

Số: /2026/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày tháng năm 2026

**DỰ THẢO**

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15;*

*Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;*

*Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;*

*Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số ...../TTr-SNNMT ngày ... tháng ... năm 2026;*

*Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.*

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định chi tiết khoản 4 Điều 220 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Gia Lai.

2. Các trường hợp không áp dụng Quy định này:

- Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật;
- Tặng cho một phần diện tích của thửa đất để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
- Tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, nhà ở.
- Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

- Cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.
- Tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.
- Người sử dụng đất và các cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến việc sử dụng đất và quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh.

### **Điều 3. Nguyên tắc, điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất**

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm nguyên tắc, điều kiện quy định tại Điều 146 và 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.

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

#### **2.1. Tách thửa đất:**

a) Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa đất không nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại Điều 4 Quy định này (không tính diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng);

b) Thửa đất không có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất hoặc không thuộc danh mục thu hồi đất trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp xã đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Thửa đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch phân khu (đối với khu vực chưa có quy hoạch chi tiết) hoặc quy hoạch chung (đối với khu vực không yêu cầu lập quy hoạch phân khu), quy hoạch sử dụng đất cấp xã đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

Đối với trường hợp tách thửa đất ở trong trường hợp được giao đất tái định cư chỉ thực hiện sau khi có quyết định điều chỉnh quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

d) Thửa đất không nằm trong khu vực bảo tồn, khu vực di tích lịch sử - văn hóa đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật.

#### **2.2. Hợp thửa đất:**

a) Thửa đất đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm b, c, d mục 2.1 khoản 2 Điều này;

b) Các thửa đất hợp thửa phải liền kề nhau, cùng chủ sử dụng đất;

c) Trường hợp thửa đất có vị trí tiếp giáp từ hai mặt đường trở lên, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa thành các thửa đất mới mà mặt tiền mỗi thửa đất đã tách tiếp giáp với đường giao thông có giá đất khác nhau và đã được chuyển mục đích sử dụng sang đất ở, nộp tiền sử dụng đất, thuế trước bạ đất; Nay đề nghị hợp thửa đất thì phải tính thu khoản chênh lệch tiền sử dụng đất, thuế trước bạ đất theo giá đất có vị trí mặt tiền cao nhất (trừ trường hợp thửa đất đã chuyển quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất khác).

#### **2.3. Điều kiện về lối đi:**

a) Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất để làm lối đi kết nối với đường giao thông công cộng hoặc được người sử dụng đất liền kề đồng ý cho đi qua để kết nối với đường giao thông công cộng thì lối đi đó do các bên thỏa thuận và Ủy ban nhân dân phường, xã có trách nhiệm căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương xem xét lối đi do các bên thỏa thuận có đảm

bảo nhu cầu thoát hiểm trong công tác phòng cháy chữa cháy và cấp phép xây dựng để có ý kiến chấp thuận trước khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất.

Phần diện tích đất được xác định làm lối đi sử dụng cho nhiều thửa đất (từ 02 thửa đất trở lên) thì được chuyển sang hình thức sử dụng chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b) 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 bề rộng của phần lối đi phải đảm bảo như sau:

- Tối thiểu 3,5 m đối với trường hợp tách thành 2-5 thửa đất.
- Tối thiểu 4,5 m đối với trường hợp tách thành 06 thửa đất trở lên.

c) Đối với đất nông nghiệp thì sử dụng đường đi công cộng, lối đi chung, bờ vùng, bờ thửa của thửa đất đó để làm lối đi.

4. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng đất trong đó có mục đích đất ở, người sử dụng đất có nhu cầu tách một phần diện tích đất ở và đất khác thì các thửa đất sau khi tách phải đảm bảo điều kiện, diện tích tối thiểu đất ở tại Điều 4 của quy định này.

5. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội theo văn bản chấp thuận của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án quy định tại điểm c khoản 3 Điều 127 Luật Đất đai.

