ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 110/2026/QĐ-UBND	*Vĩnh Long, ngày 28 tháng 10 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;

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

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật 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;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức 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 Nông nghiệp và Môi trường;

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định Quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện, diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

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

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi đất một phần thửa đất; giảm diện tích do sạt lở tự nhiên;

b) Tách thửa để thực hiện các quy định về chế độ, chính sách đối với người có công với cách mạng, chính sách hỗ trợ về đất đai đối với hộ nghèo, hộ cận nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống trên địa bàn tỉnh;

c) Các trường hợp tách thửa thừa kế quyền sử dụng đất hoặc thừa kế nhà ở, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

d) Tách thửa đất đối với trường hợp đã có quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; các dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền quyết định, chấp thuận chủ trương đầu tư;

đ) Tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất làm đường đi vào nhà ở, đường dẫn nước, thoát nước (trường hợp thửa đất tách ra đủ điều kiện hợp thửa với thửa đất liền kề thì phải thực hiện hợp thửa);

e) Tách thửa đất để tự nguyện trả đất cho Nhà nước; đất tặng cho Nhà nước để thực hiện dự án, công trình phục vụ phát triển kinh tế - xã hội của địa phương; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết, nhà hộ nghèo gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, tổ chức có chức năng thực hiện thủ tục tách thửa, hợp thửa theo quy định của pháp luật.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có đề nghị tách thửa, hợp thửa để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai, thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

3. Các cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc thi hành Quyết định này.

Điều 3. Nguyên tắc, điều kiện thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: 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;

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm

quyền. Trường hợp đất có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

d) Phần diện tích thửa đất không nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất còn hiệu lực hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm ban hành quyết định thu hồi đất mà không thực hiện thu hồi đất;

đ) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo có lối đi kết nối với đường giao thông công cộng (đường thủy hoặc đường bộ) hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng (đường thủy hoặc đường bộ).

Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không bắt buộc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

Trường hợp người sử dụng đất liền kề có thỏa thuận với người sử dụng đất liền kề về sử dụng lối đi thì thực hiện đảm bảo quy định tại Điều 29 và Điều 133 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 4 Quyết định này. Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

b) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện tách thửa; diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, thửa đất còn lại phải đảm bảo theo quy định tại Điều 4 Quyết định này;

c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định tại Điều 4 Quyết định này thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024;

d) Việc tách thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất phải phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 22 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.

3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Việc hợp các thửa đất không bắt buộc cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cùng thời hạn sử dụng đất;

b) Các thửa đất phải cùng chủ sử dụng đất; trường hợp không cùng chủ sử dụng thì phải thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đồng thời với hợp thửa.

Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long

1. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa (thửa mới tách ra và thửa đất còn lại) đối với đất phi nông nghiệp theo quy định sau:

TT	Đơn vị hành chính	Tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có với hành lang bảo vệ an toàn (HLBVAT) công trình ≥ 19m		Tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có với HLBVAT công trình < 19m hoặc không quy định HLBVAT công trình	
		Diện tích tối thiểu (m^2)	Kích thước mặt tiền và chiều sâu tối thiểu (m)	Diện tích tối thiểu (m^2)	Kích thước mặt tiền và chiều sâu tối thiểu (m)
1	Các phường	45	05	36	04
2	Các xã	50	05	40	04

2. Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp theo quy định như sau:

STT	Đơn vị hành chính	Đơn vị diện tích	Đất trồng lúa, đất nuôi trồng thủy sản, đất lâm nghiệp	Đất nông nghiệp còn lại
1	Các phường, xã	m^2	500	300

3. Trường hợp thửa đất đề nghị tách thửa có hình dạng đặc biệt (hình thể không giống như hình chữ nhật, hình thang) thì diện tích phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.

Điều 5. Một số trường hợp quy định cụ thể về tách thửa, hợp thửa từng loại đất

1. Trường hợp thửa đất sau khi tách thửa (thửa đất xin chuyển mục đích sử dụng đất) nằm trong ranh giới thửa đất còn lại đã tiếp giáp đường giao thông công cộng hiện có hoặc không tiếp giáp với đường giao thông công cộng do ngăn cách bởi thửa đất nằm trong hành lang bảo vệ công trình công cộng hoặc nằm

trong ranh giới quy hoạch, cùng chủ sử dụng để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp thì diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất được áp dụng tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này; thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

2. Trường hợp thửa đất có đất phi nông nghiệp và đất nông nghiệp, khi tách thửa cùng hai mục đích sử dụng thì diện tích đất phi nông nghiệp và kích thước tối thiểu thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 4; đất nông nghiệp không áp dụng khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

3. Trường hợp thửa đất (trọn thửa) thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng khi tách thửa thì diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 4 Quyết định này; trong quá trình quản lý, sử dụng đối với trường hợp này phải tuân thủ theo quy định về quản lý và bảo vệ công trình công cộng hiện hành.

