

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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 khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Điều 2. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 28 tháng 02 năm 2025.

2. Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở; điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính; Giám đốc Sở Tư pháp; Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành

phổ; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như khoản 3 Điều 2;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TT.Tỉnh ủy và TT.HĐND tỉnh Vĩnh Long;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh Vĩnh Long;
- CT, P.CT.UBND tỉnh Vĩnh Long;
- Lãnh đạo VP. UBND tỉnh Vĩnh Long;
- Sở Tư pháp;
- Báo Vĩnh Long (đăng báo);
- Trung tâm Tin học - Công báo tỉnh;
- Cổng TTĐT, Công báo tỉnh;
- Phòng: KTNV;
- Lưu: VT, 45. KTNV.

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

QUY ĐỊNH

**Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất
đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long**
(Kèm theo Quyết định số 02/2025/QĐ-UBND ngày 17 tháng 02 năm 2025
của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

2. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Tách thửa đất, hợp thửa đất tại các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tại các khu vực có quy hoạch chi tiết xây dựng; các khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, công viên cây xanh, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tách thửa do cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần thửa đất; giảm diện tích do sạt lở; thực hiện các quy định về chế độ, chính sách theo quy định của pháp luật;

c) Tách thửa đất để tự nguyện trả đất cho Nhà nước, 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. Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất.

2. Cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Quy định này.

Chương II

ĐIỀU KIỆN, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU CỦA VIỆC TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa, hợp thửa đất nông nghiệp, đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản

2, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024; đảm bảo diện tích, kích thước theo quy định tại Quy định này và không thuộc các trường hợp quy định tại Điều 6 Quy định này.

2. Trường hợp tách thửa đất, 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) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất đối với thửa đất không trực tiếp tiếp giáp đường giao thông công cộng do bị ngăn cách bởi kênh (kinh), rạch, ao (mương) có thể hiện trên bản đồ địa chính chính quy thì áp dụng như trường hợp thửa đất tiếp giáp trực tiếp đường giao thông;

b) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp không tiếp giáp đường giao thông công cộng (theo bản đồ địa chính chính quy) thì Văn phòng Đăng ký Đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai có văn bản gửi Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (gọi tắt là cấp huyện) nơi có đất. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm giao phòng chuyên môn phối hợp với Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (gọi tắt là cấp xã) nơi có đất thẩm tra, xác minh điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai 2024 và tham mưu Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản xác nhận đủ điều kiện hoặc không đủ điều kiện theo yêu cầu của Văn phòng Đăng ký Đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai;

c) Trường hợp tách thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thì diện tích đất ở (bao gồm thửa được tách và thửa còn lại) phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo Điều 4 Quy định này, diện tích đất khác không quy định diện tích tối thiểu;

d) Trường hợp thửa đất có hình thể đặc biệt, khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện hình vuông, hình chữ nhật, hình thang vuông nội tiếp bên trong thửa mới tách và bên trong thửa còn lại có diện tích, kích thước theo quy định tại Điều 4 Quy định này;

đ) Trường hợp hợp một phần thửa đất hoặc toàn bộ thửa đất với thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai 2024 thì không áp dụng diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này.

Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở

Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa đất, hợp thửa đất có diện tích, chiều rộng, chiều dài (tính từ hành lang bảo vệ an toàn công trình đến hết thửa đất) phải đảm bảo các điều kiện như sau:

