

## QUY ĐỊNH

Về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất  
đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Nam Định  
(Kèm theo Quyết định số: /2024/QĐ-UBND ngày tháng 9 năm 2024  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định)

### Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với: đất ở, đất nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Nam Định.

#### Điều 2. Đối tượng áp dụng

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật về đất đai.
- Người sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai ngày 18 tháng 1 năm 2024.
- Các đối tượng khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ

Trong Quy định này, các từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tách thửa đất là việc phân chia một thửa đất thành hai hay nhiều thửa đất khác nhau.
- Hợp thửa đất là việc hợp hai hay nhiều thửa đất thành một thửa đất.
- Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là việc hình thành các thửa đất mới của cùng chủ sử dụng đất sau khi thực hiện thu hồi đất.
- Khu dân cư hiện hữu là nơi hộ gia đình, cá nhân cư trú, sinh sống tập trung trong phạm vi một khu vực hiện hữu nhất định, là tên gọi chung của thôn, làng, tổ dân phố, khu phố và đơn vị dân cư tương đương.

#### Điều 4. Các trường hợp không được tách thửa

1. Không đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 1 năm 2024.

2. Đất ở thuộc các khu đô thị mới, khu tái định cư, các điểm dân cư nông thôn, khu dân cư ở các xã, phường, thị trấn đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được lập, phê duyệt theo pháp luật về xây dựng tại thời điểm phê duyệt (trừ trường hợp được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch); các thửa đất dịch vụ được Nhà nước giao khi thu hồi đất nông nghiệp theo Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và đã có quy hoạch chi tiết được phê duyệt; Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2004 về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

3. Thửa đất nằm trong khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Trường hợp những người được nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế quyền sử dụng cùng một thửa đất ở hoặc thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu chia tách cho từng người mà diện tích đất của từng người được chia nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 3 Điều 6 và Điều 9 của Quy định này thì không được chia tách thửa đất mà thể hiện chung quyền sử dụng đất.

5. Thửa đất lấn, chiếm hoặc thửa đất sử dụng đất vào mục đích khác không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.

6. Thửa đất đã xây dựng công trình cấp IV trở lên theo quy định của pháp luật về xây dựng mà khi thực hiện tách thửa toàn bộ công trình cấp IV đó không nằm trọn trong một (01) thửa đất mới, không có ranh giới rõ ràng (tách qua công trình cấp IV trở lên).

7. Đối với những diện tích đất nằm trong khuôn viên của dự án đã được giao đất, cho thuê đất nhưng phần đất này không được giao, cho thuê (do trước đây thuộc đất quy hoạch hoặc thuộc đất hành lang bảo vệ an toàn công trình và nay đã điều chỉnh quy hoạch hoặc công trình đã di chuyển không còn hành lang bảo vệ) mà có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 10 Quy định này thì vẫn được xác định là thửa đất nhỏ hẹp không đủ điều kiện để thực hiện việc tách thửa đất.

8. Các trường hợp khác không được tách thửa theo quy định của pháp luật.

## **Điều 5. Những trường hợp không áp dụng quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa**

1. Tách thửa theo quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tách thửa để thực hiện việc xây dựng trụ sở, công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng hoặc dự án theo chủ trương hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Bán nhà thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật về nhà ở.

3. Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa.

## **Chương II**

### **NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

#### **Điều 6. Tách thửa đất**

1. Diện tích được phép tách thửa để hình thành thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu tách thửa của loại đất đó theo quy định tại khoản 3 Điều 6, Điều 9 và Điều 10 tại Quy định này.

2. Tách thửa đất ở, tách thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp, tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định tại Điều 9 Quy định này phải đảm bảo điều kiện:

a) Thửa đất tách ra phải hợp với thửa đất liền kề đang sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp với thửa đất có diện tích đất nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 9 Quy định này đã tồn tại trước ngày 27 tháng 6 năm 2013 (là ngày có hiệu lực thi hành đối với Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định Quy định về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định) có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc tách thửa đất và hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời;

b) Thửa đất tách ra gồm đất ở và đất nông nghiệp trong đó diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa nhưng có tổng diện tích sau khi tách thửa lớn hơn hoặc bằng 02 lần diện tích tối thiểu quy định tại Điều 9 Quy định này;

c) Trường hợp chung số thửa (không thuộc trường hợp đồng quyền sử dụng đất) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho từng chủ sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận sử dụng ổn định trước ngày 27 tháng 6 năm 2013 và xác định được ranh giới riêng cho từng chủ sử dụng đất trên thực địa;

d) Trường hợp các thửa đất liền kề tách ra để hợp thành một thửa đất ở mới thì thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách, hợp thửa phải có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 9 Quy định này. Việc tách thửa đất và hợp thửa đất trong trường hợp này phải được thực hiện đồng thời.

