

**QUYẾT ĐỊNH**

**Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa  
đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;*

*Căn cứ Khoản 31 Điều 2 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;*

*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 diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất nông nghiệp và đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được áp dụng trên địa bàn thành phố Cần Thơ.

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

a) Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

b) Tách thửa khi thực hiện kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp, bảo lãnh; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp pháp luật.

c) Tách thửa đất đối với trường hợp hiến tặng 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.

d) Tách thửa để phân chia thửa kế quyền sử dụng đất, thửa kế tài sản gắn liền với đất hợp pháp theo quy định pháp luật.

đ) Các trường hợp người sử dụng đất đã lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển quyền đối với thửa đất đã chia tách từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

## **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;
2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục tách thửa.

## **Điều 3. Điều kiện tách thửa**

1. Có 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.

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 phép 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 4 Quyết định này. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu và 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 được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới. Thủ tục tách thửa trong trường hợp này được thực hiện đồng thời với thủ tục hợp thửa đất và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

## **Điều 4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa**

1. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với trường hợp thửa đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt:

- a) Đất nông nghiệp:

- Đối với đất nông nghiệp là đất trồng cây lâu năm:

Phường thuộc quận: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 150m<sup>2</sup> trở lên.

Thị trấn thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 200m<sup>2</sup> trở lên.

Xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 300m<sup>2</sup> trở lên.

- Đối với các loại đất nông nghiệp là đất trồng lúa, đất trồng cây hàng năm khác:

Phường, thị trấn thuộc quận, huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 500m<sup>2</sup> trở lên.

Xã thuộc huyện: Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 1.000m<sup>2</sup> trở lên.

b) Đối với loại đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

Việc tách thửa đất phải có dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo mật độ xây dựng và yêu cầu của Quy chuẩn xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ- BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng. Diện tích tối thiểu được tách thửa từ 40m<sup>2</sup> trở lên đối với đất tại các phường, thị trấn và từ 60m<sup>2</sup> trở lên đối với đất tại các xã.

2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với trường hợp thửa đất có mục đích sử dụng trên giấy chứng nhận không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt:

a) Thửa đất có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở nằm trong quy hoạch đất ở hiện hữu tự cải tạo (không thuộc trường hợp nhà nước phải thu hồi để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt) thì được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu đối với loại đất ở (từ 40m<sup>2</sup> trở lên đối với đất tại các phường, thị trấn và từ 60m<sup>2</sup> trở lên đối với đất tại các xã). Trước khi tách thửa đất, người sử dụng đất phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất ở đối với diện tích dự kiến tách thửa, trừ các trường hợp: Thi hành Quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật; thực hiện di chúc đã phát sinh hiệu lực; thực hiện tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

b) Thừa đất thuộc khu vực phải thu hồi để thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất thì vẫn được phép tách thửa theo diện tích tối thiểu được quy định tại Khoản 1 Điều này. Trường hợp này, người sử dụng đất phải cam kết tiếp tục sử dụng thửa đất được chia tách theo đúng mục đích đã được xác định, không được thay đổi mục đích sử dụng đất, không được xây dựng mới hoặc mở rộng nhà ở và các công trình hiện có.

3. Trường hợp thửa đất có đất ở kết hợp với đất có mục đích khác nằm trong quy hoạch đất ở theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng nông thôn (quy hoạch xã nông thôn mới), quy hoạch sản xuất nông nghiệp được phê duyệt, thì thửa đất tách mới và thửa đất còn lại phải có diện tích đất ở từ 40m<sup>2</sup> trở lên đối với đất tại các phường, thị trấn và từ 60m<sup>2</sup> trở lên đối với đất tại các xã. Diện tích đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở kèm theo thửa đất tách mới và thửa đất còn lại phải đảm bảo về diện tích tối thiểu theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

### **Điều 5. Một số trường hợp tách thửa các loại đất**

1. Đối với đất nông nghiệp, đất vườn, ao liền kề đất ở; đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư, sau khi tách thửa việc chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích khác phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được phê duyệt.

2. Các trường hợp tách thửa sau đây không đảm bảo diện tích tối thiểu theo quyết định này thì Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể như sau:

a) Tách thửa đất để tặng, cho giữa vợ với chồng; cha đẻ, mẹ đẻ với con đẻ; cha nuôi, mẹ nuôi với con nuôi; cha chồng, mẹ chồng với con dâu; cha vợ, mẹ vợ với con rể; ông nội, bà nội với cháu nội; ông ngoại, bà ngoại với cháu ngoại; anh, chị, em ruột với nhau.

b) Tách thửa đất để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hoàn cảnh gia đình khó khăn. Việc xác định hoàn cảnh gia đình khó khăn do Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chỉ đạo xác nhận và chịu trách nhiệm. Sau đó, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, giải quyết theo đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp xã thông qua Hội đồng tư vấn (thành phần Hội đồng tư vấn do Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định).

c) Sử dụng đất đủ diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định này, nhưng trước đây do hiến đất để thực hiện các công trình trên địa bàn thành phố, nay diện tích đất còn lại không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa.

3. Trường hợp người sử dụng đất tự thực hiện dự án đầu tư hoặc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, cho thuê quyền sử dụng đất để người nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích đất tối thiểu được tách thửa thực hiện theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định tại Điều 4 của Quyết định này thì người sử dụng đất vẫn được cấp Giấy chứng nhận theo quy định hiện hành.

### **Điều 6. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 16 tháng 10 năm 2017.

2. Đối với các trường hợp tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định này nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

### **Điều 7. Trách nhiệm thi hành**

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 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./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Võ Thành Thống**