. Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng; đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên.

10. Đất được Nhà nước cho thuê.

#### **Điều 4. Điều kiện tách thửa đất**

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.
2. Loại đất được tách thửa quy định tại Điều 5 Quyết định này là mục đích sử dụng đất được ghi trên Giấy chứng nhận.  
 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 4 Điều 5 Quyết định này.
3. 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  $\geq 6$  m sau khi trừ khoảng lùi xây dựng.
4. 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 có diện tích theo dạng kiến trúc nhà ở lớn nhất quy định tại khoản 1 Điều 5 Quyết định này.
5. 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 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.
6. Các vị trí, khu vực đã có quy định về 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 (sau đây gọi là dạng kiến trúc nhà ở) thì diện tích đất ở tách thửa thực hiện theo các quy định này; trường hợp dạng kiến trúc nhà ở tại chỉ tiêu chủ yếu về quản lý quy hoạch, xây dựng khác với quy hoạch phân khu thì không 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.
7. Trường hợp tách một phần thửa đất để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại Điều 5 Quyết định này.

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

Thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa và sau khi trừ hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (nếu có) phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu theo từng trường hợp sau đây:

1. Tách thửa đất ở đô thị
  - a) Nhà phố: diện tích đất ở  $\geq 40,0$  m<sup>2</sup> và có kích thước cạnh tiếp giáp đường  $\geq 4,0$  m.
  - b) Nhà liên kế có sân vườn: diện tích đất ở  $\geq 72,0$  m<sup>2</sup> và có kích thước cạnh tiếp giáp đường  $\geq 4,5$  m đối với đường đã có tên (hoặc đường chưa có tên mà lộ giới  $\geq 10,0$  m); tại các đường, đường hẻm còn lại diện tích đất ở  $\geq 64,0$  m<sup>2</sup> và kích thước cạnh tiếp giáp đường  $\geq 4,0$  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 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  $\geq 72,0 \text{ m}^2$  và kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông  $\geq 4,5 \text{ m}$ .

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 4 Điều này.

4. Tách thửa đất sản xuất nông nghiệp, đất nông nghiệp khác: diện tích đất tối thiểu tách thửa là  $500 \text{ m}^2$  tại khu vực đô thị (các phường, thị trấn);  $1.000 \text{ m}^2$  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) và không yêu cầu tiếp giáp với đường giao thông; trường hợp thửa đất sản xuất nông nghiệp, đất nông nghiệp khác tiếp giáp với đường giao thông, thì các thửa đất sau khi tách thửa, cạnh tiếp giáp đường có kích thước phải  $\geq 10,0 \text{ m}$ .

5. Tách thửa đất rừng sản xuất là rừng trồng: diện tích đất tối thiểu tách thửa là  $10.000 \text{ m}^2$ .

6. Không quy định diện tích đất tối thiểu để tách thửa khi 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; để 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.

## **Điều 6. Điều kiện hợp thửa đất**

1. Các thửa đất liền kề và phải cùng mục đích sử dụng đất.
2. Không áp dụng diện tích, kích thước tối thiểu sau khi hợp thửa.

## **Điều 7. Trách nhiệm của sở, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Đà Lạt và Bảo Lộc (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện)**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:
  - a) Triển khai quyết định này, tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh những 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, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; kịp thời phát hiện, xử lý việc tách thửa, hợp thửa trái quy định.
  - c) Hướng dẫn giải quyết các 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 cấp huyện, các cơ quan, đơn vị có liên quan tuyên truyền phổ biến Quyết định này.

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

- a) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn kiểm tra, kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý nghiêm các hành vi vi phạm pháp luật về tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định.
- b) Xử lý nghiêm các trường hợp mở đường, 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, tách thửa không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.
- c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn có văn bản trả lời xác định dạng kiến trúc nhà ở tại các đồ án quy hoạch xây dựng mà về tên gọi thể hiện khác với các dạng kiến trúc nhà ở tại khoản 1 và khoản 2 Điều 5 Quyết định này khi cơ quan lập thủ tục tách thửa đất xin ý kiến bằng văn bản.
- d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong quá trình tách thửa đất, hợp thửa đất.

## **Điều 8. 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 40/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 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.

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 quy định tại Quyết định này thì cho phép rút hồ sơ và nộp lại để thực hiện theo Quyết định này.

### **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 04 tháng 9 năm 2023 và thay thế Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 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 10. 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; 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;
- 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, TTHĐND 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 10;
- Văn phòng ĐKĐĐ tỉnh;
- Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ cấp huyện;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Website VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Trung tâm lưu trữ lịch sử tỉnh;
- Trung tâm Tích hợp dữ liệu và Chuyển đổi số - Sở Thông tin và Truyền thông;
- Lưu: VT, ĐC1, ĐC, XD, QH.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Trần Văn Hiệp**