

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định quy định về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15; 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 đất để thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Tách thửa đất 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; tách thửa đất do thực hiện chính sách của Nhà nước về đất đai cho hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách, hộ nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số, tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

đ) Tách thửa đất để phân chia thừa kế hoặc tách thửa đất để phân chia thừa kế đồng thời tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc tách thửa đất để phân chia thừa kế đồng thời với thỏa thuận phân chia tài sản hộ gia đình;

e) Tách thửa đất đồng thời với bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

g) Tách thửa đất đối với trường hợp đang sử dụng đất có giấy tờ chuyển quyền nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền và giấy tờ chuyển quyền lập trước ngày có hiệu lực của Quyết định số 49/2009/QĐ-UBND ngày 07 tháng 9 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ về việc quy định diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất đối với thửa đất thuộc đơn vị hành chính cấp xã của thành phố Cần Thơ cũ hoặc trước ngày có hiệu lực của Quyết định số 13/2008/QĐ-UBND ngày 28 tháng 4 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở lần đầu, diện tích tối thiểu được tách thửa, hỗ trợ bằng tiền đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư, đất vườn, ao gắn liền đất ở trong khu dân cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng đối với thửa đất thuộc đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Sóc Trăng cũ hoặc trước ngày có hiệu lực của Quyết định số 41/2008/QĐ-UBND ngày 16 tháng 9 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc ban hành hạn mức tối thiểu tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang đối với thửa đất thuộc đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hậu Giang cũ;

h) Đối với thửa đất đã 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) có nhiều mục đích sử dụng, trong đó có một phần diện tích nằm trong lộ giới dự mở, hẻm giới dự mở, hành lang an toàn đường bộ, hành lang bảo vệ luồng đường thủy nội địa, hành lang bảo vệ các công trình công cộng, hành lang công viên cây xanh cấp trục đường theo quy hoạch xây dựng (sau đây gọi chung là hành lang bảo vệ công trình) thì phần diện tích trong hành lang bảo vệ công trình được tách thửa cùng với diện tích liền kề và không bị điều chỉnh bởi diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại Quyết định này;

i) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích thửa đất có thực hiện tách thửa thì phần diện tích còn lại không bị điều chỉnh bởi diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại Quyết định này;

k) Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có mục đích đất ở kết hợp với đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở kết hợp với đất nông nghiệp thì khi tách thửa đất không áp dụng điều kiện về diện tích tối thiểu tách thửa đất đối với đất nông nghiệp;

l) Đối với thửa đất cặp sông, kênh, rạch trước đây có nguồn gốc cùng chung thửa đất với thửa đất phía trên đường giao thông công cộng, hẻm công cộng, do thực hiện đường giao thông công cộng, hẻm công cộng thửa đất tách thành hai hay nhiều thửa, thì thửa đất cặp sông, kênh, rạch được tách thửa đồng thời với thửa đất phía trên đường giao thông công cộng, hẻm công cộng và không áp dụng điều kiện về diện tích tối thiểu đối với thửa đất cặp sông, kênh, rạch.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất thực hiện thủ tục tách thửa đất hoặc hợp thửa đất.

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu tách thửa đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai

1. Điều kiện tách thửa đất

a) Đối với đất ở và đất phi nông nghiệp không phải đất ở: thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải có kích thước chiều ngang và chiều dài lớn hơn hoặc bằng 04m, đồng thời đáp ứng điều kiện về diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại khoản 3 Điều này;

b) 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.

c) Điều kiện về lối đi

Đối với thửa đất ở hoặc thửa đất ở và đất khác hoặc đất phi nông nghiệp không phải đất ở tiếp giáp với đường giao thông công cộng, hẻm công cộng hiện có thì thửa đất tách ra và thửa đất còn lại phải tiếp giáp với đường giao thông công cộng, hẻm công cộng hiện có.

Trường hợp thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở có nguồn gốc công nhận hoặc do tách một phần thửa đất để chuyển mục đích sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở, khi thực hiện tách thửa hoặc tách thửa chuyển quyền hoặc chuyển quyền trọn thửa thì được tách thửa đồng thời với các thửa đất liền kề tiếp giáp với đường giao thông công cộng, hẻm công cộng hiện có để đảm bảo thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở có lối đi, 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, hẻm công cộng lớn hơn hoặc bằng 04m, phần diện tích đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở phải đảm bảo điều kiện về diện tích theo quy định khoản 3 Điều này, phần diện tích đất nông nghiệp không bị điều chỉnh bởi diện tích tối thiểu được tách thửa quy định tại khoản 3 Điều này.

