

Số: /2025/QĐ-UBND

An Giang, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 19 tháng 02 năm 2025;*

*Căn cứ 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;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường.*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày... tháng... năm 2025 và thay thế cho Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 13 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang, Quyết định số 28/2024/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang; **bỏ nội dung tại số thứ tự 15 phụ lục II, số thứ tự 23, phụ lục III của Quyết định số 167/QĐ-UBND ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.**

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Website Chính phủ;
- Website tỉnh An Giang;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL - Bộ Tư pháp;
- TTTU, HĐND tỉnh, UBND tỉnh;
- Chủ tịch và PCT UBND tỉnh;
- Sở, Ban, Ngành, Đoàn thể cấp tỉnh;
- UBND các xã, phường, đặc khu;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

- Trung tâm Công báo - Tin học;
- Phòng: NC, KTĐT;
- Lưu: VT.

## QUY ĐỊNH

### Về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh An Giang

(Ban hành kèm theo Quyết định số /2025/QĐ-UBND  
ngày tháng năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang)

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất của từng loại đất trên địa bàn tỉnh An Giang để quy định chi tiết thi hành khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

2. Việc tách thửa đất trong các dự án bất động sản thuộc phạm vi điều chỉnh của pháp luật về kinh doanh bất động sản thì thực hiện theo pháp luật về kinh doanh bất động sản.

3. Các trường hợp sau đây không áp dụng Quy định này:

a) Tách thửa đất để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận; thực hiện quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

b) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở cho hộ nghèo, nhà ở cho người có công với cách mạng;

c) Nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất có nhu cầu tách thành nhiều thửa thì áp dụng nguyên tắc, điều kiện tách thửa theo quy định này;

d) Tách thửa đất đối với phần diện tích có mồ mã trên đất theo quyết định của cơ quan thi hành án dân sự.

4. Loại đất được tách thửa, hợp thửa được xác định theo mục đích sử dụng đất ghi trên 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai, cơ quan công chứng, chứng thực.

2. Người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất.
3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

### **Điều 3. Điều kiện chung của việc tách thửa, hợp thửa đất**

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.
2. Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất.
3. 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.
4. Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được phê duyệt thì diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa đất phải phù hợp với quy hoạch này. Đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 thì diện tích, kích thước thửa đất sau khi tách thửa, hợp thửa đất thực hiện theo Quy định này.

5. Việc tách một thửa đất ở, thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thành 04 thửa đất trở lên phải có quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 được phê duyệt.

6. Chưa có thông báo thu hồi đất hoặc chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc 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. Trường hợp đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất nhưng xác định được kích thước, diện tích thu hồi đất thì diện tích còn lại không bị thu hồi được phép tách thửa, hợp thửa đất.

### **Điều 4. Điều kiện cụ thể của việc tách thửa đất**

Việc tách thửa đất ngoài đáp ứng các điều kiện chung tại Điều 3 Quy định này còn phải bảo đảm các điều kiện cụ thể như sau:

1. Điều kiện về diện tích tối thiểu: Các thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu, trừ các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 6 Quy định này.
2. Điều kiện về kích thước thửa đất: Đối với thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất thì chiều dài hoặc chiều ngang của cạnh mặt tiền và cạnh tiếp giáp cạnh mặt tiền phải từ 04 mét trở lên, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 6 Quy định này.
3. Điều kiện về lối đi: Thửa đất ở, thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất, đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp phải bảo đảm có lối đi hoặc được kết nối với đường giao thông công cộng hiện hữu sau khi

tách thửa.

Lỗi đi tại khoản này là quyền đi vào thửa đất của người sử dụng đất, đảm bảo theo quy định tại Điều 29 Luật Đất đai năm 2024, được thể hiện trong bản vẽ tách thửa đất nhưng không phải thể hiện trong hồ sơ địa chính.

#### **Điều 5. Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất**

*Đơn vị tính: mét vuông*

| Loại đất                                                                | Địa bàn                                                                |                          |                            |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|
|                                                                         | Phường<br>Rạch Giá,<br>phường<br>Long<br>Xuyên,<br>đặc khu<br>Phú Quốc | Các<br>phường<br>còn lại | Các xã, đặc<br>khu còn lại |
| - Đất trồng lúa                                                         | 500                                                                    | 1.000                    | 1.500                      |
| - Đất trồng cây lâu năm                                                 | 300                                                                    | 500                      |                            |
| - Đất nuôi trồng thủy sản                                               | 1.000                                                                  |                          |                            |
| - Đất trồng rừng sản xuất, đất chăn<br>nuôi tập trung                   | 3.000                                                                  |                          |                            |
| - Các loại đất nông nghiệp còn lại                                      | 500                                                                    |                          |                            |
| - Đất ở                                                                 | 36                                                                     | 36                       | 45                         |
| - Đất thương mại dịch vụ                                                | 200                                                                    |                          |                            |
| - Đất sản xuất phi nông nghiệp, các<br>loại đất phi nông nghiệp còn lại | 500                                                                    |                          |                            |

