

Số: 16 /2022/QĐ-UBND

Cần Thơ, ngày 26 tháng 5 năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các 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 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 Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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; khoản 23
Điều 1 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;

Căn cứ 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;

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.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối
thiểu được tách thửa đối với các loại đất, bao gồm: đất ở, đất phi nông nghiệp
không phải là 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) và trách nhiệm của các cơ
quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa đất.

2. Loại đất được tách thửa, hợp thửa quy định tại Quyết định này được
xác định theo mục đích sử dụng 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

3. Đường giao thông hiện hữu tiếp giáp thửa đất quy định tại Quyết định này được xác định là đường giao thông công cộng đã hình thành ngoài thực địa, được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận hoặc đầu tư theo quy định.

4. 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) Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất thì chỉ áp dụng diện tích tối thiểu được tách thửa đối với diện tích xin chuyển mục đích tương ứng với loại đất sau khi chuyển mục đích, không áp dụng diện tích tối thiểu đối với diện tích còn lại;

d) Tách thửa đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng phù hợp quy định pháp luật, tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;

đ) Tách thửa đất để phân chia thừa kế hoặc thừa kế đồng thời tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định pháp luật;

e) Tách thửa để phân chia thửa đất 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 đai; tách thửa theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

g) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (sau đây gọi tắt là người sử dụng đất) có yêu cầu tách thửa, hợp thửa đất.

2. Cơ quan nhà nước, tổ chức có liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa đất.

Điều 3. Điều kiện tách thửa

1. Tách thửa để chuyển quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai; thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và còn trong thời hạn sử dụng đất.

2. Đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất không có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất đang có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. 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 diện tích tối thiểu quy định tại Điều 5, Điều 6, Điều 7 và Điều 8 Quyết định này.

4. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề có cùng mục đích sử dụng để tạo thành thửa đất mới có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa thì được tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

Điều 4. Điều kiện hợp thửa đất

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở; còn trong thời hạn sử dụng đất.

2. Đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất không có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất đang có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất theo Giấy chứng nhận đã cấp cho cùng một chủ sử dụng đất. Các thửa đất khi hợp thửa phải liền kề nhau.

Điều 5. Tách thửa đối với đất ở

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở:

a) Đất tại các phường, thị trấn: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 40m² trở lên;

b) Đất tại các xã: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 60m² trở lên.

2. Ngoài điều kiện đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này, các thửa đất được tách thửa phải có kích thước bề rộng và chiều sâu của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 04m.

3. Đối với thửa đất ở tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu thì thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu đó.

4. Trường hợp thửa đất ở không tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông hiện hữu do có nguồn gốc tách một phần thửa để chuyển mục đích sang đất ở, thì việc tách thửa phải thực hiện đồng thời với các thửa đất liền kề tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu để đảm bảo thửa đất tách ra và các thửa đất còn lại tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu đó. 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 hiện hữu lớn hơn hoặc bằng 04m.

Điều 6. Tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 200m² trở lên. Đồng thời, các thửa đất được tách thửa phải có kích thước bề rộng và chiều sâu của thửa đất lớn hơn hoặc bằng 04m. Việc sử dụng đối với đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản



xuất phi nông nghiệp phải đảm bảo phù hợp chế độ sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai hiện hành.

Điều 7. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

1. Quận Ninh Kiều:

a) Đối với đất trồng cây lâu năm, diện tích tối thiểu được tách thửa từ 150m² trở lên;

b) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 1.000m² trở lên.

2. Các quận, huyện còn lại:

a) Đối với đất trồng cây lâu năm tại các phường, thị trấn, diện tích tối thiểu được tách thửa từ 300m² trở lên; tại các xã, diện tích tối thiểu được tách thửa từ 600m² trở lên;

b) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác và đất nuôi trồng thủy sản, diện tích tối thiểu được tách thửa từ 1.000m² trở lên.

Điều 8. Tách thửa đối với trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng

1. Đối với thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất thì diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này. Riêng đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa được quy định như sau:

a) Đối với đất trồng cây lâu năm tại phường thuộc quận: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 150m² trở lên; tại thị trấn thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 200m² trở lên; tại các xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 300m² trở lên;

b) Đối với đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác và đất nuôi trồng thủy sản tại phường, thị trấn thuộc quận, huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 500m² trở lên; tại xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 1.000m² trở lên.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất (được hình thành trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) thì diện tích tách thửa được xác định theo mục đích đất ở. Phần diện tích đất còn lại không bị điều chỉnh bởi diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại Quyết định này và được tách thửa cùng với đất ở. Trường hợp thửa đất tiếp giáp đường giao thông hiện hữu thì thửa đất tách mới và thửa đất còn lại phải tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu đó.

