

QUY ĐỊNH

Điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

(Ban hành kèm theo Quyết định số 118/2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

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 đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

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

a) Người sử dụng đất tự nguyện trả lại một phần diện tích thửa đất cho Nhà nước;

b) Tách thửa đất, hợp thửa đất để chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư;

c) Người sử dụng đất tặng cho một phần 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;

d) Bán nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước gắn liền với đất;

đ) Nhà nước thu hồi đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, người sử dụng đất, tổ chức và cá nhân có liên quan.

Điều 3. Điều kiện chung khi tách thửa đất, hợp thửa đất

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội. Ngoài ra còn phải đảm bảo các điều kiện sau:

1. Tách thửa đất, hợp thửa đất trong khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

a) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh, việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm phù hợp với quy hoạch chi tiết đó;

b) Trường hợp thửa đất nằm trong quy hoạch nhưng có một phần diện tích không phù hợp quy hoạch, phần còn lại của thửa đất phù hợp quy hoạch và đáp ứng điều kiện tách thửa theo Quy định này thì thửa đất được tách thửa, hợp thửa;

c) Trường hợp thửa đất có một phần diện tích nằm trong ranh giới quy hoạch, phần diện tích còn lại của thửa đất nằm ngoài ranh giới quy hoạch và đáp ứng điều kiện tách thửa theo quy định này thì thửa đất được tách thửa, hợp thửa.

2. Thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp; trừ trường hợp quyết định thu hồi đất hết hiệu lực theo quy định của pháp luật đất đai;

3. Thửa đất được hình thành sau khi tách thửa đất không cắt qua nhà ở, công trình gắn liền trên đất (trừ các công trình phục vụ chăn nuôi gia súc, gia cầm, các công trình khác xây dựng tạm để phục vụ đời sống, sinh hoạt);

4. Trường hợp thửa đất đang sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau thì diện tích thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo điều kiện như sau:

a) Thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có đất ở thì diện tích đất ở tối thiểu phải đảm bảo theo Điều 5 Quy định này;

b) Thửa đất được hình thành sau khi tách thửa không có đất ở thì từng loại đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo Điều 6, Điều 7 Quy định này.

Điều 4. Điều kiện cụ thể khi tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Đối với thửa đất có đất ở

a) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà hình thành lối đi thì phần lối đi thể hiện như thửa đất kèm ghi chú chữ “lối đi” trên nền bản đồ địa chính. Phần lối đi tự chừa phải đảm bảo có chiều rộng tối thiểu là 3,5 mét;

b) Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa đất thuộc các phường và đặc khu Lý Sơn phải có chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 03 mét, các xã còn lại chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 04 mét; chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 05 mét (chiều sâu tối thiểu là khoảng cách tính từ cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi cho đến cuối thửa đất).

2. Đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở)

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phi nông nghiệp được căn cứ cụ thể vào từng dự án đầu tư, chủ trương đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận hoặc phê duyệt.

Điều 5. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất đối với đất ở

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa đất (kể cả diện tích nằm trong đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định) không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Các phường và đặc khu Lý Sơn: 50m²;

2. Các xã còn lại: 70m².

Điều 6. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở)

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa đất (kể cả diện tích nằm trong đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định) không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Các phường và đặc khu Lý Sơn: 200m²;
2. Các xã còn lại: 300m².

Điều 7. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa đất đối với đất nông nghiệp

Diện tích tối thiểu của các thửa đất hình thành sau khi tách thửa đất (kể cả diện tích nằm trong đất hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định) không được nhỏ hơn quy định sau:

1. Đất trồng cây hằng năm:
 - a) Các phường và đặc khu Lý Sơn: 100m²;
 - b) Các xã còn lại: 300m².
2. Đất trồng cây lâu năm:
 - a) Các phường và đặc khu Lý Sơn: 200m²;
 - b) Các xã còn lại: 400m².
3. Đất rừng sản xuất:
 - a) Các phường và đặc khu Lý Sơn: 1.000m²;
 - b) Các xã còn lại: 2.000m².
4. Đất nuôi trồng thủy sản: 300m².
5. Đất làm muối: 300m².
6. Đất nông nghiệp khác:
 - a) Đặc khu Lý Sơn: 300m²;
 - b) Các phường: 1.000m²;
 - c) Các xã còn lại: 1.500m².

Điều 8. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường
 - a) Triển khai, theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này;
 - b) Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh thì tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND tỉnh xem xét, sửa đổi, bổ sung cho phù hợp.
2. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã
 - a) Chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã xác nhận thửa đất chưa có quyết định thu hồi đất, sự phù hợp với quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (nếu

c) khi có văn bản đề nghị của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực, đặc khu;

b) Tăng cường công tác kiểm tra; kịp thời xử lý hành vi vi phạm tự ý tách thửa đất, hợp thửa đất không đúng quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội và Quy định này./.
