

Số: 20/2024/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 11 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với từng loại đất

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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 18 tháng 01 năm 2024;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3419/TTr-STNMT ngày 27 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất, bao gồm: đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở; đất nông nghiệp (gồm đất trồng cây lâu năm, đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác); trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa đất.

2. Quyết định này không áp dụng trong các trường hợp sau:

a) Tách thửa để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Tách thửa đối với trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 hoặc khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Tách thửa đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật;

d) Tách thửa đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

đ) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa, hợp thửa đất.
2. Cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa đất.

Điều 3. Điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa

Ngoài các quy định tại Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, việc tách thửa, hợp thửa phải đảm bảo các quy định sau:

1. Đất ở

a) Thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải có kích thước bề rộng và chiều sâu của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 04m. Diện tích tối thiểu được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng 40m² đối với đất ở tại đô thị (phường, thị trấn), 60m² đối với đất ở tại nông thôn (xã).

b) Đối với thửa đất ở tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có thì thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có.

c) Trường hợp thửa đất ở không tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông công cộng hiện có do có nguồn gốc được Nhà nước công nhận hoặc do tách một phần thửa để chuyển mục đích sang đất ở, khi thực hiện tách thửa hoặc chuyển quyền hết thửa thì được thực hiện tách thửa đồng thời với các thửa đất liền kề tiếp giáp với đường giao thông hiện có để đảm bảo thửa đất ở có lối đi tiếp giáp với đường giao thông hiện có. Không áp dụng diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các thửa đất liền kề trong trường hợp này, nhưng các thửa đất liền kề tách ra và các thửa đất liền kề còn lại phải đảm bảo có chiều ngang (bề rộng) mặt tiền tiếp giáp với đường giao thông công cộng hiện có lớn hơn hoặc bằng 04m.

2. Đất phi nông nghiệp không phải đất ở

Thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải có kích thước bề rộng và chiều sâu lớn hơn hoặc bằng 04m. Diện tích tối thiểu được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng 200m².

3. Các loại đất trong nhóm đất nông nghiệp (đất trồng cây lâu năm, đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác).

a) Quận Ninh Kiều

- Đất trồng cây lâu năm: Diện tích tối thiểu được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng 150m²;

- Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác: diện tích tối thiểu được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng 1.000m².

b) Các quận, huyện còn lại

Đất trồng cây lâu năm: Diện tích tối thiểu được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng 300m² đối với đất tại phường, thị trấn; lớn hơn hoặc bằng 600m² đối với đất tại xã.

Đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác: Diện tích được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng 1.000m².

4. Việc hợp thửa đất phải đảm bảo điều kiện các thửa đất phải liền kề nhau, phải cùng người sử dụng đất.

5. Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, đất nông nghiệp)

a) Điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều này. Riêng đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa được quy định như sau:

- Đối với đất trồng cây lâu năm: Diện tích được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn hơn hoặc bằng 150m² đối với đất tại phường; lớn hơn hoặc bằng 200m² đối với đất tại thị trấn; lớn hơn hoặc bằng 300m² đối với đất tại xã.

- Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung và đất nông nghiệp khác: Diện tích được tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách phải lớn

hơn hoặc bằng 500m² đối với đất tại phường, thị trấn; lớn hơn hoặc bằng 1.000m² đối với đất tại xã.

b) Đối với thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận gồm nhiều mục đích sử dụng (đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, đất nông nghiệp) hoặc đất ở do chuyển mục đích sử dụng đất có phần diện tích đất nông nghiệp nằm trong lộ giới dự mở (hoặc hẻm giới dự mở), hành lang an toàn đường bộ, hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa hoặc hành lang bảo vệ các công trình công cộng, hành lang công viên cây xanh cấp trục đường theo quy hoạch xây dựng, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp nêu trên được tách thửa cùng với diện tích liền kề đề nghị được tách thửa và không bị điều chỉnh bởi diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp quy định tại Quyết định này; đồng thời phần diện tích đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

c) Trường hợp thửa đất nông nghiệp của người sử dụng đất có nhiều mục đích sử dụng đất, trong đó có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong lộ giới dự mở (hoặc hẻm giới dự mở), hành lang an toàn đường bộ, hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa hoặc hành lang bảo vệ các công trình công cộng, hành lang công viên cây xanh cấp trục đường theo quy hoạch xây dựng mà Nhà nước chưa thu hồi khi thực hiện tách thửa thì không bị điều chỉnh bởi diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này trong trường hợp tách thửa đồng thời với phần đất nông nghiệp liền kề đủ điều kiện tách thửa theo quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Đất không có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất đang có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chỉ đạo tổ chức đăng ký đất đai, Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc, bản đồ địa chính trên địa bàn thành phố thực hiện đo đạc tách thửa, hợp thửa đất, giải quyết các thủ tục về đất đai có liên quan đến tách thửa, hợp thửa và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa, hợp thửa theo đúng quy định.

b) Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan kiểm tra việc tách thửa, hợp thửa đất theo chức năng, nhiệm vụ được giao;

c) Phối hợp Ủy ban nhân dân quận, huyện tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có) trong quá trình triển khai thực hiện Quyết định, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện

a) Phối hợp có ý kiến theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước ở địa phương đối với các nội dung quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất

đai năm 2024 trong việc thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa khi tổ chức đăng ký đất đai, Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường có yêu cầu.

b) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn thường xuyên phối hợp với Chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định của Luật Đất đai và quy định tại Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn

a) Có ý kiến theo chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước ở địa phương đối với các nội dung quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024 khi phối hợp thực hiện thủ tục đo đạc tách thửa, hợp thửa.

b) Quản lý hiện trạng sử dụng đất. Không được chứng thực và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia, tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thành 02 hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất 01 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

4. Tổ chức hành nghề công chứng

Không được công chứng và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia, tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thành 02 hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất 01 thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

5. Các tổ chức hành nghề đo đạc, bản đồ

Khi đo đạc theo hợp đồng của người sử dụng đất để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất thì không được tách thửa, hợp thửa đất trái với quy định của Luật Đất đai và quy định tại Quyết định này.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

1. Các giao dịch về quyền sử dụng đất liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành đã được công chứng, chứng thực thì việc tách thửa, hợp thửa đất thực hiện theo quy định pháp luật tại thời điểm tách thửa, hợp thửa đó.

2. Trường hợp tách thửa, hợp thửa đất đã được giải quyết theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất

đại; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành thì việc tách thửa, hợp thửa đất thực hiện theo kết quả giải quyết đó.

3. Đối với các trường hợp khác với quy định khoản 1, khoản 2 Điều này, cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện theo Quyết định này.

Điều 6. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 11 tháng 10 năm 2024 và thay thế Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc các Sở; Thủ trưởng cơ quan ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT. Thành ủy, TT. HĐND, TT.UBND TP;
- UBNDTTQVN thành phố và các Đoàn thể;
- Sở, ban, ngành thành phố;
- Tòa án nhân dân thành phố;
- Tòa án nhân dân quận, huyện;
- Cục thi hành án dân sự thành phố;
- UBND quận, huyện;
- UBND xã, phường, thị trấn;
- Văn phòng UBND thành phố;
- Các tổ chức hành nghề công chứng;
- Cổng thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- Lưu: VT.TT *vv*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Trần Việt Trường