#### **Điều 6. Các trường hợp tách thửa đất không áp dụng điều kiện diện tích tối thiểu, điều kiện kích thước thửa đất**

1. Không áp dụng điều kiện diện tích tối thiểu đối với:

a) Phần diện tích đất nông nghiệp của người sử dụng đất nằm trong hành lang lộ giới, biên quy hoạch giao thông mà tách theo thửa đất ở.

b) Khi chuyển mục đích sang đất ở mà có phần diện tích nằm trong hành lang lộ giới, biên quy hoạch giao thông không được Nhà nước cho phép chuyển sang đất ở.

c) Phần diện tích đất nông nghiệp còn lại sau khi chuyển mục đích một phần thửa đất nông nghiệp sang mục đích đất phi nông nghiệp.

d) Phần diện tích tách ra để đồng thời hợp với thửa đất liền kề.

2. Không áp dụng điều kiện kích thước thửa đất đối với:

a) Phần diện tích tách thửa để chuyển mục đích sang đất ở chứa toàn bộ cạnh mặt tiền của thửa đất đó.

b) Phần diện tích tách theo hiện trạng nhà ở đã xây dựng trước ngày 01/7/2014.

### **Điều 7. Điều kiện cụ thể về hợp thửa đất**

Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài đáp ứng điều kiện chung tại Điều 3 Quy định này còn phải bảo đảm các điều kiện cụ thể như sau:

1. Các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở;

2. Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

Đối với các thửa đất nông nghiệp có cùng mục đích sử dụng đất, cùng hình thức sử dụng đất nhưng khác nhau về thời hạn sử dụng đất, nếu người sử dụng đất có nhu cầu hợp các thửa đất này và chọn thời hạn sử dụng của thửa đất sau khi hợp thửa là thời hạn của thửa đất có thời hạn ngắn nhất (đã ghi trong Đơn đề nghị hợp thửa đất) thì được phép hợp thửa đất và không phải thực hiện thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.

### **Điều 8. Quy định chuyển tiếp**

1. Các trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ (kể cả hồ sơ do đặc do Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả tiếp nhận) trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì tiếp tục thực giải quyết theo quy định pháp luật tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà có nhu cầu tách thửa, hợp thửa đất theo Quy định này thì được rút hồ sơ và nộp lại để thực hiện theo Quy định này.

2. Đối với các tranh chấp, khiếu nại về đất đai đã được giải quyết bằng quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án mà các quyết định, bản án này đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành quyết định, bản án thì điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa được áp dụng theo quyết định hành chính của cơ quan có thẩm quyền; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân; quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu

lực pháp luật trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

### **Điều 9. Tổ chức thực hiện, trách nhiệm thi hành**

1. Giao Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai và kiểm tra việc thực hiện Quy định này; chủ trì, phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Sở Xây dựng, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu có trách nhiệm rà soát, thực hiện việc cung cấp, bàn giao tất cả các hồ sơ liên quan đến quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 (file giấy và file số) cho Văn phòng đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện việc tách thửa, hợp thửa đất khi các quy hoạch nêu trên được phê duyệt.

3. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh, Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh triển khai Quy định này trong hệ thống cơ quan tòa án, thi hành án khi thực hiện việc xét xử, thi hành án có liên quan đến nội dung tách thửa, hợp thửa đất.

4. Sở Tư pháp có trách nhiệm triển khai Quy định này đến hệ thống văn phòng công chứng hoạt động trên địa bàn tỉnh, trong đó đặc biệt lưu ý không thực hiện công chứng việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa, hợp thửa đất không tuân thủ theo Quy định này.

5. Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quyết định này và quy định của pháp luật có liên quan; thông báo danh sách các trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất đến Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu để theo dõi, quản lý trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày có kết quả tách thửa đất, hợp thửa đất.

6. Giao Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu:

a) Chỉ đạo cơ quan quản lý đất đai cung cấp các thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất ngay sau khi được phê duyệt cho Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm căn cứ thực hiện việc tách thửa, hợp thửa.

b) Không thực hiện chứng thực chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất không đảm bảo Quy định này.

c) Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát, ngăn chặn việc tách thửa đất, phân lô bán nền tại các khu vực chưa được phép đầu tư, chưa đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật để sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy.

7. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ban, ngành tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, đặc khu, các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quy định này./.