

Số: /SNNMT-CCQLĐĐ

Cần Thơ, ngày tháng 3 năm 2025

V/v giải quyết ý kiến, kiến nghị của cử tri sau kỳ họp thứ 18 của HĐND thành phố.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố

Thực hiện Công văn số 527/UBND-TH ngày 06/02/2024 của UBND thành phố về việc giải quyết ý kiến, kiến nghị của cử tri sau kỳ họp thứ 18 của HĐND thành phố liên quan phản ánh của cử tri quận Ô Môn và huyện Phong Điền về việc “thực hiện tách thửa theo Quyết định 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 của UBND thành phố đang gặp khó khăn, chưa phù hợp thực tiễn (một số trường hợp không được tách thửa khi thửa đất không đủ diện tích tối thiểu hoặc thửa đất không tiếp giáp với đường giao thông công cộng, tách thửa đất để tặng cho, thửa kế,...)”.
Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo như sau:

Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo như sau:

Theo quy định tại Điều 220 Luật Đất đai 2024:

“1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

...

d) Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm có lối đi; được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác một cách hợp lý. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất ở hoặc thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất để làm lối đi, khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất thì không phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề;

b) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì thực hiện tách thửa, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng. Đối với thửa đất có đất ở và đất khác thì không bắt buộc thực hiện tách thửa khi chuyển mục

đích sử dụng một phần thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa;

c) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa.

...

4. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, quy định khác của pháp luật có liên quan và phong tục, tập quán tại địa phương để quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất”.

Trên cơ sở tổng kết quá trình thực hiện Quyết định số 16/2022/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND thành phố quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất; tình hình quản lý, sử dụng đất đai thời gian qua; Điều 220 Luật Đất đai và ý kiến của các cơ quan, đơn vị, ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) đã trình UBND thành phố ban hành Quyết định 20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu tách thửa đối với từng loại đất. Theo đó, việc tách thửa đất phải đảm bảo điều kiện quy định tại Điều 220 Luật Đất đai, bao gồm điều kiện:

- Các thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh (không có trường hợp ngoại lệ như thửa kế, tặng cho được tách thửa nhỏ hơn diện tích tối thiểu);

- Bảo đảm có lối đi, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có;

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu của loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng.

Qua thời gian triển khai thực hiện Quyết định nêu trên phát sinh khó khăn vướng mắc liên quan việc tách thửa đất phải bảo đảm có lối đi, được kết nối với đường giao thông công cộng hiện có; bảo đảm cấp nước, thoát nước và nhu cầu cần thiết khác; diện tích còn lại sau khi chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất. Đối với các khó khăn vướng mắc này, trước đây (trong giai đoạn dự thảo Quyết định) Sở Tài nguyên và Môi trường đã có các văn bản đề nghị Vụ Đất đai, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cụ thể quy định tại điểm d khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều 220 Luật Đất đai do còn nhiều cách hiểu khác nhau và thẩm quyền của địa phương khi ban hành quyết định phải tuân thủ Điều 220 Luật Đất đai.

Hiện nay, Sở Nông nghiệp và Môi trường đang tổng hợp, rà soát và tiếp tục kiến nghị Bộ Nông nghiệp và Môi trường có văn bản hướng dẫn đối với các nội dung vướng mắc nêu trên làm cơ sở sửa đổi, bổ sung Quyết định

20/2024/QĐ-UBND ngày 11/10/2024 và hướng dẫn UBND quận, huyện, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện thực hiện.

Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo UBND thành phố ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

Trần Phú Lộc Thành