

1. TP HCM

Căn cứ pháp lý: Quyết định 60/2017/QĐ-UBND

Áp dụng đối với thửa đất mới hình thành và thửa đất không thuộc trường hợp không được tách thửa:

Khu vực	Thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa
Khu vực 1: gồm các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình và Tân Phú.	Tối thiểu 36m ² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03 mét.
Khu vực 2: gồm các Quận 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Thủ Đức và Thị trấn các huyện.	Tối thiểu 50m ² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 04 mét.
Khu vực 3: gồm huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ (ngoại trừ thị trấn).	Tối thiểu 80m ² và chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 05 mét.

Tách thửa đất nông nghiệp:

- Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp thì được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và 1.000m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

Lưu ý: Không tách thửa với thửa đất thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố.

2. HÀ NỘI

Căn cứ pháp lý: Quyết định 20/2017/QĐ-UBND

Hạn mức giao đất và công nhận quyền sử dụng đất tại Hà Nội như sau:

Khu vực	Mức tối thiểu	Mức tối đa
Các phường	30 m ²	90 m ²
Các xã giáp ranh các quận và thị trấn	60 m ²	120 m ²
Các xã vùng đồng bằng	80 m ²	180 m ²

Các xã vùng trung du	120 m ²	240 m ²
Các xã vùng miền núi	150 m ²	300 m ²

- Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

- a) Có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) từ 3 mét trở lên;
- b) Có diện tích không nhỏ hơn 30 m² đối với khu vực các phường, thị trấn và không nhỏ hơn 50% hạn mới giao đất ở (mức tối thiểu) quy định tại Điều 3 Quy định này đối với các xã còn lại.

3. BẮC NINH

Căn cứ pháp lý: Quyết định 11/2018/QĐ-UBND

Diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa

1. Đối với đất ở đô thị, đất ở nông thôn ven quốc lộ, tỉnh lộ và thuộc quy hoạch khu đô thị mới thì diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 40,0 m² trở lên và có kích thước mỗi cạnh không nhỏ hơn 3,5 m.
2. Đất ở nông thôn không thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa được thực hiện theo quy hoạch chi tiết được duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được duyệt thì diện tích tối thiểu sau khi tách thửa phải từ 70,0 m² trở lên và có kích thước mỗi cạnh không nhỏ hơn 4,0 m.

4. QUẢNG TRỊ

Căn cứ pháp lý: Quyết định 39/2017/QĐ-UBND

Thửa đất mới hình thành hay diện tích tối thiểu của thửa đất được tách thửa hoặc thửa đất còn lại, sau khi tách thửa (đã trừ hành lang bảo vệ các công trình công cộng) phải có lối đi theo quy định của Bộ Luật dân sự (trừ đất nông nghiệp) và đảm bảo mức tối thiểu sau đây:

Đối với đất ở:

- Khu vực đô thị là 36,0 m², có chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4,0 m và chiều sâu tối thiểu được tính từ chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) là 9,0 m.
- Khu vực nông thôn là 45,0 m², có chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 5,0 m và chiều sâu tối thiểu được tính từ chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) là 9,0 m.

Diện tích thửa đất ở tối thiểu áp dụng tại điểm này không bao gồm diện tích đất vườn, ao liên thửa trong cùng thửa đất chưa được công nhận là đất ở. Trường hợp thửa không đủ diện tích đất ở tối thiểu để tách thửa thì người sử dụng đất phải thực hiện hiện chuyển mục đích sử dụng đất mới được tách thửa.

5. LONG AN

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 66/2018/QĐ-UBND](#)

Đối với đất ở đô thị (các phường, thị trấn)

1. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 45 m², trong đó:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 5 m;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 5 m.

2. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 36 m², trong đó:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m.

3. Đối với lô đất xây dựng nhà ở tiếp giáp đường giao thông nhưng chưa quy định lộ giới, sau khi tách thửa thì diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 80 m², trong đó:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 15 m.

Đối với đất ở nông thôn (các xã)

1. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 100 m², trong đó:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 5 m;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 15 m.

2. Lô đất xây dựng nhà ở khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới nhỏ hơn 20 m, sau khi tách thửa và trừ đi chỉ giới xây dựng thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 80 m², trong đó:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 15 m.

3. Đối với lô đất xây dựng nhà ở tiếp giáp đường giao thông nhưng chưa có quy định lộ giới thì sau khi tách thửa, diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu như sau:

Diện tích của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 100 m², trong đó:

- Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 4 m;
- Chiều sâu của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu là 20 m.

6. AN GIANG

Căn cứ pháp lý:

[Quyết định 103/2016/QĐ-UBND](#)

- Đối với đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh:

+ Quy định về diện tích tối thiểu:

Tại các phường: 35 m²;

Tại các thị trấn: 40 m²;

Tại các xã: 45 m².

+ Ngoài tuân thủ về diện tích tối thiểu quy định trên, các thửa đất sau khi tách ra phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp đường giao thông hiện hữu và có kích thước của cạnh tiếp giáp như sau:

Tiếp giáp với đường loại 1, 2, 3 và 4 (theo phân loại đường phố) hoặc các đường quốc lộ, tỉnh lộ thì kích thước cạnh tối thiểu phải bằng 4 mét;

Tiếp giáp với các loại đường còn lại thì kích thước cạnh tối thiểu phải bằng 2 mét.

7. KHÁNH HÒA

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 32/2014/QĐ-UBND](#) và [Quyết định 30/2016/QĐ-UBND](#)

Khu vực	Loại đất	Diện tích tách thửa tối thiểu	Ghi chú thêm
Đất ở đô thị	Thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20m$	$\geq 45 m^2$	+ Bề rộng của thửa đất $\geq 5 m$; + Chiều sâu của thửa đất $\geq 5 m$.
	Thửa đất tiếp giáp với đường phố có lộ giới từ 10m đến $< 20 m$	$\geq 36 m^2$	+ Bề rộng của thửa đất $\geq 4 m$; + Chiều sâu của thửa đất $\geq 4 m$.

	Thửa đất nằm tiếp giáp hẻm, đường nội bộ có lộ giới < 10 m	$\geq 36 \text{ m}^2$	+ Bề rộng của thửa đất $\geq 3 \text{ m}$; + Chiều sâu của thửa đất $\geq 3 \text{ m}$.
Đất ở tại nông thôn	Thửa đất tiếp giáp đường quốc lộ, tỉnh lộ, hương lộ, liên thôn, liên xã	$\geq 45 \text{ m}^2$	+ Bề rộng của thửa đất $\geq 5 \text{ m}$; + Chiều sâu của thửa đất $\geq 5 \text{ m}$.
	Các đảo	40 m^2	+ Bề rộng của lô đất $\geq 4 \text{ m}$; + Chiều sâu của lô đất $\geq 4 \text{ m}$.
	Khu vực khác còn lại	$\geq 60 \text{ m}^2$	+ Bề rộng của thửa đất $\geq 5 \text{ m}$; + Chiều sâu của thửa đất $\geq 5 \text{ m}$.

8. BÀ RỊA - VŨNG TÀU

Căn cứ pháp lý: Quyết định 23/2017/QĐ-UBND

- Diện tích tối thiểu và kích thước còn lại sau khi tách thửa đất (không bao gồm phần diện tích hành lang lộ giới, đường giao thông đã có quy hoạch) phải đảm bảo:

+ *Đối với đất ở đã xây dựng nhà ở:*

Áp dụng tại địa bàn các phường có diện tích và kích thước thửa đất: 45 m^2 và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m tại đường phố có lộ giới $> 20 \text{ m}$; 36 m^2 và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 4 m tại đường phố có lộ giới $< 20 \text{ m}$; Riêng tại địa bàn thị trấn, các xã và huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 40 m^2 , có chiều sâu thửa đất và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 4 m .

