

## QUYẾT ĐỊNH

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

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Căn cứ 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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 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 tại Tờ trình số 5322/TTr-STNMT ngày 24 tháng 10 năm 2024.

### QUYẾT ĐỊNH:

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

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

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

b) 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 nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đồng đội, nhà đại đoàn kết.

c) Tách thửa do nhà đầu tư lựa chọn phương án thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo điểm c khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai 2024 đối với các trường hợp thu hồi đất tại Điều 79 của Luật Đất đai 2024.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước, tổ chức có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất, lập, điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

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

Ngoài các quy định tại điểm a, b, c khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai năm 2024, việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo các điều kiện như sau:

1. Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất, thông báo thu hồi đất thể hiện bằng văn bản của cấp có thẩm quyền.

2. Thửa đất không thuộc khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật.

3. Các thửa đất đề nghị hợp thửa phải cùng người sử dụng đất và liền ranh giới ngoài thực địa và trên bản đồ địa chính.

4. Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải có diện tích, kích thước tối thiểu và các điều kiện khác được quy định tại Điều 4 Quyết định này (trừ các trường hợp quy định tại Điều 5 của Quyết định này).

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

Diện tích tối thiểu và kích thước của các thửa đất sau khi tách thửa sau khi trừ diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (gồm các công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện) như sau:

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

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại các phường là 36,0m<sup>2</sup>.

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại các thị trấn là 40,0m<sup>2</sup>.

c) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại các xã là 50,0m<sup>2</sup>.

d) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước.

đ) Các thửa đất sau khi tách thửa phải có cạnh tiếp giáp với lối đi và chiều sâu của thửa đất  $\geq 4$  m (lớn hơn hoặc bằng bốn mét).

2. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp

a) Diện tích tối thiểu của thửa đất nông nghiệp tại các phường và thị trấn là 300,0m<sup>2</sup>.

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất nông nghiệp tại các xã là 500,0m<sup>2</sup>.

3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (không phải đất ở)

Các thửa đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) sau khi tách thửa phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước.

a) Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp

Thửa đất được tách thửa đảm bảo diện tích theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

Trường hợp thửa đất nằm trong khu vực chưa được lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng, các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

Diện tích tối thiểu của thửa đất đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các phường là 100,0m<sup>2</sup>.

Diện tích tối thiểu của thửa đất đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các thị trấn là 200,0m<sup>2</sup>.

Diện tích tối thiểu của thửa đất đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp tại các xã là 300,0m<sup>2</sup>.

Các thửa đất sau khi tách thửa phải có cạnh tiếp giáp với lối đi và chiều sâu của thửa đất  $\geq 4$  m (lớn hơn hoặc bằng bốn mét).

b) Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp còn lại

Việc tách thửa đất phi nông nghiệp còn lại được căn cứ cụ thể vào dự án đầu tư, chủ trương đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

## **Điều 5. Một số quy định cụ thể về tách thửa đất, hợp thửa đất**

1. Quy định về tách thửa đất

a) Đối với thửa đất thuộc quy hoạch với các mục đích sử dụng đất khác nhau khi tách để chuyển mục đích sử dụng đất theo ranh giới quy hoạch trên thửa đất đó thì chỉ áp dụng diện tích tối thiểu đối với thửa đất chuyển mục đích theo quy định tại Điều 4 Quyết định này. Thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

b) Trường hợp thửa đất khi tách thửa để hình thành đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác vào điểm dân cư hoặc lối đi vào nhà ở riêng lẻ: Ủy ban nhân dân cấp

huyện có trách nhiệm phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng để đáp ứng các điều kiện đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác hoặc chấp thuận mở lối đi vào nhà ở riêng lẻ. Diện tích, chiều rộng để làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác và lối đi theo phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng hoặc chấp thuận mở lối đi của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất (trừ trường hợp được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 5 của Quyết định này) thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất chuyển mục đích sử dụng phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Thửa đất không chuyển mục đích sử dụng phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất tương ứng được quy định tại Điều 4 Quyết định này.

d) Trường hợp người sử dụng đất xin phép chuyển mục đích sử dụng đất thuộc các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép đối với thửa đất có một phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (gồm công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện) thì:

Trường hợp người sử dụng đất xin chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ diện tích thửa đất mà phần diện tích đất xin chuyển mục đích sử dụng đất sau khi trừ hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng phải đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa đất (tương ứng với mục đích sử dụng đất xin chuyển) theo quy định tại Điều 4 Quyết định này thì thực hiện việc tách thửa đối với phần diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (gồm công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện) và phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu tách thửa.

