

Số: /2026/QĐ-UBND

Tuyên Quang, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

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 Tuyên Quang

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15, Luật số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội Quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP 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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 175/2024/NĐ-CP, Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, Nghị định số 49/2026/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất quốc gia thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

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

Ủy ban nhân dân ban hành Quyết định 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 Tuyên Quang.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh, đối tượng áp dụng

1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khác trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15, Luật số 147/2025/QH15.

2. Đối tượng áp dụng

- a) Các cơ quan nhà nước thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai;
- b) Ủy ban nhân dân xã, phường;
- c) Người sử dụng đất;
- d) Các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 2. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các điều kiện, nguyên tắc theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, Luật số 47/2024/QH15, Luật số 58/2024/QH15, Luật số 71/2025/QH15, Luật số 84/2025/QH15, Luật số 93/2025/QH15, Luật số 95/2025/QH15, Luật số 146/2025/QH15, Luật số 147/2025/QH15; quy định tại khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

2. Đối với khu vực đã có Quy hoạch chi tiết xây dựng công trình được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc có Quy chế quản lý kiến trúc được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa đất phải tuân thủ quy hoạch chi tiết hoặc Quy chế quản lý kiến trúc được phê duyệt. Trừ trường hợp tách thửa đất ở trong các khu quy hoạch để bố trí tái định cư cho các hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước thu hồi đất thực hiện Dự án Thủy điện Tuyên Quang phải đảm bảo điều kiện nêu tại Điều 3 Quyết định này.

3. Việc tách thửa đất để chuyển mục đích sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thửa đất còn lại sau tách thửa phải đảm bảo diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu đối với từng loại đất theo quy định tại Điều 3 Quyết định này; trường hợp thửa đất còn lại nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình, khu vực bảo vệ, vành đai an toàn nhỏ hơn diện tích tối thiểu thì được tách thửa đất.

4. Trường hợp thửa đất tách ra mà không đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này mà đã xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống thì thửa đất đó phải có diện tích đất ở tối thiểu bằng diện tích đã xây dựng nhà ở, các công trình phục vụ đời sống đó; thửa đất ở mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn 36 m^2 (Ba sáu mét vuông) hoặc kích thước cạnh thửa không đáp ứng được yêu cầu theo quy định tại khoản 3 Điều này nhưng trên đất đã có nhà ở riêng, ổn định từ trước ngày 01 tháng 01 năm 2009 thì được thực hiện tách thửa theo quy định. Khi chủ sử dụng đất cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp diện tích đã xây dựng lớn hơn diện tích đất ở đã được công nhận theo quy định của Luật Đất đai thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật trước khi lập thủ tục chia tách thửa đất.

Điều 3. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất

1. Đất ở; đất ở và đất khác trong cùng thửa đất:

a) Đối với đất ở tại đô thị; đất khác trong cùng thửa đất ở thuộc khu vực đô thị và đất ở tại các khu vực quy hoạch đô thị đã được cấp thẩm quyền phê

duyet thì các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu 36 m² (Ba sáu mét vuông), chiều rộng cạnh tiếp giáp đường giao thông tối thiểu là 4,0 m, chiều sâu tối thiểu là 5,0 m tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc chỉ giới quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trở ra mỗi bên.

b) Đối với đất ở tại nông thôn; đất khác trong cùng thửa đất ở thuộc khu vực nông thôn thì các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu là 50 m² (Năm mươi mét vuông), kích thước cạnh tiếp giáp đường giao thông tối thiểu là 4,0 m, chiều sâu tối thiểu là 5,0 m tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc chỉ giới quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trở ra mỗi bên.

2. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ tại các phường, trên địa bàn tỉnh.

a) Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp khác: Diện tích 100 m² (Một trăm mét vuông).

b) Đối với đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ là 500 m² (Năm trăm mét vuông).

3. Diện tích tối thiểu được tách thửa đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ tại các xã trên địa bàn tỉnh.

a) Đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác là 200 m² (Hai trăm mét vuông);

b) Đối với đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ là 1.000 m² (Một nghìn mét vuông).

4. Đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (đất thương mại dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác) của hộ gia đình, cá nhân:

a) Đối với thửa đất có thời hạn sử dụng lâu dài thì thực hiện tách thửa theo khoản 1 Điều này.

b) Đối với thửa đất sử dụng có thời hạn: Diện tích 200 m² (Hai trăm mét vuông).

5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất phi nông nghiệp khác thì việc tách thửa đất căn cứ vào dự án, quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc văn bản chấp thuận của cấp có thẩm quyền cho từng trường hợp cụ thể.

Điều 4. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 12 tháng 7 năm 2026.

2. Bãi bỏ toàn bộ các Quyết định sau:

a) Quyết định số 33/2024/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang 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 Tuyên Quang.

b) Quyết định số 34/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Giang quy định cụ thể về điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất đối với đất trồng cây hằng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác, đất ở, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp và đất phi nông nghiệp khác trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

3. Bãi bỏ Danh mục Quyết định tại số thứ tự 19 Mục I Phụ lục III, số thứ tự 11 mục I Phụ lục IV ban hành kèm theo Quyết định số 764/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc áp dụng các Quyết định quy phạm pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang trước sắp xếp trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường và các tổ chức, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Điều 5. Điều khoản chuyển tiếp

1. Hồ sơ đã nộp theo quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất; tách thửa đất để chuyển quyền sử dụng đất; tách thửa đất để hình thành lối đi chung theo quy định trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng trong thời hạn giải quyết thì thực hiện theo các quy định tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ.

2. Trường hợp các văn bản, tài liệu liên quan đến việc tách thửa đất đã hoàn thành theo quy định trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 thì được sử dụng để thực hiện các nội dung liên quan, hợp đồng chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà nội dung văn bản, tài liệu, hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết nhưng người sử dụng đất chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì việc giải quyết tách thửa, hợp thửa thực hiện theo văn bản, hợp đồng đó mà không phải thực hiện lại theo quy định hiện hành./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh uỷ;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam và các tổ chức CT-XH tỉnh;
- Cục KTVB&TCTHPL - Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Vụ Pháp chế, Bộ NN&MT;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành thuộc tỉnh;
- Như khoản 4 Điều 4;
- Các Phó CVP UBND tỉnh;
- UBND các xã, phường;
- Báo và phát thanh - truyền hình Tuyên Quang;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh (đăng Công báo);
- Trung tâm lưu trữ - Sở Nội vụ;
- Cơ sở Dữ liệu văn bản quy phạm pháp luật tỉnh (đăng tải);
- Lưu: VT, KTN (Chính).

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

Hoàng Gia Long