+ *Đối với đất ở chưa xây dựng nhà ở:*

Áp dụng tại địa bàn các xã, phường, thị trấn thuộc đô thị và Trung tâm huyện Côn Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 60 m^2 và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5 m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5 m . Tại địa bàn các xã còn lại và khu vực khác của huyện Côn

Đảo có diện tích và kích thước thửa đất: 100 m² và có cạnh tiếp giáp với đường giao thông không nhỏ hơn 5m và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 5m.

9. KIÊN GIANG

Căn cứ pháp lý: Quyết định 20/2015/QĐ-UBND

Loại đất	Diện tích tối thiểu tách thửa	Ghi chú thêm
Thửa đất ở tiếp giáp với đường giao thông có chỉ giới xây dựng lớn hơn hoặc bằng 20 m	45 m ²	- Bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5 m; - Chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5 m.
Thửa đất ở không thuộc trường hợp trên	36 m ²	- Bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4 m; - Chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4 m.

10. BẮC GIANG

Căn cứ pháp lý: Quyết định 745/2014/QĐ-UBND

- Đối với đất ở đô thị, đất ở nằm ven quốc lộ, tỉnh lộ và thuộc vùng quy hoạch phát triển đô thị thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; trường hợp không có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích đất ở tối thiểu từ 24 m² trở lên với kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 3m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 5,5 m trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m.

- Đối với đất ở nông thôn và các trường hợp không thuộc nhóm trên thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì thửa đất tối thiểu sau khi tách thửa phải có diện tích đất tối thiểu từ 48 m² trở lên với kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 04 m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 08 m trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m.

- Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành sau khi hợp thửa phải có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu, lối vào cho thửa đất phía sau bảo đảm theo quy định trên.

11. KON TUM

Căn cứ pháp lý: Quyết định 62/2014/QĐ-UBND

a) Đối với đất ở tại đô thị:

- Trường hợp lô đất được tách thửa không tiếp giáp với trục đường phải có đủ các điều kiện:
 - + Diện tích tối thiểu được tách thửa là 40m²;
 - + Chiều rộng tối thiểu là 4,0m, chiều dài tối thiểu là 4,0m;
- Trường hợp lô đất được tách thửa tiếp giáp với trục đường có lộ giới từ 20m trở lên phải có đủ các điều kiện:
 - + Diện tích tối thiểu được tách thửa của lô đất là 45m²;
 - + Chiều rộng (cạnh tiếp giáp với trục đường) tối thiểu là 5,0m, chiều dài tối thiểu là 6,5m.
- Trường hợp lô đất được tách thửa tiếp giáp với trục đường có lộ giới nhỏ hơn 20m phải có đủ các điều kiện:
 - + Diện tích tối thiểu được tách thửa của lô đất là 40m²;
 - + Chiều rộng (cạnh tiếp giáp với trục đường) tối thiểu là 4,0m, chiều dài tối thiểu là 5,5m.
- b) Đối với đất ở tại nông thôn:** Lô đất được tách thửa phải có đủ các điều kiện:
 - Diện tích tối thiểu là 72m²;
 - Chiều rộng tối thiểu 4,5m, chiều dài tối thiểu 16m.

12. BẮC KẠN:

Diện tích tối thiểu của thửa đất ở được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi chia tách có diện tích tối thiểu là 30 m² (không tính diện tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng) và có một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi mà có độ dài tối thiểu là 03m, đồng thời đáp ứng điều kiện: Thửa đất chia tách phải có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không có tranh chấp.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 21/2014/QĐ-UBND](#)

13. LAI CHÂU

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở phải phù hợp với quy định về xây dựng nhà ở:

- Đối với đất ở tại đô thị thì các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 80 m² và kích thước chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 4m;
- Đối với đất ở tại nông thôn thì các thửa đất sau khi tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 120 m² và kích thước chiều rộng tối thiểu của thửa đất là 5m;
- Trường hợp thửa đất xin tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu nhưng đồng thời hợp với thửa đất khác để hình thành thửa đất mới mà đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo quy định trên thì được phép tách thửa.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 35/2014/QĐ-UBND](#)

14. BẠC LIÊU

a) Khu vực phường, thị trấn:

- Đối với nhà ở liên kế hiện có cải tạo:

+ Trường hợp thửa đất là bộ phận cấu thành của cả dãy phố, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 25 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 2,5 m.

+ Trường hợp thửa đất đơn lẻ, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 50 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất, được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 05 m.

- Đối với thửa đất không thuộc quy định tại Điểm a, Khoản 1 Điều này:

+ Thửa đất tiếp giáp với lộ giới nhỏ hơn 20 m, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 36 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 04 m.

+ Thửa đất tiếp giáp lộ giới bằng hoặc lớn hơn 20 m, diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 45 m², với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng bằng hoặc lớn hơn 05 m.

b) Khu vực xã: Diện tích tối thiểu tách thửa đất mới và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn 60 m, với chiều sâu và bề rộng thửa đất được tính từ chỉ giới xây dựng hoặc hành lang lộ giới bằng hoặc lớn hơn 04 m.

c) Diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại Điểm a và b, Khoản 1 Điều này, không tính diện tích đất hành lang bảo vệ an toàn công trình.

Căn cứ: [Quyết định 26/2018/QĐ-UBND](#)

15. LÂM ĐỒNG

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 33/2015/QĐ-UBND](#)

Loại đất	Diện tích tách thửa tối thiểu	Kích thước mặt đường	Ghi chú thêm
Đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn) dạng nhà phố	40 m ²	Kích thước theo mặt đường chính $\geq 4,0$ m đối với đường đã có tên hoặc đường, đường hẻm có lộ giới ≥ 10 m Kích thước theo mặt đường hẻm $\geq 3,3$ m đối với các đường, đường hẻm còn lại.	Về kích thước theo chiều sâu (cạnh tạo góc với cạnh theo mặt đường) của các thửa đất nêu tại điểm a, b khoản này đảm bảo $\geq 6,0$ m (không tính khoảng lùi) đối với các khu vực đã có quy định

Đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn) dạng nhà liền kề có sân vườn	72 m ² 64 m ²	Kích thước theo khoảng lùi; $\geq 10,0$ m đối với các khu vực chưa có quy định khoảng lùi. Kích thước theo mặt đường hẻm $\geq 4,0$ m.
Đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn) dạng nhà song lập	280 m ² 224 m ²	Kích thước theo mặt đường chính $\geq 20,0$ m (tính cho 02 lô); Kích thước theo mặt đường $\geq 16,0$ m (tính cho 02 lô).
Đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn) dạng nhà biệt lập	250 m ² 200 m ²	Kích thước theo mặt đường chính $\geq 12,0$ m Kích thước theo mặt đường $\geq 10,0$ m
Đất ở đô thị (thuộc địa bàn các phường, thị trấn) dạng biệt thự	400 m ²	Kích thước theo mặt đường $\geq 14,0$ m
Đất ở nông thôn (thuộc địa bàn các xã)	72 m ²	Kích thước theo mặt đường $\geq 4,5$ m.

16. LẠNG SƠN

Căn cứ pháp lý: Quyết định 22/2014/QĐ-UBND và Quyết định 23/2014/QĐ-UBND

Khu vực	Vị trí	Diện tích tách thửa tối thiểu	Ghi chú thêm
---------	--------	-------------------------------	--------------

Đất ở đô thị

40 m²

Kích thước các cạnh của thửa đất: Phải có chiều rộng mặt tiền (là cạnh tiếp giáp với chỉ giới xây dựng) tối thiểu là 3 m hoặc chiều sâu thửa đất (tính từ chỉ giới xây dựng trở vào) tối thiểu là 3 m.

Đất ở nông thôn Khu vực đầu mối giao thông của các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ, các trục đường giao thông chính ven đô thị

Kích thước các cạnh của mỗi thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu phải có chiều rộng và chiều dài lớn hơn hoặc bằng 3 m.

