



4. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất ở

a) Đất ở tại đô thị: Diện tích của thửa đất (sau khi trừ diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông) tối thiểu là 36m². Phải đảm bảo một trong các điều kiện sau:

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng lớn hơn hoặc bằng 19m thì chiều rộng của thửa đất và chiều dài các cạnh còn lại của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5m.

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng nhỏ hơn 19m hoặc thửa đất tách ra không tiếp giáp với đường giao thông thì chiều rộng và chiều dài của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m.

b) Đất ở tại nông thôn: Diện tích của thửa đất (sau khi trừ diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông) tối thiểu là 45m². Phải đảm bảo một trong các điều kiện sau:

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng lớn hơn hoặc bằng 19m thì chiều rộng của thửa đất và chiều dài các cạnh còn lại của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5m.

- Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có bề rộng nhỏ hơn 19m hoặc thửa đất tách ra không tiếp giáp với đường giao thông thì chiều rộng và chiều dài của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m.

5. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất nông nghiệp

a) Khu vực đô thị:

- Đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản là 700m².

- Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác là 300m².

b) Khu vực nông thôn:

- Đất trồng cây hàng năm (gồm đất trồng lúa và đất trồng cây hàng năm khác), đất nuôi trồng thủy sản là 1.000m².

- Đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất và đất nông nghiệp khác là 500m².

6. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp

a) Khu vực đô thị: 45m² (bề rộng và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 4m).

b) Khu vực nông thôn: 60m² (bề rộng và chiều sâu thửa đất tối thiểu là 5m).

c) Trường hợp tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp mà quy định về chuyên ngành đã quy định cụ thể diện tích tối thiểu để thực hiện dự án thì áp dụng theo quy định của chuyên ngành./.

Chịu trách nhiệm xuất bản: **Đồng Việt Phương**, Phó Giám đốc Sở Tư pháp. Trình bày và in tại Công ty TNHH TM & DV In Hậu Giang, lô 12, cụm CN - TTCN, P.7, TP. Vị Thanh, tỉnh Hậu Giang.

Giấy phép xuất bản số: 123/GP-STTTT do Sở Thông tin và Truyền thông tỉnh Hậu Giang cấp ngày 26/12/2022. Số lượng in 10.000 bản, khổ 21 x 30cm. In xong và nộp lưu chiểu tháng 4/2023.



Tìm hiểu

**TÌM HIỂU MỘT SỐ QUY ĐỊNH VỀ
ĐIỀU KIỆN TÁCH THỪA ĐẤT, DIỆN TÍCH
TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỪA ĐẤT
ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH HẬU GIANG**

DIỆN TÍCH TÁCH THỪA TỐI THIỂU



Ngày 29 tháng 9 năm 2022, Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang ban hành Quyết định số 32/2022/QĐ-UBND ban hành Quy định điều kiện tách thửa



đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. Quyết định này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 10 năm 2022. Sở Tư pháp - Cơ quan Thường trực Hội đồng phối hợp phổ biến, giáo dục pháp luật tỉnh Hậu Giang xin giới thiệu một số nội dung của Quyết định như sau:

- 1. Đối tượng áp dụng**
- a) Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.
 - b) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc tách thửa, hợp thửa đất đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang.
 - c) Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất; việc thực hiện tách thửa, hợp thửa đất đối với đất ở, đất nông nghiệp, đất sản xuất, kinh doanh

phi nông nghiệp và công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang.

- 2. Điều kiện tách thửa đất**
- a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
 - b) Thửa đất không tranh chấp; thửa đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất.
 - c) Người sử dụng đất không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng đất.
 - d) 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 theo quy định.

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 (đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở

và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

- đ) Đối với trường hợp Bản án công nhận sự thỏa thuận của đương sự theo hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực theo quy định hoặc Giấy tờ mua bán viết tay mà diện tích tách thửa nhỏ hơn hạn mức quy định thì không đủ điều kiện thực hiện tách thửa đất.
 - e) Thửa đất không thuộc các trường hợp không được tách thửa theo các quy định khác của pháp luật.
- 3. Điều kiện hợp thửa đất**
- a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
 - b) Các thửa đất phải cùng mục đích sử dụng đất, cùng tờ bản đồ và liền kề nhau theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp cho cùng một chủ sử dụng đất.
 - c) Thửa đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; còn trong thời hạn sử dụng đất; đất không có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - d) Đối với nơi đã có quy hoạch chi tiết thì việc hợp thửa đất phải phù hợp theo quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.