4. Trường hợp tách thửa đất mà hiện trạng có mồ mả thì được phép tách thửa; diện tích, kích thước thửa đất (có mồ mả) theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này; thửa đất còn lại không áp dụng Điều 4 Quyết định này.

Điều 6. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Phối hợp với các Sở, ban, ngành tỉnh và Ủy ban nhân dân các phường, xã triển khai thực hiện Quyết định này; kịp thời tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo xử lý đối với các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong tổ chức thực hiện;

b) Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường khi thực hiện đo đạc tách thửa, hợp thửa đất, đăng ký biến động đất đai đối với những trường hợp người sử dụng đất không thực hiện đúng theo lý do thửa đất được nêu trong Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đối với các trường hợp theo quy định tại Quyết định này, tổng hợp, gửi Ủy ban nhân dân phường, xã để chỉ đạo xử lý theo thẩm quyền;

c) Hàng năm có kế hoạch tổ chức, kiểm tra việc chấp hành các quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh.

2. Thanh tra tỉnh: Hàng năm có kế hoạch tổ chức thanh tra việc chấp hành các quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh.

3. Ủy ban nhân dân các phường, xã, thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện và thường xuyên tuyên truyền, phổ biến nội dung Quyết định này đến nhân dân dưới nhiều hình thức phù hợp;

b) Chủ động phối hợp, ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc đề nghị cơ quan, người có thẩm quyền xử lý các trường hợp vi phạm quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất, đặc biệt là các trường hợp tách thửa đất có tính chất phân lô, bán nền (có hình thành đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác) không đúng quy định pháp luật;

c) Thường xuyên kiểm tra, xử lý các trường hợp tách thửa, hợp thửa đất không đúng quy định tại Quyết định này; kịp thời xử lý theo thẩm quyền đối với các trường hợp đề nghị tách thửa, hợp thửa nhưng không thực hiện theo lý do thửa đất được nêu trong Đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa; nếu để xảy ra tình trạng tự chia tách nhỏ thửa đất để chuyển nhượng, xây dựng công trình trái phép trên đất thuộc địa bàn quản lý thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

d) Tổ chức kiểm tra, xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý tách thửa đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay, xây dựng nhà ở, công trình không phải là nhà ở trái phép khi chưa thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định;

đ) Tổng hợp các khó khăn, vướng mắc phát sinh (nếu có) trong tổ chức triển khai thực hiện Quyết định, báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường để hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết;

e) Chế độ báo cáo: Định kỳ vào ngày 31/5 và ngày 30/11 hàng năm, báo cáo kết quả thực hiện Quyết định này về Ủy ban nhân dân tỉnh (thông qua Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp).

4. Các tổ chức hành nghề đo đạc bản đồ: Khi đo đạc theo hợp đồng với người sử dụng đất để thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất phải tuân thủ đúng theo các quy định tại Quyết định này.

Điều 7. Quy định chuyển tiếp

Đối với trường hợp đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì giải quyết theo nguyên tắc, điều kiện quy định tại Quyết định này và diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định hiện hành tại thời điểm nộp hồ sơ.

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 07 tháng 11 năm 2026.

2. Quyết định này bãi bỏ các Quyết định sau đây:

a) Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh Quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

Quyết định số 18/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 29/2024/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh quy định điều kiện và diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

b) Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long Ban hành Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long;

c) Quyết định số 45/2024/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

3. Khi các văn bản được dẫn chiếu áp dụng tại Quyết định này được sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế thì áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế đó.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các phường, xã và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như khoản 4 Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&TCTHPL - Bộ Tư pháp;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- TT.TU; TT HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Đảng ủy UBND tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- HĐND, UBND các xã, phường;
- LĐVP UBND tỉnh;
- Các Phòng, Ban, Trung tâm thuộc Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin điều hành (Đăng công báo);
- Lưu: VT, 52.KTN.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Nguyễn Quỳnh Thiện