Các xã trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn, trừ trường hợp trên

Kích thước các cạnh của thửa đất sau khi tách thửa tối thiểu phải có chiều rộng và chiều dài lớn hơn hoặc bằng 5 m.

17. BẾN TRE

Căn cứ pháp lý: Quyết định 38/2018/QĐ-UBND

STT	Đơn vị hành chính	Đất ở (m ²)	Đất nông nghiệp (m ²)	
			Tại khu vực quy hoạch đất phi nông nghiệp	Tại khu vực quy hoạch đất nông nghiệp
1	Tại các phường	36	100	300
2	Tại các thị trấn	40	200	300

18. LÀO CAI

Căn cứ: Quyết định 108/2016/QĐ-UBND và quyết định 02/2018/QĐ-UBND

1. Đối với những nơi đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt và công bố hoặc khu vực thực hiện theo quy chế đô thị đã được phê duyệt.

Diện tích tối thiểu được phép tách thành một thửa đất ở mới từ các thửa đất đang sử dụng chỉ được thực hiện đối với các thửa đất hình thành sau khi tách thửa có diện tích tối thiểu và kích thước thửa đất tối thiểu theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt hoặc quy chế đô thị đã được phê duyệt.

2. Đối với những nơi chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt hoặc khu vực thực hiện theo quy chế đô thị đã được phê duyệt

a) Đối với khu vực đô thị

Diện tích tối thiểu được phép tách thành một thửa đất ở mới từ các thửa đất đang sử dụng là 60,0 m² và phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Đối với nơi thửa đất ở có một cạnh tiếp giáp với mặt đường

+ Chiều mặt đường không được nhỏ hơn 3,5 mét;

+ Chiều sâu thửa đất không được nhỏ hơn 10,0 mét.

- Đối với nơi thửa đất ở không có cạnh tiếp giáp với mặt đường.

+ Chiều rộng thửa đất không được nhỏ hơn 3,5 mét;

+ Chiều dài thửa đất không được nhỏ hơn 10,0 mét.

b) Đối với khu vực nông thôn bao gồm trung tâm các xã (theo ranh giới quy hoạch được phê duyệt), các tuyến đường quốc lộ, tỉnh lộ, tuyến liên huyện, liên xã và những nơi đã xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

Diện tích tối thiểu được phép tách thành một thửa đất ở mới từ các thửa đất đang sử dụng là 100,0 m² và phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Đối với nơi thửa đất ở có một cạnh tiếp giáp với mặt đường.

+ Chiều mặt đường không được nhỏ hơn 5,0 mét;

+ Chiều sâu thửa đất không được nhỏ hơn 12,5 mét.

- Đối với nơi thửa đất ở không có cạnh tiếp giáp với mặt đường.

+ Chiều rộng thửa đất không được nhỏ hơn 5,0 mét;

+ Chiều dài thửa đất không được nhỏ hơn 12,5 mét. c) Đối với các khu vực nông thôn khác còn lại:

Diện tích tối thiểu được phép tách thành một thửa đất ở mới từ các thửa đất đang sử dụng là 150 m² và phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Đối với nơi thửa đất ở có một cạnh tiếp giáp với mặt đường.

+ Chiều mặt đường không được nhỏ hơn 8,0 mét;

- + Chiều sâu thửa đất không được nhỏ hơn 15,0 mét.
- Đối với nơi thửa đất ở không có cạnh tiếp giáp với mặt đường.
- + Chiều rộng thửa đất không được nhỏ hơn 8,0 mét;
- + Chiều dài thửa đất không được nhỏ hơn 15,0 mét.

19. BÌNH ĐỊNH: 40m².

Căn cứ pháp lý: Quyết định 40/2014/QĐ-UBND

20. BÌNH DƯƠNG

Căn cứ pháp lý: Quyết định 25/2017/QĐ-UBND

Đơn vị hành chính	Diện tích (m ²)
Tại các phường	60
Tại các thị trấn	80
Tại các xã	100

21. NAM ĐỊNH

Căn cứ pháp lý: Quyết định 14/2018/QĐ-UBND

STT	Khu vực	Diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng mặt tiền tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
I	Khu vực I:			
1	Khu vực các phường thành phố Nam Định, các thị trấn:			
1.1	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường > 2,5 m.	30	4,0	5,0
1.2	Thửa đất là bộ phận cấu thành dãy phố, ngõ phố có chiều rộng mặt đường ≤ 2,5 m.	45	4,0	7,0

2	Thửa đất trong các khu quy hoạch xây dựng đô thị:			
2.1	Đường phố có lộ giới nhỏ hơn 36 20 m		4,0	4,0
2.2	Đường phố có lộ giới bằng hoặc 45 lớn hơn 20 m		5,0	5,0
II	Khu vực II	50	4,0	7,0
IV	Khu vực III	80	4,0	7,0

22. BÌNH PHƯỚC

* Đất ở tại các phường thuộc các thị xã: Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long và các thị trấn thuộc các huyện, diện tích tách thửa tối thiểu quy định như sau:

- Đối với thửa đất tại các khu quy hoạch chi tiết đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, trong đó có quy định rõ kích thước, diện tích, lộ giới, chỉ giới và khoảng lùi xây dựng, mật độ xây dựng thì việc tách thửa phải thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt;

- Đối với thửa đất tiếp giáp với các đường phố có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20m, diện tích tách thửa tối thiểu là 45m² không tính phần diện tích hạn chế sử dụng (hành lang bảo vệ công trình: giao thông, đường điện, sông, suối) trong đó cạnh nhỏ nhất của thửa đất tối thiểu là 05m;

- Đối với thửa đất tiếp giáp với các đường phố có lộ giới nhỏ hơn 20m, diện tích tách thửa tối thiểu là 36m² không tính phần diện tích hạn chế sử dụng (hành lang bảo vệ công trình: giao thông, đường điện, sông, suối) trong đó cạnh nhỏ nhất của thửa đất tối thiểu là 04m.

* Đất ở tại các xã thuộc các thị xã: Đồng Xoài, Bình Long, Phước Long và các huyện: Diện tích tách thửa tối thiểu là 100m² không tính phần diện tích hạn chế sử dụng (hành lang bảo vệ công trình: giao thông, đường điện, sông, suối) trong đó cạnh nhỏ nhất của thửa đất tối thiểu là 05m.

* Thửa đất tách ra theo quy định trên phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với đường giao thông công cộng.

* Trường hợp tách thửa đất bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp thì chỉ tính hạn mức của đất ở.

* Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

23. NGHỆ AN

Căn cứ pháp lý: Quyết định 16/2018/QĐ-UBND

1. Thửa đất ở được hình thành sau khi tách thửa, nhập thửa phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và có diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh theo quy định sau đây:

a) Tại địa bàn các phường thuộc thành phố Vinh

- Về diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa là: 50 m²;

- Về kích thước các cạnh của thửa đất: Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu 4m; các trường hợp lô đất bám các tuyến đường giao thông thì chiều bám đường không được thấp hơn kích thước cạnh nêu trên;

b) Tại các địa bàn còn lại:

- Về diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa là: 80 m².

- Về kích thước các cạnh của thửa đất: Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu 5m; các trường hợp lô đất bám các tuyến đường giao thông thì chiều bám đường không được thấp hơn kích thước cạnh nêu trên.

2. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa, kích thước các cạnh của thửa đất bằng hoặc lớn hơn kích thước các cạnh tối thiểu tại Khoản 1 điều này và phù hợp quy hoạch xây dựng thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Thửa đất đang sử dụng mà có diện tích hoặc kích thước các cạnh nhỏ hơn quy định tại Khoản 1 Điều này, nhưng được hình thành từ trước ngày 29/12/2007 (ngày Quyết định số [146/2007/QĐ-UBND](#) ngày 19/12/2007 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An có hiệu lực thi hành), phù hợp quy hoạch xây dựng thì được xét cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

Trường hợp tách thửa từ ngày 29/12/2007 đến thời điểm quyết định này có hiệu lực mà phù hợp quy hoạch xây dựng thì diện tích tối thiểu được thực hiện theo quy định của UBND tỉnh tại các thời điểm tách thửa đất.