Khu vực	Mức diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng tối thiểu (m)	Chiều dài tối thiểu (m)
1. Tại các phường, thị trấn:			
a) Thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa mới tiếp giáp với đường giao thông công cộng hoặc không trực tiếp giáp đường giao thông công cộng do bị ngăn cách bởi kênh (kinh), rạch, ao (mương) có hành lang bảo vệ an toàn công trình bằng hoặc lớn hơn 19m:	45	5	5
b) Thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa mới tiếp giáp với đường giao thông công cộng hoặc không trực tiếp giáp đường giao thông công cộng do bị ngăn cách bởi kênh (kinh), rạch, ao (mương) có hành lang bảo vệ an toàn công trình nhỏ hơn 19m hoặc không quy định hành lang bảo vệ an toàn công trình:	36	4	4
2. Tại các xã:			
a) Thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa mới tiếp giáp với đường giao thông công cộng hoặc không trực tiếp giáp đường giao thông công cộng do bị ngăn cách bởi kênh (kinh), rạch, ao (mương) có hành lang bảo vệ an toàn công trình bằng hoặc lớn hơn 19m:	50	5	5
b) Thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa mới tiếp giáp với đường giao thông công cộng hoặc không trực tiếp giáp đường giao thông công cộng do bị ngăn cách bởi kênh (kinh), rạch, ao (mương) có hành lang bảo vệ an toàn công trình nhỏ hơn 19m hoặc không quy định hành lang bảo vệ an toàn công trình:	40	4	4

Điều 5. Diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất nông nghiệp

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất nông nghiệp quy định như sau:

- Đất trồng cây lâu năm phải đảm bảo từ 300m² trở lên;
- Đất trồng lúa, đất nông nghiệp còn lại phải đảm bảo từ 700m² trở lên.

2. Tách thửa đất, hợp thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở quy định như sau:

a) Diện tích, kích thước của thửa đất mới tách thửa, mới hợp thửa để chuyển mục đích sử dụng đất phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu tại Điều 4 Quy định này;

b) Diện tích còn lại của thửa đất được tách phải đảm bảo tối thiểu 100m² đối với các phường, thị trấn; tối thiểu 200m² đối với các xã và đồng thời phải đảm bảo kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

3. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích của thửa đất nông nghiệp sang đất ở, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở mà phần diện tích còn lại của thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình, phạm vi quy hoạch lộ không đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều này thì không thực hiện tách thửa, thực hiện trích lục bản đồ địa chính xác định cụ thể từng phần diện tích xin chuyển mục đích và diện tích không chuyển mục đích. Thửa đất sau khi chuyển mục đích sử dụng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 6. Các trường hợp không được tách thửa, hợp thửa đất

1. Thửa đất yêu cầu tách thửa, hợp thửa đã có thông báo thu hồi đất còn hiệu lực, quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Trừ trường hợp thửa đất đã có thông báo thu hồi đất còn hiệu lực nhưng phần diện tích đất tách thửa, hợp thửa được xác định không nằm trong phạm vi thu hồi đất hoặc trường hợp thửa đất đã có quyết định thu hồi đất nhưng đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.

2. Thửa đất đang trong quá trình xử lý vi phạm về đất đai.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 7. Điều khoản chuyển tiếp

Các trường hợp đã nộp hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì thực hiện theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao gắn liền với nhà ở; điều kiện và diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long.

Điều 8. Trách nhiệm thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành và địa phương triển khai thực hiện Quy định này;

b) Tổng hợp, báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, xử lý đối với các trường hợp phát sinh, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Sở Xây dựng

Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra việc Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nội dung liên quan đến quản lý hạ tầng kỹ thuật, yêu cầu về quản lý kiến trúc, xây dựng liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa đất.

3. Sở Tư pháp

Tổ chức tuyên truyền, phổ biến Quy định này đến các tổ chức hành nghề công chứng để triển khai thực hiện theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân cấp huyện

Kiểm tra, xử lý các trường hợp hộ gia đình, cá nhân tự ý tách thửa, hợp thửa đất; 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. Trường hợp vượt thẩm quyền phải báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét chỉ đạo.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã

Thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về đất đai theo thẩm quyền. Thường xuyên kiểm tra để kịp thời phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý, sử dụng đất đai theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 241 Luật Đất đai năm 2024 và chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp huyện nếu để xảy ra tình trạng tự ý tách thửa, hợp thửa đất nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu theo Quy định này.

6. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc, vượt thẩm quyền, các cơ quan, đơn vị kịp thời báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các ngành có liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết theo quy định.