

Số: 1219 /UBND-KTHTĐT
V/v hướng dẫn cử tri thủ tục
chia tách, phân chia di sản đối với
đất nông nghiệp

Phổ Hiến, ngày 20 tháng 7 năm 2026

Kính gửi: Bí thư Chi bộ, Tổ trưởng Tổ dân phố Liên Phương.

Thực hiện Văn bản số 1138/UBND-VP ngày 07/7/2026 của UBND phường Phổ Hiến về việc Hướng dẫn tổ dân phố Liên Phương thông tin đến cử tri về trình tự thủ tục chia tách, phân chia di sản đối với diện tích đất nông nghiệp được theo quy định.

Sau khi giao Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị phường kiểm tra, rà soát các Văn bản quy định của pháp luật hiện hành. UBND phường Phổ Hiến có ý kiến như sau:

1. Tại Khoản 1 và Điều a Khoản 2 Luật Đất đai năm 2024, quy định

“Điều 220. Tách thửa đất, hợp thửa đất

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

*a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy **Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất** 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;*

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) 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;

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;"

2. Tại Điểm c Khoản 2 Điều 11 Quyết định số 30/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Hưng, quy định:

“Điều 11. Diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại khoản 4 Điều 220 Luật số 31/2024/QH15

2. Diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp:

c) Trường hợp tách diện tích đất nông nghiệp để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp (không chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở) thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 360m² (Ba trăm sáu mươi mét vuông).

...

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.”

3. Tại Mục C Phần IV Phụ lục I Quyết định số 31/2026/QĐ-UBND ngày 30/6/2026 của UBND tỉnh Hưng Yên trình tự thủ tục hành chính về đất đai áp dụng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên Trình tự thủ tục tách thửa, hợp thửa theo quy định , cụ thể:

I. Trình tự, thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại Mục 1 Phần I của “Phần A. TIẾP NHẬN HỒ SƠ, TRẢ KẾT QUẢ, THỜI GIAN THỰC HIỆN THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”, hồ sơ bao gồm:

a) Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 28 ban hành kèm theo Quyết định này;

b) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo Quyết định này do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện hoặc do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện;

c) Giấy chứng nhận đã cấp hoặc bản sao Giấy chứng nhận đã cấp kèm bản gốc để đối chiếu hoặc nộp bản sao có công chứng, chứng thực;

d) Các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có thể hiện nội dung tách thửa đất, hợp thửa đất (nếu có).

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Văn phòng đăng ký đất đai **hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai** kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định tại Điều 220 Luật Đất đai; Khoản 3 Điều 11 Nghị quyết 254/2025/QH15 và Quyết định điều kiện tách thửa, hợp thửa các loại đất của tỉnh để xác định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; kiểm tra các thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại đất của các thửa đất trên hồ sơ lưu trữ, hồ sơ do người sử dụng đất nộp và thực hiện như sau:

a) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do;

b) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất nhưng Giấy chứng nhận đã cấp không có sơ đồ thửa đất hoặc có sơ đồ thửa đất nhưng thiếu kích thước các cạnh hoặc diện tích và kích thước các cạnh không thống nhất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất để thực hiện đăng ký biến động đất đai;

c) Trường hợp hồ sơ không thuộc quy định tại điểm a và điểm b Mục 3 Phần I này thì trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất để hoàn thiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa, trừ trường hợp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện;

d) Thông tin chính thức của các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa chỉ được xác lập và chỉnh lý vào bản đồ địa chính sau khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho thửa đất sau tách thửa, hợp thửa.

4. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp.

Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà có thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Phần VI, Phần XII của “Phần C. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT”.

Từ các căn cứ nêu trên, người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa, phân chia di sản đối với diện tích đất nông nghiệp nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công phường Phố Hiến để được tiếp nhận, hướng dẫn theo quy định.

Đối với trường hợp **thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ**, nếu người sử dụng đất có nhu cầu làm văn bản phân chia quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công phường Phố Hiến (**tại bộ phận Văn phòng UBND phường**) để tiếp nhận, giải quyết theo quy định.

Vậy, UBND phường yêu cầu Tổ dân phố Liên Phương thông tin tới toàn thể nhân dân trên địa bàn Tổ dân phố nắm được thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND phường;
- Phòng KTHTĐT phường;
- Lưu: VT. *Chy*



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Cao Cường
Cao Cường