### 3. Tách thửa đối với đất nông nghiệp

#### a) Tách thửa đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu

- Việc tách thửa đất nông nghiệp trong khu dân cư hiện hữu cùng với chuyển mục đích sang đất ở thì diện tích thửa đất mới sau khi tách thửa và thửa đất còn lại phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu quy định tại Điều 9 Quy định này;

- Tách thửa đối với thửa đất có đất nông nghiệp gắn liền với đất ở và đối với thửa đất nông nghiệp độc lập trong khu dân cư hiện hữu hình thành một hay nhiều thửa đất nông nghiệp mới thì diện tích mỗi thửa đất nông nghiệp sau tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng 02 lần diện tích tối thiểu quy định tại Điều 9 Quy định này;

- Đối với thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc được giao ổn định (theo Nghị định số 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp, Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản Quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp và bổ sung việc giao đất làm muối cho hộ gia đình và cá nhân sử dụng ổn định lâu dài; Quyết định số 115/QĐ-UB ngày 15 tháng 02 năm 1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Ninh về việc ban hành quy định những nội dung đổi mới tổ chức quản lý Hợp tác xã nông nghiệp, nhằm tiếp tục hoàn thiện và nâng cao việc thực hiện Nghị quyết 10 của Bộ Chính trị (khóa VI) và thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ VII; Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà ban hành quy định về việc xử lý đất nông nghiệp để dự trữ khi thực hiện Quyết định 115/QĐ-UB ngày 15 tháng 02 năm 1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Ninh và Quyết định số 376/QĐ-UB ngày 08 tháng 5 năm 1993 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà theo Luật Đất đai năm 1993) thì thực hiện theo điểm b, khoản 3 của Điều này.

b) Tách thửa đối với đất nông nghiệp ngoài khu dân cư (đất nông nghiệp ngoài đồng)

- Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp thì sau khi tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo; diện tích tối thiểu là 500 m<sup>2</sup>;

- Trường hợp thửa đất thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố thì không được tách thửa.

4. Tách thửa đối với đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư phải có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định và đảm bảo điều kiện về diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất theo quy định tại Điều 10 Quy định này.

5. Các thửa đất sau khi tách thửa phải có lối đi vào sinh hoạt phù hợp với giao thông trong khu vực đối với đất ở và đủ điều kiện để sản xuất, kinh doanh đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp.

6. Phần diện tích đất để tính diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất ở, đất nông nghiệp để chuyển mục đích sang đất ở được tách thửa là phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **Điều 7. Hợp thửa đất**

1. Các thửa đất thực hiện việc hợp thửa phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024.

2. Các thửa đất thực hiện việc hợp thửa phải là các thửa đất không thuộc quy định tại khoản 2, Điều 4 Quy định này và phải liền kề nhau, sau khi hợp lại tạo thành một thửa đất độc lập xác định trên thực địa, được mô tả trên hồ sơ.

3. Việc hợp thửa đối với các thửa đất có nguồn gốc khác nhau, các thửa đất nông nghiệp độc lập hợp thửa với thửa đất có đất ở thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất sau khi hợp thửa phải ghi rõ nguồn gốc của từng phần diện tích thành phần. Riêng trường hợp thửa đất nông nghiệp có nguồn gốc được giao ổn định (theo Nghị định số 64-CP ngày 27 tháng 9 năm 1993, Nghị định số 85/1999/NĐ-CP ngày 28 tháng 8 năm 1999 của Chính phủ, Quyết định số 115/QĐ-UB ngày 15 tháng 02 năm 1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam Ninh và Quyết định số 990/QĐ-UBND ngày 28 tháng 9 năm 1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Hà) chỉ được hợp thửa với các thửa đất khác có cùng nguồn gốc được giao ổn định.