Việc xác định thời điểm đã tách thửa quy định tại Khoản 3 Điều này do UBND cấp xã xác định theo quy định.

4. Trường hợp người được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành; thửa kể sử dụng đất theo quy định pháp luật thực hiện theo bản án hoặc các quyết định nêu trên đang có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

24. BÌNH THUẬN

Căn cứ pháp lý: [quyết định 52/2018/QĐ-UBND](#)

Khu vực

**Diện tích tách thửa
tối thiểu**

Ghi chú thêm

Đất ở đô thị	60 m ²	có chiều rộng tối thiểu là 4,0 m (mặt tiếp giáp đường hiện hữu hoặc đường tự bố trí), có chiều dài tối thiểu là 8,0 m.
Đất ở nông thôn	60 m ²	có chiều rộng tối thiểu là 3,5 m (mặt tiếp giáp đường hiện hữu và đường do tự bố trí), có chiều dài tối thiểu là 5,0 m.

25. NINH BÌNH

* Thửa đất ở được hình thành từ việc tách thửa phải bảo đảm đủ các điều kiện sau:

- Có diện tích không nhỏ hơn 36 m² và có bề rộng mặt tiền, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 3 m đối với đất ở tại các phường và thị trấn.
- Có diện tích không nhỏ hơn 45 m² và có bề rộng mặt tiền, chiều sâu so với chỉ giới xây dựng không nhỏ hơn 4 m đối với đất ở tại các xã.

* Đối với trường hợp tiến hành đồng thời tách thửa đất ở với hợp thửa đất ở khác thì thửa đất ở còn lại và thửa đất ở sau khi hợp thửa phải bảo đảm điều kiện quy định trên.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 24/2014/QĐ-UBND

26. CÀ MAU

Căn cứ pháp lý: Quyết định 32/2015/QĐ-UBND

Khu vực	Diện tích tách thửa tối thiểu	Ghi chú thêm
Phường, thị trấn	36 m ²	- Bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4 m; - Chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4 m.
Xã	50 m ²	- Bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4 m; - Chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4 m.

27. NINH THUẬN

Căn cứ pháp lý: Quyết định 85/2014/QĐ-UBND

Khu vực	Diện tích tối thiểu tách thửa	Ghi chú thêm
Đô thị	40m ² trở lên	Cạnh ngắn nhất của thửa đất được tách, tối thiểu phải là 3,5m.
	40m ²	Cạnh ngắn nhất của thửa đất tối thiểu phải là 3,5m và khoảng cách cạnh cách cạnh không được nhỏ hơn 3m.
Nông thôn	80m ² trở lên	Cạnh ngắn nhất của thửa đất được tách sau khi tách thửa tối thiểu phải là 5,0m.
	100m ²	Cạnh ngắn nhất của thửa đất bị tách thửa sau khi tách thửa tối thiểu phải là 5,0m.

28. CẦN THƠ**Căn cứ pháp lý:** Quyết định 19/2014/QĐ-UBND

Khu vực	Diện tích tách thửa tối thiểu
Các phường, thị trấn	40m ²
Các xã	60m ²

29. PHÚ THỌ

- Thửa đất ở chỉ được tách thửa khi diện tích của các thửa đất hình thành sau khi tách từ thửa đất đó không nhỏ hơn 50 mét vuông.

- Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định trên đồng thời với việc xin được hợp các thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

- Trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích nhỏ hơn mức quy định trên do tách thửa từ trước ngày 13/6/2007 (ngày Nghị định [84/2007/NĐ-CP](#) có hiệu lực thi hành) được xem xét cấp Giấy chứng nhận.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 12/2014/QĐ-UBND](#)

30. CAO BẰNG

*** Đối với đất ở tại đô thị:** Thửa đất sau khi tách thửa phải đồng thời đảm bảo các điều kiện sau:

- Diện tích thửa đất phải tối thiểu 36 m²

- Chiều rộng lô đất bằng tối thiểu 3,5 m

*** Đối với đất ở tại nông thôn:** Thửa đất sau khi được phép tách thửa phải đồng thời đảm bảo các điều kiện sau:

- Diện tích thửa đất phải tối thiểu 60 m²

- Chiều rộng lô đất bằng tối thiểu 4,0 m

* Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở xin tách thửa đất ở có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định trên và xin hợp thửa đất đó với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới có diện tích phù hợp với quy định trên thì được phép tách thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

* Trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích và kích thước nhỏ hơn mức quy định trên. Do tách thửa từ trước ngày 15/02/2008 (Quyết định [252/2008/QĐ-UBND](#) có hiệu lực thi hành), nếu đủ điều kiện thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 44/2014/QĐ-UBND](#)

31. PHÚ YÊN

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 42/2014/QĐ-UBND](#) và [quyết định 38/2018/QĐ-UBND](#)

STT	Khu vực	Đất ở (m ²)	Đất nông nghiệp (vườn, ao) nằm trong thửa đất có nhà ở (m ²)
1	Các phường	50	50
2	Các thị trấn và các xã được quy hoạch xây dựng đô thị (phát triển thành phường, thị trấn)	60	60
3	Các xã khu vực nông thôn và không thuộc quy hoạch phát triển đô thị	70	70

32. ĐÀ NẴNG

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai được quy định cụ thể như sau:

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Diện tích đất ở tối thiểu 50,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m được áp dụng cho các phường thuộc quận Hải Châu và quận Thanh Khê.

b) Diện tích đất ở tối thiểu 60,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,0m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- Các phường thuộc quận Sơn Trà;
- Phường Mỹ An, phường Khuê Mỹ thuộc quận Ngũ Hành Sơn;
- Phường Khuê Trung, phường Hòa Thọ Đông thuộc quận Cẩm Lệ;
- Phường Hòa Minh, Hòa Khánh Nam thuộc quận Liên Chiểu.

c) Diện tích đất ở tối thiểu 70,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3,5m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- Phường Hòa An thuộc quận Cẩm Lệ;
- Các phường còn lại thuộc quận Liên Chiểu, trừ các vị trí quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

d) Diện tích đất ở tối thiểu 80,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 4,0m được áp dụng cho các khu vực sau đây:

- Các phường còn lại thuộc quận Ngũ Hành Sơn, trừ các vị trí quy định tại điểm b khoản 1 Điều này;
- Các phường còn lại thuộc quận Cẩm Lệ, trừ các vị trí quy định tại điểm b và điểm c khoản 1 Điều này;
- Vị trí mặt tiền Quốc lộ 1A, Quốc lộ 14B, Quốc lộ 14G, ĐT 602, ĐT 605 thuộc địa phận huyện Hòa Vang.

e) Diện tích đất ở tối thiểu 120,0m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 5,0m được áp dụng cho các xã thuộc huyện Hòa Vang, huyện Hoàng Sa, trừ các vị trí quy định tại điểm d khoản 1 Điều này.

* Trường hợp tách thửa đất có diện tích đất tự mở đường làm lối đi, yêu cầu người sử dụng đất có văn bản tự nguyện hiến đất mở đường, có UBND phường, xã xác nhận và đường đi mới hình thành tối thiểu phải bằng với lộ giới kiệt hẻm tại khu vực theo quy định đối với các quận: Hải Châu, Thanh Khê, Sơn Trà, Ngũ Hành Sơn, Cẩm Lệ, Liên Chiểu; huyện Hòa Vang từ 5m trở lên và đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, phần diện tích này thể hiện là đường giao thông.