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất mà thửa đất tách để chuyển mục đích sử dụng đất có một phần diện tích đất nông nghiệp thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng (gồm công trình giao thông, thủy lợi, đê điều, hệ thống dẫn điện) và phần diện tích còn lại của thửa đất chuyển mục đích sử dụng đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa đất (tương ứng với mục đích sử dụng đất xin chuyển) theo quy định tại Điều 4 Quyết định này thì được thực hiện tách thửa (tách thửa phần đất chuyển mục đích sử dụng đất; phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng không bị giới hạn bởi diện tích tối thiểu tách thửa) và thực hiện thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; thửa đất nông nghiệp không chuyển mục đích sử dụng phải đảm bảo quy định tại khoản 2 Điều 4 Quyết định này.

đ) Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa đất, hợp thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích sử dụng đất khác (trước khi tách thửa đất, hợp thửa đất thì xác định vị trí các loại đất đảm bảo theo hồ sơ địa chính, trường hợp hồ sơ địa chính chưa thể hiện vị trí của từng loại đất thì phải thực hiện xác định vị trí của từng loại đất theo hiện trạng sử dụng) sau khi trừ hành lang bảo vệ an toàn công trình

công cộng phải đảm bảo phần diện tích đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

## 2. Quy định về hợp thửa đất

Thửa đất có mục đích sử dụng là đất ở kết hợp với mục đích đất nông nghiệp muốn hợp thửa với thửa đất liền kề có mục đích sử dụng là đất nông nghiệp thì phải định vị phần đất ở hoặc tách hết phần diện tích đất ở thành thửa mới (nếu người sử dụng đất có yêu cầu) trước khi tiến hành hợp thửa.

## **Điều 6. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện và các sở, ngành**

### 1. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện

a) Thành lập Hội đồng tư vấn gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp huyện (là Chủ tịch Hội đồng), Phòng Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra, Phòng Quản lý đô thị thành phố, Phòng Kinh tế và Hạ tầng các huyện, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và các thành viên khác (nếu có) để giải quyết tách thửa hình thành và mở rộng đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác vào điểm dân cư hoặc lối đi vào nhà ở riêng lẻ; đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng.

Xây dựng quy chế làm việc, quy chế phối hợp của Hội đồng tư vấn để tổ chức thực hiện.

b) Chỉ đạo các phòng, ban có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý kịp thời các trường hợp các tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng quy định.

### 2. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

Hướng dẫn và triển khai thực hiện Quyết định này. 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.

3. Trách nhiệm của Sở Xây dựng: Định kỳ hàng năm có kế hoạch tổ chức kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định.

4. Trách nhiệm của Sở Tư pháp: Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này.

5. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh, Cục Thi hành án dân sự tỉnh hướng dẫn Tòa án nhân dân cấp huyện, Chi cục Thi hành án cấp huyện thực hiện nội dung này.

6. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân cấp huyện, các cơ quan, đơn vị có liên quan kịp thời có báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các ngành 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.

## **Điều 7. Xử lý chuyển tiếp**

Hồ sơ liên quan đến việc tách thửa đất, hợp thửa đất đã nộp tại Bộ phận tiếp nhận và giao trả kết quả (Một cửa) của cấp huyện hoặc Trung tâm Dịch vụ hành chính công trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì giải quyết theo quy định của Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre.

## **Điều 8. Điều khoản thi hành**

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các cá nhân, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05 tháng 11 năm 2024 và thay thế Quyết định số 47/2022/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre./.

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

**Nguyễn Minh Cảnh**