

Số: /TCBC-STP

Cà Mau, ngày tháng năm 2026

THÔNG CÁO BÁO CHÍ

Văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành
(Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026)

Thực hiện Luật Phổ biến, giáo dục pháp luật năm 2012; Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 11/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt đề án “Tăng cường năng lực tiếp cận pháp luật của người dân”. Sở Tư pháp ra Thông cáo báo chí về văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành như sau:

1. Văn bản quy phạm pháp luật được ban hành: Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

2. Hiệu lực thi hành: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2026. Các Quyết định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

- Quyết định số 48/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau;

- Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 14/10/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu ban hành 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 Bạc Liêu.

3. Sự cần thiết, mục đích ban hành:

a) Sự cần thiết: Thực hiện Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau là cần thiết.

Mục đích: Việc quy định cụ thể điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất; tạo thuận lợi cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về đất đai theo đúng quy định của pháp luật.

4. Nội dung chủ yếu: Quy định cụ thể về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

4.1. Đối tượng áp dụng

- Các cơ quan nhà nước thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai; Ủy ban nhân dân các xã, phường trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

- Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân đang sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất.

- Cơ quan, tổ chức và cá nhân có liên quan đến việc giải quyết thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh Cà Mau.

4.2. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai

a) Điều kiện chung.

- Thửa đất hoặc một phần thửa đất đã xác định được diện tích, ranh giới, không nằm trong khu vực có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất đang có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; trường hợp có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất thì chỉ xem xét giải quyết theo quy định pháp luật về đất đai và quy định chuyển tiếp (nếu có);

- Về lối đi:

Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo có lối đi (lộ giao thông, bờ kênh, bờ đê, bờ bao của thửa đất, sông, rạch, kênh, mương) kết nối với đường giao thông công cộng (đường thủy hoặc đường bộ) hoặc được người sử dụng đất liên kế đồng ý cho đi qua trong trường hợp không có lối đi để kết nối với đường giao thông công cộng (đường thủy hoặc đường bộ).

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 bắt buộc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích đất để làm lối đi đó.

Ngoài quy định trên, lối đi được thực hiện theo quy định của pháp luật và các văn bản quy định, hướng dẫn có liên quan.

- Về kích thước thửa đất:

Chiều rộng thửa đất tiếp giáp với lối đi quy định tại điểm b khoản này bằng hoặc lớn hơn 04m (bốn mét) và chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 05m (năm mét).

Kích thước chiều rộng của thửa đất được tính vuông góc với cạnh dài, trường hợp thửa đất có hình thể đặc biệt (không phải là hình vuông, hình chữ nhật, hình bình hành) thì chiều rộng tối thiểu của thửa đất được xác định tại vị trí cạnh tiếp giáp giao thông đường bộ, giao thông đường thủy hoặc bờ kênh, bờ đê, đường đất công cộng do Nhà nước quản lý hoặc lối đi hoặc chỉ giới quy hoạch giao thông.

Trường hợp thửa đất nông nghiệp không tiếp giáp sông, rạch, kênh, mương để lấy nước phục vụ cho sản xuất nông nghiệp (trồng lúa hoặc nuôi trồng thủy sản), người sử dụng đất có nhu cầu nhận chuyển quyền một phần diện tích của thửa đất liên kế tiếp giáp sông, rạch, kênh, mương để làm đường dẫn nước thì thực hiện tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất liên kế: Kích thước chiều rộng của thửa đất đối với đất trồng lúa nhận chuyển quyền bằng hoặc lớn hơn 01m (một mét), đối với đất nuôi trồng thủy sản nhận chuyển quyền bằng hoặc lớn hơn 02m (hai mét).

b) Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất:

- Trường hợp thửa đất mới tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì phải thực hiện đồng thời hợp thửa với thửa đất liền kề hoặc phải thực hiện đồng thời thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và hợp thửa đất để thửa đất mới hình thành đảm bảo điều kiện, diện tích tối thiểu quy định của Quyết định này;