* Trường hợp từ 01 thửa đất gốc, người sử dụng đất đề nghị tách từ 05 thửa trở lên (kể cả các thửa đất đã được tách ra trước đó): Giao Sở Xây dựng phối hợp với Ủy ban nhân dân các quận, huyện ban hành hướng dẫn những quy định cần thiết về hạ tầng kỹ thuật trước khi thực hiện thủ tục tách thửa đất.

* Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa mà thửa đất được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo các quy định tại khoản 1 Điều này, đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với

thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

* Người sử dụng đất không được tách thửa, chia nhỏ các lô đất đã được phê duyệt quy hoạch tại các khu quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ từ 1/2.000 đến 1/500 trên địa bàn thành phố (trừ khu vực quy hoạch đất ở chỉnh trang).

* Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ từ 1/2000 đến 1/500 đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt xác định thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở) và có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, để thu hồi thực hiện dự án. Sau 03 năm, kể từ ngày rà soát phê duyệt các quy hoạch này, mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện hoặc có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và chưa có thông báo thu hồi đất, chưa có quyết định thu hồi đất, mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện thì được tách thửa đất.

Căn cứ: [Quyết định 29/2018/QĐ-UBND](#)

33. QUẢNG BÌNH

Loại đất	Diện tích tối thiểu tách thửa	Ghi chú thêm
- Đất phi nông nghiệp khác (do tổ chức sử dụng)	300m ²	Cạnh nhỏ nhất phải lớn hơn hoặc bằng 10m.
- Đất phi nông nghiệp khác (do hộ gia đình, cá nhân sử dụng)	30m ²	Cạnh nhỏ nhất phải lớn hơn hoặc bằng 4m.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 23/2017/QĐ-UBND](#)

34. ĐẮK LẮK

* Đối với đất ở

Đối với các phường, thị trấn:

- Trường hợp tách thửa do thực hiện quy hoạch: Diện tích còn lại sau khi thực hiện quy hoạch được phép hình thành thửa đất mới phải đáp ứng điều kiện diện tích bằng hoặc lớn hơn 20m², chiều rộng bằng hoặc lớn hơn 3m;
- Trường hợp tách thửa để thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng một phần thửa đất: Diện tích bằng hoặc lớn hơn 40m², chiều rộng bằng hoặc lớn hơn 3m;

Đối với các xã: Diện tích bằng hoặc lớn hơn 60m², chiều rộng bằng hoặc lớn hơn 4m.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 36/2014/QĐ-UBND](#)

35. QUẢNG NAM

Việc giao đất ở, công nhận đất ở và tách thửa phải đảm bảo yêu cầu về diện tích, kích thước tối thiểu, cụ thể như sau:

a) Đối với đất thuộc khu vực I: diện tích tối thiểu để xây dựng nhà ở là 40m² (thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng) và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 4m trở lên.

Riêng các phường thuộc thành phố Hội An, diện tích tối thiểu để xây dựng nhà ở phải đảm bảo theo các quy định sau:

- Tại các phường Minh An, Cẩm Phô và phường Sơn Phong:

Đối với khu vực I phố cổ: Giữ nguyên hiện trạng không cho phép tách thửa theo Luật Di sản văn hóa.

Đối với các tuyến đường không tiếp giáp với khu vực đặc thù có mặt cắt từ 3m trở lên:

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại diện tích tối thiểu 80m² đất ở và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 5m trở lên.

Trường hợp thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có chiều rộng (mặt tiền) từ 5m trở lên và đảm bảo diện tích để xây dựng theo quy định, nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định này thì cho phép tách thửa với diện tích nhỏ hơn nhưng thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải có diện tích tối thiểu 70m².

Đối với các tuyến đường không tiếp giáp với khu vực đặc thù có mặt cắt nhỏ hơn 3m:

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại diện tích tối thiểu 60m² đất ở và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 4m trở lên.

Đối với các tuyến đường tiếp giáp khu vực đặc thù (theo Phụ lục số 01):

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu 90m² đất ở và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 6m trở lên.

Trường hợp thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có chiều rộng (mặt tiền) từ 6m trở lên và đảm bảo diện tích để xây dựng theo quy định, nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định này, thì cho phép tách thửa với diện tích nhỏ hơn nhưng thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải có diện tích tối thiểu 80m².

- Tại các phường Cẩm Châu, Cẩm An, Cẩm Nam, Cửa Đại, Tân An và phường Thanh Hà:

Đối với các tuyến đường không tiếp giáp với khu vực đặc thù:

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu 80m² đất ở và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 5m trở lên.

Trường hợp thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có chiều rộng (mặt tiền) từ 5m trở lên và đảm bảo diện tích để xây dựng theo quy định, nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định này, thì cho phép tách thửa với diện tích nhỏ hơn nhưng thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải có diện tích tối thiểu 70m².

Đối với các tuyến đường tiếp giáp với khu vực đặc thù (theo Phụ lục số 02):

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu 90m² đất ở và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 6m trở lên.

Trường hợp thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có chiều rộng (mặt tiền) từ 6m trở lên và đảm bảo diện tích để xây dựng theo quy định, nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định này, thì cho phép tách thửa với diện tích nhỏ hơn nhưng thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải có diện tích tối thiểu 80m².

b) Đối với đất thuộc khu vực II: diện tích tối thiểu để xây dựng nhà ở là 50m² và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng từ 4m trở lên.

Riêng các xã thuộc thành phố Hội An, diện tích tối thiểu để xây dựng nhà ở phải đảm bảo theo các quy định sau:

- Tại các xã Cẩm Hà, Cẩm Kim và xã Cẩm Thanh:

Đối với các tuyến đường không tiếp giáp với khu vực đặc thù:

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu 100m² đất ở và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 5m trở lên.

Trường hợp thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có chiều rộng (mặt tiền) từ 5m trở lên và đảm bảo diện tích để xây dựng theo quy định, nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định này thì cho phép tách thửa với diện tích nhỏ hơn nhưng thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải có diện tích tối thiểu 90m².

Đối với các tuyến đường tiếp giáp với khu vực đặc thù (theo Phụ lục số 03): thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có diện tích tối thiểu 120m² đất ở và phải đảm bảo chiều rộng (mặt tiền) từ 6m trở lên.

Trường hợp thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại có chiều rộng (mặt tiền) từ 6m trở lên và đảm bảo diện tích để xây dựng theo quy định, nhưng không đảm bảo diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định này, thì cho phép tách thửa với diện tích nhỏ hơn nhưng thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải có diện tích tối thiểu 110m².

- Tại xã Tân Hiệp: thực hiện theo quy hoạch riêng.

* Các trường hợp đặc biệt như ly hôn, phân chia tài sản, thừa kế, cha mẹ hoặc người nuôi dưỡng tặng cho con, anh chị em ruột tặng cho nhau thì cho phép tách thửa đất ở nhỏ hơn quy định tại Khoản 1 Điều này nhưng diện tích đất ở tối thiểu 40m² và chiều rộng cạnh thửa đất tối thiểu là 3m đối với tất cả các khu vực.

Riêng đối với các xã, phường thuộc thành phố Hội An không áp dụng quy định này.

* Trường hợp người sử dụng đất ở xin tách thửa mà thửa đất xin tách nhỏ hơn diện tích quy định tại Khoản 1 Điều này, thì phải đồng thời xin hợp thửa đất ở đó với thửa đất khác liền kề để thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định.