Người đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích để thực hiện dự án đầu tư thì được thửa đất, hợp thửa theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

#### **Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu tách thửa đối với đất ở**

1. Các thửa đất ở sau khi tách thửa, đã trừ đi phần diện tích đất nằm trong chỉ giới xây dựng, phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng phải bảo đảm điều kiện cụ thể như sau:

STT	Tên xã, phường	Diện tích, kích thước tối thiểu đất ở sau khi tách
1	Các Phường Quy Nhơn, Quy Nhơn Đông, Quy Nhơn Tây, Quy Nhơn Nam, Quy Nhơn Bắc; Bình Định, An Nhơn, An Nhơn Đông, An Nhơn Nam, An Nhơn Bắc; Bồng Sơn; Hoài Nhơn; Tam Quan; Hoài Nhơn Đông; Hoài Nhơn Tây; Hoài Nhơn Nam; Hoài Nhơn Bắc;	Diện tích đất ở tối thiểu là 40 m <sup>2</sup> ; kích thước chiều rộng (mặt tiền) và chiều dài (chiều sâu) thửa đất tối thiểu 3m

2	Các Phường: Pleiku, Hội Phú, Thống Nhất, Diên Hồng, An Phú	Diện tích đất ở tối thiểu là 45 m <sup>2</sup> ; kích thước chiều rộng (mặt tiền) tối thiểu là 4m và chiều dài (chiều sâu) thửa đất tối thiểu là 5 m.
3	Các Phường: An Khê; An Bình; Ayun Pa	Diện tích đất ở tối thiểu là 50 m <sup>2</sup> ; kích thước chiều rộng (mặt tiền) tối thiểu là 4 m và chiều dài (chiều sâu) thửa đất tối thiểu là 5 m.
4	Các xã: Nhơn Châu; An Nhơn Tây; Phù Cát; Xuân An; Ngô Mỹ; Cát Tiến; Đền Gi; Hòa Hội; Hội Sơn; Phù Mỹ; An Lương; Bình Dương; Phù Mỹ Đông; Phù Mỹ Tây; Phù Mỹ Nam; Phù Mỹ Bắc; Tuy Phước; Tuy Phước Đông; Tuy Phước Tây; Tuy Phước Bắc; Tây Sơn; Bình Khê; Bình Phú; Bình Hiệp; Bình An; Hoài Ân; Ân Tường; Kim Sơn; Vạn Đức; Ân Hảo; Vân Canh; Canh Vinh; Canh Liên; Vĩnh Thạnh; Vĩnh Thịnh; Vĩnh Quang; Vĩnh Sơn; An Hòa; An Lão; An Vinh; An Toàn	Diện tích đất ở tối thiểu là 50 m <sup>2</sup> , Chiều rộng (mặt tiền) tối thiểu là 4 m và chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 4m
5	Các xã: Biển Hồ; Gào; Ia Ly; Chư Păh; Ia Khuol; Ia Phí; Chư Prông; Bàu Cạn; Ia Boong; Ia Lâu; Ia Pia; Ia Tôr; Chư Sê; Bờ Ngoong; Ia Ko; Al Bá; Chư Puh; Ia Le; Ia Hnú; Cừ An; Đak Pơ; Ya Hội; Kbang; Kông Bơ La; Tơ Tung; Sơn Lang; Đak Rong; Kông Chro; Ya Ma; Chư Krey; SRó; Đăk Song; Chơ Long; Ia Rbol; Ia Sao; Phú Thiện; Chư A Thai; Ia Hiao; Pờ Tó; Ia Pa; Ia Tul; Phú Túc; Ia Dreh; Ia Rsai; Uar; Đak Đoa; Kon Gang; Ia Băng; Kdang; Đak Somei; Mang Yang; Lơ Pang; Kon Chiêng; Hra; Ayun; Ia Grai; Ia Krái; Ia Hrung; Đức Cơ; Ia Dok; Ia Krêl; Ia Púch; Ia Mơ; Ia Pnôn; Ia Nan; Ia Dom; Ia Chia; Ia O; Krong	Diện tích đất ở tối thiểu là 70 m <sup>2</sup> ; chiều rộng (mặt tiền) tối thiểu là 4 m và chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 8m