3. 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 kết hợp 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 cặp 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 là đất ở phải đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này.

4. 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 Điều 7 Quyết định này.

Điều 9. Xử lý các trường hợp cá biệt

1. Các trường hợp tách thửa đất ở và đất nông nghiệp nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu và bề rộng, chiều sâu của thửa đất được quy định tại Điều 5 và Điều 7 Quyết định này thì Ủy ban nhân dân quận, huyện và Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xem xét, giải quyết như sau:

a) Tách thửa đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với trường hợp gia đình có công với cách mạng, đồng bào dân tộc thiểu số và hộ nghèo (có giấy chứng nhận hộ nghèo); tặng cho giữa cha, mẹ với con ruột hoặc con nuôi (được pháp luật thừa nhận theo quy định);

b) Việc tách thửa theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này phải đảm bảo điều kiện:

- Đối với đất ở: Diện tích thửa đất tách ra và thửa đất còn lại không được nhỏ hơn $36m^2$, kích thước bề rộng và chiều sâu không được nhỏ hơn 3,6m.

- Đối với đất nông nghiệp: Diện tích thửa đất tách ra và thửa đất còn lại không được nhỏ hơn $100m^2$ đối với đất tại các phường, thị trấn và $200m^2$ đối với đất tại các xã.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm kiểm tra, tổng hợp các trường hợp cá biệt theo quy định tại khoản 1 Điều này để trình Ủy ban nhân dân quận, huyện xem xét, giải quyết thông qua Hội đồng tư vấn. Thành phần Hội đồng tư vấn gồm:

a) Chủ tịch Hội đồng: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện;

b) Thành viên Hội đồng: Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra, Phòng Quản lý đô thị, Phòng Kinh tế - Hạ tầng, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác có liên quan;

c) Giao Chủ tịch Hội đồng tư vấn ban hành quy chế làm việc, quy chế phối hợp để xác định rõ nhiệm vụ, trách nhiệm của thành viên Hội đồng tư vấn.

Điều 10. Trách nhiệm của tổ chức, cá nhân

1. Sở Tài nguyên và Môi trường



a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện, 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 quy định. Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện có trách nhiệm kiểm tra theo chức năng, thẩm quyền khi giải quyết hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất theo quy định tại Quyết định này và các quy định pháp luật khác có liên quan. Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai và Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện chịu trách nhiệm trước Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường và trước pháp luật đối với việc giải quyết hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất của người sử dụng đất;

b) Chủ trì, phối hợp các cơ quan có liên quan thực hiện thanh tra, 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. Sở Tư pháp

Kiểm tra, hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện việc công chứng liên quan đến hồ sơ tách thửa, hợp thửa đất theo đúng quy định tại Quyết định này.

3. Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Chỉ đạo các phòng, ban trực thuộc, Ủy ban nhân dân cấp xã thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định pháp luật;

b) Thành lập Hội đồng tư vấn để xem xét, giải quyết các trường hợp cá biệt theo quy định tại Điều 9 Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý hiện trạng sử dụng đất, chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện và trước pháp luật nếu để xảy ra tình trạng chia tách thửa đất không đảm bảo diện tích tối thiểu, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý;

b) Tổng hợp trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết các trường hợp cá biệt theo quy định tại Điều 9 Quyết định này;

c) 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 thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này.

5. 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 thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này.

6. 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 tại Quyết định này.

Điều 11. Quy định chuyển tiếp

1. Trường hợp người sử dụng đất đã thực hiện tách thửa, hợp thửa đất và đã nộp hồ sơ hợp lệ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để thực hiện các thủ tục tiếp theo trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nhưng đến thời điểm Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được ký, cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền tiếp tục xử lý cấp giấy, chỉnh lý biên động theo quy định pháp luật tại thời điểm tách thửa.

2. Đối với các trường hợp còn lại khác với quy định khoản 1 Điều này, Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện tách thửa, hợp thửa đất theo Quyết định này.

Điều 12. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 6 năm 2022; thay thế Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 24 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở.

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 (HN-TPHCM);
- Bộ Tư pháp (Cục KTVB);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TT. Thành ủy, TT. HĐND, TT. UBND TP;
- UBMTTQ VN thành phố và các Đoàn thể;
- Sở, Ban, ngành thành phố;
- UBND quận, huyện;
- UBND xã, phường, thị trấn;
- Các tổ chức hành nghề công chứng;
- Cổng Thông tin điện tử thành phố;
- Công báo thành phố;
- Văn phòng UBND thành phố (3B);
- Lưu: VT. Thiện.

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



Dương Tấn Hiển