* Việc tách thửa, chia nhỏ các lô đất đã được phê duyệt quy hoạch tại các khu quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/1000 đến 1/200 được quy định như sau:

a) Người sử dụng đất không được tách thửa, chia nhỏ các lô đất đã được phê duyệt quy hoạch tại các khu quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/1000 đến 1/200 trên địa bàn huyện, thị xã, thành phố để chuyển quyền sử dụng đất (trừ trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép).

b) Đối với các xã, phường thuộc thành phố Hội An, việc tách thửa, chia nhỏ các lô đất phải đảm bảo theo các quy định sau:

- Các khu vực đã được phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết thì không được tách thửa. Riêng đối với khu vực quy hoạch phân lô để bố trí tái định cư, thì được phép tách thửa khi thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại đủ điều kiện để tách thửa như các tuyến đường không tiếp giáp với khu đặc thù trên địa bàn thành phố.

- Trường hợp thửa đất có 2 mặt tiền thì áp dụng quy định tách thửa đối với mặt tiền tiếp giáp với tuyến đường có mặt cắt lớn hơn.

- Trường hợp thửa đất xin tách tiếp giáp với góc giao lộ (ngã ba, ngã tư), thì thửa đất sau khi tách tiếp giáp giao lộ phải đảm bảo diện tích tối thiểu và chiều rộng (mặt tiền) theo quy định tại từng tuyến đường sau khi trừ chỉ giới xây dựng.

Căn cứ: [Quyết định 22/2016/QĐ-UBND](#)

36. ĐẮK NÔNG

*** Đất ở**

Khu vực đô thị:

Đối với lô đất tiếp giáp với đường có lộ giới từ 20 m trở lên: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa từ 55 m² trở lên đối với những nơi địa hình dốc trên 15%, không thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở và từ 45 m² trở lên đối với nơi có địa hình dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở. Ngoài ra, việc tách thửa còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

Chiều rộng thửa đất từ 5 m trở lên.

Chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 5 m trở lên.

Đối với lô đất tiếp giáp với đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa từ 46 m² trở lên đối với những nơi địa hình dốc trên 15%, không thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở và từ 36 m² trở lên đối với nơi có địa hình dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng nhà ở. Ngoài ra, việc tách thửa còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

Chiều rộng thửa đất từ 4 m trở lên.

Chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 4 m trở lên.

Khu vực nông thôn: Diện tích tối thiểu được phép tách thửa từ 90 m² trở lên. Ngoài ra, việc tách thửa còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

Chiều rộng thửa đất từ 5 m trở lên.

Chiều sâu thửa đất tính từ chỉ giới xây dựng vào trong từ 5 m trở lên.

Tại những điểm dân cư sống tập trung có mật độ dân số, mật độ xây dựng nhà ở cao như khu vực đô thị, khi thực hiện tách thửa thì diện tích được phép tách thửa được áp dụng như đối với đất khu vực đô thị.

Các trường hợp đã xây dựng nhà ở và công trình xây dựng khác trước 01/7/2014, nay phần diện tích còn lại có yêu cầu tách thửa nhưng không bảo đảm điều kiện trên thì được thực hiện tách thửa nhưng phải bảo đảm yêu cầu sau:

- Đối với thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới từ 20 m trở lên phải bảo đảm 03 yếu tố: Diện tích tách thửa từ 45 m² (đối với nơi đất có độ dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng) và từ

55 m² trở lên (đối với nơi đất có độ dốc trên 15%, khó khăn cho việc xây dựng), chiều rộng thửa đất từ 4 m trở lên, chiều sâu thửa đất từ 5 m trở lên.

- Đối với thửa đất giáp với tuyến đường có lộ giới nhỏ hơn 20 m phải bảo đảm 03 yếu tố: Diện tích tách thửa từ 36 m² trở lên (đối với nơi đất có độ dốc từ 15% trở xuống, thuận tiện cho việc xây dựng) và từ 46 m² trở lên (đối với nơi đất có độ dốc trên 15%, khó khăn cho việc xây dựng), chiều rộng thửa đất từ 3,5 m trở lên, chiều sâu thửa đất từ 4 m trở lên.

* Trường hợp, việc tách thửa đất từ thửa đất có mục đích sử dụng là đất sản xuất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích đất ở thì phải đảm bảo các điều kiện quy định trên. Ngoài ra mục đích sử dụng của thửa đất sau khi được tách thửa phải phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất hoặc Quy hoạch xây dựng đô thị (quy hoạch chi tiết) được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trong trường hợp này, cho phép được làm thủ tục tách thửa đồng thời với việc làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

* Không cho phép tách thửa đối với trường hợp tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích đất tối thiểu theo quy định trên.

* Việc tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định để hợp vào với một thửa khác có cùng một mục đích sử dụng, mà thửa đất sau khi được hợp thửa có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu theo quy định, thì cho phép được làm thủ tục tách thửa đồng thời với việc làm thủ tục hợp thửa.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 32/2014/QĐ-UBND](#)

37. QUẢNG NGÃI

- Khu vực đô thị, huyện Lý Sơn, các xã: Bình Chánh, Bình Thạnh, Bình Đông, Bình Châu, Bình Hải, Bình Trị thuộc huyện Bình Sơn; Tịnh Kỳ, Nghĩa An, Nghĩa Phú thuộc thành phố Quảng Ngãi; Đức Lợi thuộc huyện Mộ Đức; Phổ Thạnh, Phổ Quang thuộc huyện Đức Phổ; khu vực có thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 1A; khu vực có thửa đất tiếp giáp với Quốc lộ 24 (đoạn từ xã Phổ An đến hết địa phận xã Phổ Phong): 50m².

- Các khu vực khác còn lại: 100m².

- Diện tích tối thiểu tách thửa quy định trên phải có kích thước các cạnh thửa đất tối thiểu: Chiều rộng mặt tiền thửa đất tối thiểu là 3m

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 54/2015/QĐ-UBND](#)

38. DIỆN BIÊN

* Đối với đất ở tại đô thị diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách là 40 m²; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3 mét; chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 5 mét.

* Đối với đất ở tại nông thôn quy định cụ thể như sau:

- Đất ở thuộc các khu vực bám mặt đường là đầu mối giao thông của các tuyến quốc lộ, tỉnh lộ; khu vực bám mặt đường của các trục đường giao thông chính thuộc các xã ven đô thị; trung tâm huyện lỵ các huyện; đất ở tại các khu công nghiệp, khu thương mại, khu du lịch, khu kinh tế trên địa bàn các xã (khu vực có lợi thế về vị trí, hiệu quả sử dụng đất cao, giá đất ở tương đương với các khu

vực đất ở đô thị) thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 50 m²; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 3 mét; chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 8 mét.

- Đất ở tại các xã ven đô thị, xã vùng thấp không thuộc trường hợp quy định trên thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 60m²; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4 mét; chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 8 mét.

- Đất ở nông thôn thuộc các xã không thuộc trường hợp quy định trên thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách là 70 m²; chiều rộng mặt tiền tối thiểu là 4 mét; chiều dài (chiều sâu) tối thiểu là 10 mét.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 28/2014/QĐ-UBND

39. QUẢNG NINH

Diện tích các thửa đất sau khi tách thửa không nhỏ hơn 45m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu không nhỏ hơn 4,5m (không kể diện tích lối đi, hệ thống thoát nước, phần diện tích thửa đất nằm trong hành lang an toàn giao thông, hành lang đường ống xăng dầu, hành lang đường điện và hành lang các công trình khác không được phép xây dựng nhà ở).

Căn cứ pháp lý: Quyết định 1768/2014/QĐ-UBND

40. ĐỒNG NAI

Căn cứ pháp lý: Quyết định 03/2018/QĐ-UBND

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa

a) Các phường và các xã Hóa An, Tân Hạnh, Hiệp Hòa thuộc thành phố Biên Hòa; các phường thuộc thị xã Long Khánh diện tích tối thiểu thửa đất là 60m² (sáu mươi mét vuông);

b) Các xã An Hòa, Long Hưng, Phước Tân, Tam Phước, thuộc thành phố Biên Hòa; các thị trấn thuộc các huyện diện tích tối thiểu là 80 m² (tám mươi mét vuông);

c) Các xã còn lại thuộc thị xã Long Khánh và các huyện, diện tích tối thiểu tách thửa là 100 m² (một trăm mét vuông);

d) Diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa quy định tại các Điểm a, b và Điểm c Khoản 1 Điều này không tính diện tích hành lang bảo vệ các công trình công cộng.