*(Phương án kế thừa các quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trước sắp xếp theo Quyết định số Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (trước sắp xếp) và Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai (trước sắp xếp))*

2. Diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất, hợp thửa đất cho các hộ thuộc đối tượng thụ hưởng dự án liên quan đến chính sách hỗ trợ Đất ở, hỗ trợ nhà ở thuộc các Chương trình mục tiêu quốc gia là 30 m<sup>2</sup>.

## **Điều 5. Diện tích, kích thước tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất phi nông nghiệp**

1. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở (không thuộc dự án đầu tư được Nhà nước giao, cho thuê) là 100 m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng (mặt tiền) và chiều dài từ 05 m trở lên;

2. Diện tích tối thiểu tách thửa đối với các dự án đầu tư thực hiện theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*(Phương án: Kế thừa các quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng của Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (trước sắp xếp))*

## **Điều 6. Diện tích, kích thước tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất nông nghiệp**

### 1. Đối với đất nông nghiệp

a) Đất trồng cây hàng năm, đất làm muối là 500 m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng và chiều dài từ 05 m trở lên;

b) Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản là 1.000 m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng và chiều dài từ 10 m trở lên;

c) Đất rừng sản xuất là 5.000 m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng và chiều dài từ 50 m trở lên;

d) Đất chăn nuôi tập trung: Người sử dụng đất được tách thửa theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

### 2. Đất nông nghiệp khác

a) Người đang sử dụng đất có nguồn gốc đất không thuộc dự án đầu tư được Nhà nước giao, cho thuê là 500 m<sup>2</sup>, kích thước chiều rộng và chiều dài từ 05 m trở lên;

b) Người đang sử dụng đất có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích để thực hiện dự án đầu tư thì được tách thửa theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

*(Phương án: Kế thừa các quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng của Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (trước sắp xếp))*

## **Điều 7. Tổ chức thực hiện:**

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Kiểm tra việc thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, đề xuất biện pháp xử lý trong trường hợp có vi phạm.

b) Tổng hợp vướng mắc, phối hợp với các Sở ngành, Ủy ban nhân dân phường, xã báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh.

2. Sở Xây dựng có trách nhiệm hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường, xã khi có vướng mắc về lối đi do các bên thỏa thuận đảm bảo nhu cầu thoát hiểm trong công tác phòng cháy chữa cháy và cấp phép xây dựng.

3. Sở Tư pháp có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này; tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân phường, xã có trách nhiệm:

a) Xác nhận các điều kiện theo quy định tại điểm b, c, d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định tại điểm b, c, d mục 2.1, mục 2.3 khoản 2 Điều 4 của Quy định này.

b) Kiểm tra, rà soát thường xuyên công tác tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn, có biện pháp ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện không đúng quy định. Định kỳ hàng năm (trước ngày 05 tháng 12 hàng năm) báo cáo kết quả cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

### **Điều 8. Điều khoản chuyển tiếp**

Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì thực hiện theo quy định của quyết định này.

### **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ... tháng ... năm 2026.

2. Các quyết định, quy định sau đây hết hiệu lực kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành:

a) Quyết định số 36/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 08 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định (cũ) ban hành Quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu được tách thửa đất, hợp thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

b) Quyết định số 54/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Gia Lai (cũ) 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 Gia Lai.

3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở; Thủ trưởng các ban, ngành thuộc tỉnh; Trưởng Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Bộ Tài chính;
- Cục KTVB&TCTHPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm phục vụ hành chính công tỉnh (đăng tải trên cổng báo điện tử);
- Lưu: VT,....

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**