**Điều 8. Phân định khu vực để quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định.**

1. Khu vực I: Các vị trí đất thuộc các phường của thành phố Nam Định, các thị trấn hiện hữu.

## 2. Khu vực II:

a) Các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven các đường Quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ; các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven các đường trục xã.

b) Các vị trí đất thuộc khu dân cư tại các khu vực đặc thù, bao gồm:

- Thành phố Nam Định: Các vị trí đất thuộc các xã.

- Huyện Trực Ninh: Các vị trí đất thuộc các thôn Cự Trữ, Nhự Nương, Phú Ninh, Cổ Chát - xã Phương Định; các thôn An Lãng, Dịch Diệp - xã Trực Chính và thôn Trung Lao - xã Trung Đông.

- Huyện Ý Yên: Các vị trí đất thuộc xã Yên Ninh; thôn Cát Đằng - xã Yên Tiến; thôn Vĩnh Trị - xã Yên Trị; thôn Tiến Thắng (làng Nấp), thôn Khang Giang, thôn Nam Đồng - xã Yên Đồng; Thị tứ Tân Thịnh – xã Yên Thắng.

- Huyện Xuân Trường:

+ Xã Trà Lũ: Các vị trí đất thuộc xã Xuân Trung cũ, xã Xuân Bắc cũ và khu vực xóm Bắc - xã Xuân Phương cũ;

+ Xã Xuân Phúc: Các vị trí đất thuộc xã Xuân Tiến cũ, khu vực các xóm: 1, 2, 3, 4 (xã Xuân Kiên cũ);

+ Xã Xuân Hồng: Các vị trí đất thuộc khu vực các xóm: 1, 2, 3, 4, 5 (làng Hành Thiện);

+ Xã Xuân Ninh: Các vị trí đất thuộc khu vực các xóm: 14, 15, 16 (làng Xuân Dục).

- Huyện Giao Thủy: Các vị trí đất thuộc xã Giao Yên; xóm thị Tứ - xã Giao Xuân; xóm Thanh Tân, xóm Thanh Nhân - xã Giao Thanh; xóm Mỹ Bình, xóm Thành Thắng, xóm Lạc Thuần - xã Giao Châu.

- Huyện Hải Hậu: Các vị trí đất mặt đường trục xã Hải Minh thuộc các đoạn từ ngã tư trường tiểu học đến nhà thờ Nam Hoa xóm 31, đoạn từ cầu ông Kha xóm 10 Tân Tiến đến cầu ông Châu xóm 30, từ cầu Đá Ủy ban nhân dân xã đến nhà ông Miện xóm 33.

3. Khu vực III: Các vị trí đất thuộc các khu vực khác còn lại.

**Điều 9. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa**

STT	Khu vực	Diện tích tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
<b>I</b>	<b>Khu vực I</b>			
1	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường > 2,5 m (vị trí tính chiều rộng là vị trí hẹp nhất từ đường chính đến thửa đất).	30,0	4,0	5,0
2	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường ≤ 2,5 m.	45,0	4,0	7,0
<b>II</b>	<b>Khu vực II</b>	50,0	4,0	7,0
<b>III</b>	<b>Khu vực III</b>	80,0	4,0	7,0

**Điều 10. Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sau khi tách thửa**

STT	Loại đất	Diện tích tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
1	Đất thương mại, dịch vụ	1.000,0	15,0	20,0
2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	3.000,0	20,0	25,0

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 11. Quy định chuyển tiếp**

Đối với thửa đất đang sử dụng hoặc thửa đất đã chia tách có diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo quy định tại Điều 9 Quy định này đã tồn tại trước ngày 27 tháng 6 năm 2013 (là ngày hiệu lực thi hành đối với Quyết định số 21/2013/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nam Định Quy định về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Nam Định) nhưng có đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

##### **Điều 12. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm hướng dẫn, tuyên truyền, phổ biến về Quy định này; kiểm tra, giám sát thực hiện; không cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp tự tách thửa đất thành hai (02), hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo Quy định này.

2. Các Tổ chức hành nghề công chứng, Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn trên địa bàn tỉnh Nam Định không được làm thủ tục công chứng, chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất tách ra hoặc thửa đất còn lại có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu được quy định tại Quy định này./.