



ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 82/2026/QĐ-UBND

Gia Lai, ngày 31 tháng 5 năm 2026

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

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 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 144/2025/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; kết quả thẩm định của Sở Tư pháp, ý kiến thống nhất của Thành viên Ủy ban nhân dân tỉnh tại Thông báo số 419/TB-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2026 và Kết luận số 387-KL/ĐU ngày 31 tháng 5 năm 2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy UBND tỉnh;

Ủy ban nhân dân 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. Quyết 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 Quyết 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

1. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện chức năng quản lý Nhà nước về đất đai.
2. Tổ chức, cá nhân thực hiện thủ tục hành chính về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.
3. 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 quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

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, Điều 5, Điều 6 Quyết 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 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

c) Thửa đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết, quy hoạch tổng mặt bằng 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 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với thửa đất ở được giao đất tái định cư thì chỉ thực hiện sau khi được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận (đối với quy hoạch tổng mặt bằng) hoặc phê duyệt điều chỉnh (đối với quy hoạch chi tiết) theo quy định.

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 này.

b) Các thửa đất hợp thửa phải liên 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). Giá đất tính chênh lệch là giá đất tại thời điểm hợp thửa đất.

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 xác nhận 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 02 đến 05 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.

3. 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 Quyết định này.

4. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện 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 số 31/2024/QH15.

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 đất, hợp thửa theo quyết định chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Diện tích, kích thước tối thiểu sau khi 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 ² ; 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 ² ; 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 ² ; 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; Đề 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 ² , 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 Khuơ; 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 Hrú; Cửu 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 Hrug; Đức Cơ; Ia Đok; 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 ² ; chiều rộng (mặt tiền) tối thiểu là 4 m và chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 8m

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 m².

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

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, chuyển mục đích) là 100 m², kích thước chiều rộng (mặt tiền) và chiều dài từ 05 m trở lên.

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

1. Đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu là 5.000 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 50 m trở lên.

2. Đất nông nghiệp khác có nguồn gốc đất không thuộc dự án đầu tư được Nhà nước giao, cho thuê, chuyển mục đích: Diện tích tối thiểu là 500 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 05 m trở lên.

3. Đất nông nghiệp

3.1. Đối với đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất phi nông nghiệp xác định theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; trường hợp đã có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất làm muối: Diện tích tối thiểu là 300 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 05m trở lên;

b) Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu là 500m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 10 m trở lên;

3.2. Đối với đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp xác định theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt; Trường hợp có quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị thì xác định theo quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu được phê duyệt:

a) Đất trồng cây hàng năm, đất làm muối: Diện tích tối thiểu là 500 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 05 m trở lên;

b) Đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu là 1.000 m², kích thước chiều rộng và chiều dài từ 10 m trở lên;

4. Đất chăn nuôi tập trung: Người sử dụng đất được tách thửa theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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 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 chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan có trách nhiệm hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường, xã căn cứ quy hoạch, hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và điều kiện thực tế tại địa phương để xem xét việc lối đi bảo đảm kết nối giao thông, cấp nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, cứu nạn cứu hộ, đảm bảo nhu cầu thoát hiểm và cấp phép xây dựng theo quy định trước khi xác nhận điều kiện tách thửa, hợp thửa.

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 các 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 số 31/2024/QH15, khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định tại điểm b, c, d mục 2.1, mục 2.2, mục 2.3 khoản 2 Điều 3 của Quyết định này.

b) Kiểm tra, rà soát thường xuyên việc quản lý, sử dụng đất do tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn, có biện pháp ngăn chặn, xử lý nghiêm và báo cáo các trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện không đúng quy định 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 Nghị quyết số 254/2025/QH15 và quy định của Quyết định này.

Điều 9. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 31 tháng 5 năm 2026.

2. Các quyết 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 (trước sắp xếp) 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 (trước sắp xếp) 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 3;
- Vụ PC - Bộ NNMT;
- Cục Kiểm tra văn bản và Tổ chức thi hành pháp luật (Bộ Tư pháp);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UB MTTQ Việt Nam tỉnh;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, PVP TH, NN, XD;
- TTPVHCC;
- Lưu: VT, N1, 4, T4.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Tuấn Thanh