

Số: /2026/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất
và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 64/2025/QH15 ngày 19 tháng 02 năm 2025 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 87/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024, Luật số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, Luật số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024, Luật số 71/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Luật số 84/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025, Luật số 93/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Luật số 95/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều tại Luật số 144/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 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;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của 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 8015/TTr-SNNMT-QLĐ ngày 27 tháng 3 năm 2026 về dự thảo Quyết định quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh và tại Công văn số 23837/SNNMT-QLĐ ngày 29 tháng 7 năm 2026 về xây dựng quy định về điều kiện, diện tích tối thiểu của việc tách thửa đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; Báo cáo thẩm định số 3091/STP-VB ngày 26 tháng 3 năm 2026 của Sở Tư pháp và kết quả biểu quyết của Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố;

Thực hiện Kết luận số 197-KL/ĐU ngày 24 tháng 8 năm 2026 của Ban Thường vụ Đảng ủy Ủy ban nhân dân Thành phố về chủ trương ban hành Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Theo kết quả ý kiến biểu quyết thống nhất của Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố (lấy ý kiến theo Công văn số 20339/VP-ĐT ngày 07 tháng 8 năm 2026 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố);

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các trường hợp không áp dụng Quyết định này, gồm:

- a) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật;
- b) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết;
- c) Tách, hợp thửa đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, nhà ở; đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo quy hoạch này;
- d) Thửa đất hoặc một phần thửa đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

3. 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 tại Điều 220 của Luật Đất đai và Quyết định này thì không thực hiện tách thửa, trừ trường hợp bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực thi hành trước ngày 01 tháng 8 năm 2024.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

- 1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.
- 2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Điều kiện, nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai; khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội.

2. Đối với điều kiện bảo đảm có lối đi theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 220 Luật Đất đai và khoản 3 Điều 11 Nghị quyết số 254/2025/QH15, Ủy ban nhân dân phường, xã và Đặc khu Côn Đảo căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để xem xét, xác nhận lối đi bảo đảm kết nối đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật khu vực, yêu cầu về thoát nạn, phòng cháy và chữa cháy và các điều kiện có liên quan theo quy định của pháp luật.

Phần diện tích đất được xác định làm lối đi sử dụng chung cho từ 02 thửa đất trở lên được thể hiện theo hình thức sử dụng chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa (đã trừ phần

diện tích thuộc quy hoạch hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng, quy hoạch đường giao thông) phải bảo đảm diện tích tối thiểu như sau:

1. Đối với đất ở

Khu vực	Thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa
Khu vực 1 , gồm các phường: Sài Gòn, Tân Định, Bến Thành, Cầu Ông Lãnh, Bàn Cờ, Xuân Hòa, Nhiêu Lộc, Xóm Chiếu, Khánh Hội, Vĩnh Hội, Chợ Quán, An Đông, Chợ Lớn, Bình Tây, Bình Tiên, Bình Phú, Phú Lâm, Chánh Hưng, Phú Định, Diên Hồng, Vườn Lài, Hòa Hưng, Minh Phụng, Bình Thới, Hòa Bình, Phú Thọ, Gia Định, Bình Thạnh, Bình Lợi Trung, Thạnh Mỹ Tây, Bình Quới, Hạnh Thông, An Nhơn, Gò Vấp, An Hội Đông, Thông Tây Hội, An Hội Tây, Đức Nhuận, Cầu Kiệu, Phú Nhuận, Tân Sơn Hòa, Tân Sơn Nhất, Tân Hòa, Bảy Hiền, Tân Bình, Tân Sơn, Tây Thạnh, Tân Sơn Nhì, Phú Thọ Hòa, Tân Phú, Phú Thạnh.	Tối thiểu 36m ² , chiều rộng và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 3m.
Khu vực 2 , gồm các phường: Tân Thuận, Phú Thuận, Tân Mỹ, Tân Hưng, Bình Đông, Đông Hưng Thuận, Trung Mỹ Tây, Tân Thới Hiệp, Thới An, An Phú Đông, An Lạc, Bình Tân, Tân Tạo, Bình Trị Đông, Bình Hưng Hòa, Hiệp Bình, Thủ Đức, Tam Bình, Linh Xuân, Tăng Nhơn Phú, Long Bình, Long Phước, Long Trường, Cát Lái, Bình Trưng, Phước Long, An Khánh.	Tối thiểu 50m ² , chiều rộng và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 4m.
Khu vực 3 , gồm các phường: Đông Hòa, Dĩ An, Tân Đông Hiệp, An Phú, Bình Hòa, Lái Thiêu, Thuận An, Thuận Giao, Thủ Dầu Một, Phú Lợi, Chánh Hiệp, Bình Dương, Hòa Lợi, Phú An, Tây Nam, Long Nguyên, Bến Cát, Chánh Phú Hòa, Vĩnh Tân, Bình Cơ, Tân Uyên, Tân Hiệp, Tân Khánh, Thới Hòa, Vũng Tàu, Tam Thắng, Rạch Dừa, Phước Thắng, Long Hương, Bà Rịa, Tam Long, Tân Hải, Tân Phước, Phú Mỹ, Tân Thành, Đặc khu Côn Đảo.	Tối thiểu 60m ² , chiều rộng và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 4m.