Trường hợp thửa đất ở, đất phi nông nghiệp không phải đất ở có nguồn gốc được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, không tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông công cộng, hẻm công cộng thì không áp dụng điều kiện về lối đi.

Trường hợp thửa đất không tiếp giáp trực tiếp với đường giao thông công cộng, hẻm công cộng hiện có do bị ngăn cách bởi mương lộ, kênh, rạch, đất cấp rạch thì được áp dụng như thửa đất tiếp giáp trực tiếp đường giao thông công cộng, hẻm công cộng hiện có.

Không áp dụng điều kiện về lối đi khi tách thửa đất đối với các loại đất thuộc nhóm đất nông nghiệp.

d) Trường hợp thửa đất được tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại khoản 3 Điều này thì phải thực hiện đồng thời hợp thửa với thửa đất liền kề.

2. Điều kiện hợp thửa đất

Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở.

Ví dụ: “Thửa đất ở và đất khác” được hợp thửa với “Thửa đất ở và đất khác” hoặc “Thửa đất ở” được hợp thửa với “Thửa đất ở và đất khác” hoặc “Thửa đất ở và đất khác” được hợp thửa với “Thửa đất khác có nguồn gốc tách ra từ thửa đất ở và đất khác” (đất khác là một loại đất bất kỳ, nhưng phải cùng mục đích với thửa đất khác khi hợp thửa với nhau).

3. Diện tích tối thiểu tách thửa đất

Stt	Loại đất	Phạm vi áp dụng	Diện tích tối thiểu (m ²)
1	Đất ở	Toàn bộ các phường	40
		Toàn bộ các xã	60
2	Đất phi nông nghiệp không phải đất ở	Toàn bộ các xã, phường	80
3	Đất trồng cây lâu năm	Toàn bộ các phường	150
		Toàn bộ các xã	300
4	Đất trồng cây hằng năm khác, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản, đất chăn nuôi tập trung, đất làm muối và đất nông nghiệp khác	Toàn bộ các xã, phường	500
5	Đất trồng lúa	Toàn bộ các xã, phường	1.000

Điều 4. Trách nhiệm của các cơ quan

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, các đơn vị có chức năng đo đạc, lập 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 đất, hợp thửa đất và cập nhật dữ liệu đất đai đối với các trường hợp được tách thửa đất, hợp thửa đất theo đúng quy định;

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

c) Phối hợp Ủy ban nhân dân xã, phường 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 xã, phường

a) Chỉ đạo Phòng chuyên môn trực thuộc thường xuyên phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và quy định tại Quyết định này;

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 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 tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 5. Quy định chuyển tiếp

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

2. Trường hợp tách thửa đất, 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 đai; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất thực hiện theo kết quả giải quyết đó.

3. Đối với các hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì được thực hiện theo quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

4. Đối với các trường hợp khác với quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 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 từ ngày...!!... tháng 12 năm 2025.
2. Bãi bỏ Quyết định số 20/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 10 năm 2024 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 từng loại đất; Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang quy định điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Hậu Giang; Chương III và cụm từ “và khoản 4 Điều 220” tại Điều 1 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành quy định về hạn mức giao đất, công nhận đất ở, nhận chuyển quyền sử dụng đất; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; giấy tờ khác về quyền sử dụng đất và xử lý các trường hợp thửa đất có đất ở đã được cấp giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Trong quá trình tổ chức thực hiện Quyết định này nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, đề nghị cơ quan, đơn vị gửi về Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, điều chỉnh cho phù hợp.
2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc sở, Thủ trưởng cơ quan ban, ngành thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và 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&QLXLVPHC);
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- TT. Thành ủy, TT. HĐND thành phố;
- CT và các PCT.UBND thành phố;
- UBMTTQVN và các Đoàn thể thành phố;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND thành phố;
- Các Sở, cơ quan, ban ngành;
- Tòa án nhân dân thành phố;
- Thi hành án dân sự thành phố;
- Thuế thành phố;
- Ủy ban nhân dân xã, phường;
- Các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn TP;
- Công báo TP, Cổng TTĐT TP;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Cần Thơ;
- Lưu: VT, KT.

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



Trần Chí Hùng