- Trường hợp thực hiện tách thửa đất không có lỗi đi đồng thời hợp với thửa đất liền kề (thửa đất đã hình thành và được cấp Giấy chứng nhận) để hình thành thửa đất mới thì không áp dụng điều kiện về lỗi đi và diện tích nhưng thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Đối với 02 (hai) thửa đất hình thành do thực hiện lộ giao thông công cộng, trong đó có 01 (một) thửa tiếp giáp sông, kênh, rạch, mương khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đồng thời cả 02 (hai) thửa đất thì thửa đất tiếp giáp sông, kênh, rạch, mương thì không quy định diện tích tối thiểu nhưng chiều rộng thửa đất phải đảm bảo chiều rộng tối thiểu của thửa đất theo quy định chung về kích thước thửa đất nêu trên.

- Thửa đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng tại các dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư, Khu đô thị đã được hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì việc tách thửa đất phải đảm bảo chiều rộng thửa đất bằng hoặc lớn hơn kích thước chiều rộng của thửa đất ban đầu và chiều dài thửa đất phải đảm bảo theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4.3. Diện tích tối thiểu tách thửa đất, hợp thửa đất

a) Đối với đất ở:

- Các phường và khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 40m²;

- Khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 50m².

b) Đối với đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất:

- Trường hợp tách thửa đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền với đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất lần đầu (kể cả các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi, cấp lại, nhận chuyển quyền) hoặc trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích thửa đất nông nghiệp sang đất ở:

Thửa đất mới hình thành gồm có đất ở và đất nông nghiệp thì không quy định điều kiện, diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp nhưng phần đất ở phải bảo đảm điều kiện, diện tích quy định tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thửa đất mới hình thành chỉ có đất nông nghiệp thì phải đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh và diện tích tối thiểu được quy định như sau: Các phường và khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 80m², khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 100m².

- Trường hợp tách thửa đất có đất ở (có nguồn gốc do chuyển mục đích sử dụng đất từ đất khác sang đất ở) và đất nông nghiệp:

Thửa đất mới hình thành gồm có đất ở và đất nông nghiệp thì không quy định điều kiện, diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp nhưng phần đất ở phải bảo đảm điều kiện, diện tích quy định tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thửa đất mới hình thành chỉ có đất ở hoặc đất nông nghiệp thì phải bảo đảm điều kiện, diện tích quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định này và khoản 1, 4, 5, 6, 7 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

- Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất một phần diện tích thửa đất nông nghiệp sang đất ở hoặc sang đất phi nông nghiệp không phải đất ở mà có thực hiện tách thửa:

Thửa đất mới hình thành gồm có đất ở và đất nông nghiệp thì không quy định điều kiện, diện tích tối thiểu đối với đất nông nghiệp nhưng phần đất ở phải bảo đảm điều kiện, diện tích quy định tại khoản 1 Điều 3 và khoản 1 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thửa đất mới hình thành chỉ có đất nông nghiệp thì phải đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh và diện tích tối thiểu được quy định như sau: Các phường và khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 80m², khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 100m².

Thửa đất phi nông nghiệp không phải đất ở mới hình thành phải bảo đảm điều kiện, diện tích quy định tại khoản 3 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

- Trường hợp dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư theo pháp luật đầu tư thì việc tách thửa được thực hiện khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chấp thuận chủ trương chuyển nhượng một phần dự án đầu tư;

- Trường hợp tách thửa đất để hoạt động kinh doanh mà thuộc ngành, nghề có quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất, thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa xác định theo tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất cho một cơ sở hoặc địa điểm hoạt động kinh doanh của ngành, nghề đó;

- Trường hợp không có quy định tiêu chuẩn, định mức sử dụng đất, thì diện tích tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn 02 (hai) lần diện tích đất ở quy định tại khoản 1 Điều 4 và phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Đối với đất trồng cây lâu năm:

- Các phường và khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 100m²;

- Khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 150m².

d) Đối với đất trồng lúa còn lại, đất trồng cây hằng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối và đất nông nghiệp khác:

- Trường hợp Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xác định thửa đất là đất ở hoặc đất ở và đất khác:

Các phường và khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 100m².

Khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 150m².

- Trường hợp Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xác định thửa đất không phải là đất ở:

Các phường và khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 200m².

Khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 300m².

đ) Đối với đất chuyên trồng lúa:

- Trường hợp Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xác định thửa đất là đất ở hoặc đất ở và đất khác:

Các phường và khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 100m².

Khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 150m².

- Trường hợp Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt xác định thửa đất không phải là đất ở: Diện tích tối thiểu là 500m².

g) Đối với đất rừng sản xuất

- Trường hợp vị trí thửa đất nằm ngoài khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được xác định là đất ở hoặc đất ở và đất khác:

Khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 100m².

Khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 150m².

- Trường hợp vị trí thửa đất nằm ngoài khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được xác định không phải là đất ở:

Khu vực Trung tâm hành chính các xã: Diện tích tối thiểu là 200m².

Khu vực còn lại của các xã: Diện tích tối thiểu là 300m².

- Trường hợp vị trí thửa đất nằm trong khu vực Quy hoạch Lâm nghiệp và theo Quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được xác định là đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu là 01ha (một hecta).

h) Trường hợp tách 02 (hai) hoặc nhiều thửa đất đồng thời với việc hợp thửa đất để tạo thành thửa đất mới có 02 (hai) hoặc nhiều loại đất nông nghiệp (đất chuyên trồng lúa, đất trồng lúa còn lại, đất trồng cây hằng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất nông nghiệp khác, đất rừng sản xuất) thì diện tích mỗi loại đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 4, 5, 6 và 7 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

n) Khu vực Trung tâm hành chính các xã tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều 4 Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh được xác định theo quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm hành chính của xã đã được

cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trường hợp không có quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm hành chính của xã thì xác định theo phạm vi ranh giới khu vực của thị trấn trước khi sáp nhập đơn vị hành chính cấp xã theo Nghị quyết số 1655/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Cà Mau năm 2025.

4.4. Điều khoản chuyển tiếp

a) Các giao dịch về quyền sử dụng đất liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất đã được công chứng, chứng thực trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì hành thì việc tách thửa, hợp thửa đất thực hiện theo quy định pháp luật tại thời điểm tách thửa đất, hợp thửa đất đó.

b) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất đã được giải quyết theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thực hiện quyết định hành chính giải quyết tranh chấp, khiếu nại về đất đai; bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân trước ngày 01/8/2024 thì việc tách thửa đất, hợp thửa đất thực hiện theo kết quả giải quyết đó.

c) Đối với các hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thì hành mà chưa được giải quyết thì được thực hiện theo quy định tại Quyết định này.

d) Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất liên quan đến tách thửa đất, hợp thửa đất đảm bảo điều kiện về kích thước và diện tích tối thiểu được thực hiện đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan có chức năng ký duyệt, chưa quá thời hạn theo quy định chuyên ngành đo đạc bản đồ và chưa có thay đổi hiện trạng sử dụng đất thì người sử dụng đất được sử dụng Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Trên đây là Thông cáo báo chí văn bản quy phạm pháp luật do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau ban hành, Sở Tư pháp xin thông báo (gửi kèm Quyết định số 148/2026/QĐ-UBND)/.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (để báo cáo);
- UBNDTTQ Việt Nam tỉnh;
- Sở, ban, ngành tỉnh;
- Báo và Phát thanh - Truyền hình tỉnh Cà Mau;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh (để đăng tải);
- Trang Thông tin PBGDPL tỉnh (để đăng tải);
- Trang Thông tin điện tử Sở Tư pháp (để đăng tải);
- UBND các xã, phường;
- Lưu: VT, PBGDPL.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Thị Ngọc