Khu vực 4, gồm các xã: Vĩnh Lộc, Tân Vĩnh Lộc, Bình Lợi, Tân Nhựt, Bình Chánh, Hưng Long, Bình Hưng, Bình Khánh, An Thới Đông, Cần Giờ, Thạnh An, Củ Chi, Tân An Hội, Thái Mỹ, An Nhơn Tây, Nhuận Đức, Phú Hòa Đông, Bình Mỹ, xã Đông Thạnh, Hóc Môn, Xuân Thới Sơn, Bà Điểm, Nhà Bè, Hiệp Phước, Châu Pha, Long Hải, Long Điền, Phước Hải, Đất Đỏ, Nghĩa Thành, Ngãi Giao, Kim Long, Châu Đức, Bình Giã, Xuân Sơn, Hồ Tràm, Xuyên Mộc, Hòa Hội, Bàu Lâm, Hòa Hiệp, Bình Châu, Long Sơn.	Tối thiểu 80m², chiều rộng và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.
Khu vực 5, gồm các xã: Thường Tân, Bắc Tân Uyên, Phú Giáo, Phước Hòa, Phước Thành, An Long, Trừ Văn Thố, Bàu Bàng, Long Hòa, Thanh An, Dầu Tiếng, Minh Thạnh.	Tối thiểu 100m², chiều rộng và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

2. Đối với thửa đất nông nghiệp

- 500 m² đối với đất trồng cây hằng năm, đất nông nghiệp khác.
- 1.000 m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất chăn nuôi tập trung.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

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

- a) Kiểm tra việc giải quyết hồ sơ 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 quy định về tách thửa đất, hợp thửa đất. Phối hợp với các sở, ngành, Ủy ban nhân dân phường, xã và Đặc khu Côn Đảo báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố.
- c) Chịu trách nhiệm về tính chính xác, cơ sở pháp lý của hồ sơ trình duyệt đảm bảo đúng quy định hiện hành;

2. Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm hướng dẫn Ủy ban nhân dân phường, xã và Đặc khu Côn Đảo thực hiện việc tách thửa đất bảo đảm phù hợp với quy hoạch, quản lý xây dựng, yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật, lối đi, an toàn phòng cháy và chữa cháy và mỹ quan đô thị theo quy định của pháp luật.

3. Sở Tư pháp có trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến đến các tổ chức hành nghề công chứng để thực hiện đúng quy định tại Quyết định này; các tổ chức hành

nghe công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không bảo đảm theo quy định tại Quyết định này.

4. Ủy ban nhân dân phường, xã và Đặc khu Côn Đảo có trách nhiệm tăng cường quản lý, kiểm tra, rà soát thường xuyên công tác tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn; kịp thời phát hiện, có biện pháp ngăn chặn và xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xử lý các trường hợp tổ chức, cá nhân lợi dụng việc tách thửa đất để phân lô, đầu cơ, kinh doanh bất động sản không đúng quy định pháp luật. Định kỳ hằng năm, trước ngày 30 tháng 11, báo cáo kết quả thực hiện về Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

5. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai báo cáo kết quả giải quyết hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất hằng tháng cho Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân phường, xã, Đặc khu Côn Đảo nơi có đất.

Điều 6. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất trước ngày Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội có hiệu lực thi hành mà chưa được giải quyết thì thực hiện theo quy định của Quyết định này. Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tư pháp rà soát nguyên tắc áp dụng đối với hồ sơ đã tiếp nhận trước thời điểm pháp luật thay đổi, bảo đảm không làm bất lợi cho người đã nộp hồ sơ hợp lệ.

Điều 7. Hiệu lực của Quyết định

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Quyết định số 38/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đất đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương và Quyết định số 100/2024/QĐ-UBND, ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 8. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thủ trưởng các sở, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã và Đặc khu Côn Đảo, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố,

Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản và Quản lý xử lý vi phạm hành chính thuộc Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố;
- Ban Thường vụ Đảng ủy UBND Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Thành viên UBND Thành phố;
- Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB: các PCVP;
- Các Phòng NCTH;
- TTTH, Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố, BTCD;
- Lưu VT (ĐT/PTH).

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

Hoàng Nguyên Dinh