41. ĐỒNG THÁP

Đối với đất ở tại đô thị

- Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 40 m² trở lên.

- Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 70 m² trở lên.

- Kích thước cạnh tiếp giáp với đường phố (có lộ giới ≥ 20 m) tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 5 m trở lên.

- Kích thước cạnh tiếp giáp với đường phố (có lộ giới < 20 m) tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 4 m trở lên.

Đối với đất ở tại nông thôn

- Thửa đất có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 60 m² trở lên.

- Thửa đất không có nhà ở: Diện tích tối thiểu từ 80 m² trở lên.

- Kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông (có lộ giới ≥ 20 m) tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 5 m trở lên.
- Kích thước cạnh tiếp giáp với đường giao thông (có lộ giới < 20 m) tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này tối thiểu phải đảm bảo từ 4 m trở lên.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 50/2017/QĐ-UBND

42. SÓC TRĂNG

Đối với đất ở, đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: Diện tích tối thiểu được tách thửa là 40 m² (đã trừ diện tích trong hành lang bảo vệ công trình công cộng) và việc tách thửa đất để đầu tư xây dựng nhà ở hoặc đầu tư xây dựng công trình trên phần đất thương mại, dịch vụ và đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp được tách thửa phải phù hợp Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng

Căn cứ pháp lý: Quyết định 02/2018/QĐ-UBND

43. GIA LAI

Căn cứ pháp lý: Quyết định 08/2018/QĐ-UBND

- Đối với phường, thị trấn: Đối với đường có chỉ giới ≥ 20 m thì diện tích tối thiểu của thửa đất ≥ 45 m² và chiều rộng và chiều dài không nhỏ hơn 3m; Đối với các đường còn lại thì diện tích tối thiểu của thửa đất ≥ 36 m² và chiều rộng và chiều dài không nhỏ hơn 3m.
- Đối với các xã: Diện tích tối thiểu của thửa đất ≥ 50 m² và chiều rộng và chiều dài không nhỏ hơn 4m.

44. SƠN LA

* Khu vực đô thị (phường, thị trấn)

Diện tích tối thiểu để được công nhận là đất ở sau khi tách thửa phải từ 35 m² trở lên. Cạnh thửa đất theo chiều mặt đường tối thiểu là 3,5 m, cạnh chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 5 m.”

* Khu vực nông thôn: Diện tích tối thiểu để được công nhận là đất ở sau khi tách thửa quy định cụ thể như sau:

- Khu vực thị tứ, trung tâm cụm xã, trung tâm xã, khu vực giáp ranh với đô thị (trong phạm vi 100 m tính từ ranh giới phường, thị trấn), thửa đất giáp đường giao thông có chiều rộng từ 13 m trở lên: Diện tích tối thiểu để bố trí thửa đất ở phải từ 50 m² trở lên, cạnh thửa đất theo chiều mặt đường tối thiểu là 4 m, cạnh chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 5 m.
- Các khu vực còn lại: Diện tích tối thiểu để bố trí lô đất ở phải từ 60 m² trở lên, cạnh thửa đất theo chiều mặt đường tối thiểu là 5 m, cạnh chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 6 m.”

Căn cứ pháp lý: Quyết định 14/2014/QĐ-UBND và Quyết định 02/2017/QĐ-UBND

45. HÀ GIANG

- Các thửa đất ở được hình thành từ việc tự tách thửa của các hộ gia đình, cá nhân phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

Diện tích tối thiểu sau khi trừ chỉ giới xây dựng là 36,0m²; cạnh tiếp giáp với trục đường giao thông chính tối thiểu là 3,0 mét, chiều sâu tối thiểu của thửa đất là 5 mét.

- Đối với đất khu dân cư khi chia tách thửa đất ở theo khoản 1 điều này mà có hình thành đường giao thông sử dụng chung thì đường giao thông đó phải có mặt cắt ngang ≥ 2 mét.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 14/2014/QĐ-UBND

46. TÂY NINH

* Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong phạm vi khu dân cư hiện hữu, phù hợp với quy hoạch đất ở hoặc nằm trong phạm vi quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được quy định cụ thể như sau:

- Tại các phường, thị trấn:

+ Đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 mét: 45 m².

+ Đường có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20 mét: 36 m².

- Tại các xã:

+ Đường có lộ giới quy hoạch lớn hơn hoặc bằng 20 mét: 60 m².

+ Đường có lộ giới quy hoạch nhỏ hơn 20 mét: 50 m².

* Ngoài diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa theo quy định trên phải đảm bảo có lối đi ra đường công cộng (Kích thước lối đi không phụ thuộc vào bề rộng và chiều sâu của thửa đất quy định tại Điều này), đồng thời đảm bảo phải có kích thước cạnh (cạnh thuộc chiều rộng và chiều sâu) của thửa đất như sau:

- Đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong khu dân cư hiện hữu, phù hợp với quy hoạch đất ở:

+ Tại các phường, thị trấn: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 03 mét;

+ Tại các xã: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 04 mét.

- Đối với đất ở và đất nông nghiệp nằm trong phạm vi quy hoạch khu dân cư đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt:

+ Đối với đường có lộ giới lớn hơn hoặc bằng 20 mét: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 05 mét;

+ Đối với đường có lộ giới nhỏ hơn 20 mét: Kích thước cạnh của thửa đất tối thiểu là 04 mét.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 04/2016/QĐ-UBND

47. HÀ NAM

* Thừa đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được quy hoạch là đất ở khi chia tách thửa đất (*trừ trường hợp* thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết phân lô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Đối với phường, thị trấn: diện tích $\geq 40m^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 3,5m$.
- Đối với xã: diện tích $\geq 60m^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 4m$.

* Đường giao thông được hình thành sau khi chia tách thửa đất

- Trường hợp sau khi chia tách thửa đất hình thành đường giao thông nối tiếp vào ngõ hiện trạng có mặt cắt ngang $\leq 3m$ thì bề rộng ngõ mới hình thành sau khi chia tách tối thiểu phải bằng bề rộng ngõ hiện trạng.

- Trường hợp sau khi chia tách thửa đất hình thành đường giao thông mới hoặc nối tiếp vào ngõ hiện trạng có mặt cắt ngang $> 3m$ thì bề rộng ngõ mới hình thành sau khi chia tách $\geq 3m$.

* Trường hợp thửa đất nằm trong khu đất tái định cư, đất dịch vụ được phép tách thửa và phải đảm bảo các điều kiện như sau:

- Đối với phường, thị trấn: diện tích $\geq 40m^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 3,5m$.
- Đối với xã: diện tích $\geq 60m^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 4m$.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 36/2017/QĐ-UBND](#)

48. THÁI BÌNH

* Diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách được quy định cụ thể như sau:

- Đất ở tại đô thị: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là $30 m^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 3m$;
- Đất ở tại nông thôn: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là $40 m^2$; kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 4m$.

* Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất nông nghiệp:

a) Đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách thửa bằng hạn mức đất giao quy định tại Khoản 1 Điều 5 bản Quy định này và kích thước chiều rộng, chiều sâu: $\geq 4m$.

b) Đối với đất nông nghiệp ngoài khu dân cư: Chỉ cho phép thực hiện việc tách thửa theo quy hoạch vùng sản xuất nông nghiệp được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

c) Trường hợp tách thửa đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất sang làm nhà ở phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì làm thủ tục tách thửa đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

* Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở:

Việc tách thửa đối với đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phải căn cứ cụ thể vào từng dự án đầu tư, phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền

phê duyệt và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét quyết định cùng với việc quyết định chủ trương đầu tư.

* Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa có diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu không được nhỏ hơn diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này; trường hợp thửa đất tách thành 2 hoặc nhiều thửa, trong đó có thửa có diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu nhỏ hơn quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này nhưng xin hợp thửa với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa mới có diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước chiều rộng, chiều sâu tối thiểu quy định thì được phép thực hiện tách thửa. Việc tách thửa này phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa.

* Các thửa đất ở được hình thành sau quá trình tách, hợp thửa phải có lối vào thửa đất.

* Thửa đất ở thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết chia lô đất ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc khu vực đã có Thông báo thu hồi đất thì không được phép tách thửa đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất nhiều lô đất liền kề nhau sau đó xin hợp thửa rồi lại đề nghị tách thửa thì chỉ được phép tách thửa theo đúng quy hoạch chia lô đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Căn cứ: quyết định 08/2018/QĐ-UBND

49. THÁI NGUYÊN

* Đối với đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 150 m²/thửa;

* Đối với đất rừng sản xuất: Diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách bằng hoặc lớn hơn 1.000 m²/thửa.

* Đối với đất nông nghiệp cùng thửa với đất ở thì diện tích tối thiểu của các thửa đất sau khi tách được áp dụng theo hạn mức trên.

* Đối với đất ở tại đô thị hoặc được quy hoạch sử dụng vào đất ở thì diện tích thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 40m², có chiều băm mặt đường không nhỏ hơn 3m và chiều sâu không nhỏ hơn 5m.

* Đối với đất ở tại nông thôn hoặc được quy hoạch sử dụng vào đất ở quy định cụ thể như sau:

- Đất ở tại các xã trung du thì diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 60 m², có chiều băm mặt đường không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu không nhỏ hơn 5 m.

- Đất ở tại xã miền núi, xã vùng cao thì diện tích tối thiểu thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 70 m², có chiều băm mặt đường không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu không nhỏ hơn 5 m.

* Đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp hoặc thuộc quy hoạch sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách không nhỏ hơn 100 m², có chiều băm mặt đường không nhỏ hơn 4 m và chiều sâu không nhỏ hơn 5 m.

* Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì phần diện tích đất còn lại và diện tích đất chuyển mục đích sau khi tách thửa được xác định theo từng loại đất của quy định này.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 38/2014/QĐ-UBND

50. HÀ TĨNH

Diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa được quy định như sau:

(Đơn vị tính: m²)

TT	Khu vực	Hạn mức
1	Khu vực đô thị	40
2	Khu vực nông thôn:	
2.1	Các vị trí bám đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ	60
2.2	Các vị trí còn lại	75

* Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa theo quy định tại Khoản 1 Điều này đảm bảo có lối đi ra đường công cộng và có kích thước cạnh như sau:

- a) Đối với khu vực đô thị có kích thước cạnh tối thiểu là 4m;
- b) Đối với khu vực nông thôn có kích thước cạnh tối thiểu là 5m.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 72/2014/QĐ-UBND và quyết định 57/2016/QĐ-UBND

51. THANH HÓA

Diện tích thửa đất được phép tách thửa, phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích và kích thước cạnh tối thiểu (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông) như sau:

* Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện, thị xã, thành phố:

- Về diện tích là 50 m²;
- Về kích thước cạnh là 4 m.

* Đối với địa bàn xã miền núi.

- Về diện tích là 60 m²;
- Về kích thước cạnh là 5 m.

* Đối với địa bàn xã Hải Thanh, xã Nghi Sơn huyện Tĩnh Gia; xã Ngư Lộc huyện Hậu Lộc.

- Về diện tích là 30m²;
- Về kích thước cạnh là 3m.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 4463/2014/QĐ-UBND và quyết định 4655/2017/QĐ-UBND

52. HẢI DƯƠNG

* Đối với thửa đất ở thuộc khu vực đô thị, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30m² (ba mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 3m (ba mét), chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường chính tối thiểu là 5m (năm mét).

* Đối với thửa đất ở thuộc khu vực nông thôn, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 60m² (sáu mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 4m (bốn mét), chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường chính tối thiểu là 5m (năm mét).

* Trường hợp cạnh tiếp giáp mặt đường chính có kích thước từ 1,5m đến dưới 3,0m, đồng thời diện tích thửa đất sau tách thửa đảm bảo diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được phép tách thửa nhưng phần diện tích có cạnh tiếp giáp mặt đường chính và chiều sâu vào phía trong của thửa đất phải sử dụng làm đường đi, người sử dụng đất không được xây dựng nhà ở.

Căn cứ: quyết định 22/2018/QĐ-UBND

53. THỪA THIÊN HUẾ

Căn cứ pháp lý: Quyết định 32/2014/QĐ-UBND

Địa bàn	Diện tích tách thửa tối thiểu	Ghi chú thêm
Các phường của thành phố Huế	40 m ²	- Kích thước cạnh mặt tiền: lớn hơn hoặc bằng 4 mét;
Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã	60 m ²	- Kích thước cạnh tiếp giáp với cạnh mặt tiền (theo hướng vuông góc): lớn hơn hoặc bằng 5 mét.
Các xã đồng bằng	70 m ²	
Các xã trung du, miền núi	100 m ²	

54. HẢI PHÒNG

* Các thửa đất hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo đủ hai điều kiện sau:

- Đối với khu vực đô thị (các phường thuộc quận và thị trấn thuộc huyện): phần diện tích được tách thửa đảm bảo chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, cạnh nhỏ nhất của thửa đất phải $\geq 3,0m$ và đảm bảo tổng diện tích thửa đất $\geq 30,0 m^2$.

- Đối với các khu dân cư thuộc các xã trên địa bàn các huyện: diện tích tách thửa không nhỏ hơn 50% mức tối thiểu của hạn mức giao đất ở mới quy định tại Điều 4 Quyết định này.

* Đối với các trường hợp khi chia, tách thửa đất mà hình thành đường giao thông sử dụng chung thì đường giao thông sử dụng chung phải có mặt cắt ngang $\geq 1,5$ m và diện tích, kích thước thửa đất sử dụng riêng phải đảm bảo đủ điều kiện theo quy định trên.

* Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa mà thửa đất được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo các quy định trên nhưng có thể hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định trên thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền, sử dụng đất cho thửa đất mới.

Trường hợp thửa đất còn lại sau khi tách thửa mà không đảm bảo các điều kiện quy định trên thì không được phép tách thửa.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 1394/2015/QĐ-UBND

55. TIỀN GIANG

Địa bàn	Diện tích tách thửa tối thiểu	Ghi chú thêm
Các phường thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho	40 m ²	Chiều ngang mặt tiền từ 4 m trở lên.
Các khu dân cư; mặt tiền đường quốc lộ, tỉnh lộ, huyện lộ thuộc địa bàn các huyện, thành, thị; các thị trấn thuộc huyện; các xã thuộc các thị xã và thành phố Mỹ Tho	50 m ²	
Các vị trí còn lại của các xã thuộc huyện	100 m ²	

Căn cứ pháp lý: Quyết định 20/2015/QĐ-UBND

56. HẬU GIANG

* Thửa đất ở trong các khu đất ở được quy hoạch mới khi tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới (hoặc chỉ giới đường đỏ) lớn hơn hoặc bằng 20m, sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau:

- Diện tích của thửa đất (sau khi trừ hành lang an toàn hoặc chỉ giới đường đỏ) tối thiểu là 45m².
- Bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5m.

- Chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 5m.

* Thửa đất ở không thuộc quy định tại Khoản 1 Điều này, sau khi tách thửa thì thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau:

- Diện tích của thửa đất (sau khi trừ hành lang an toàn hoặc chỉ giới đường đỏ) tối thiểu là 36m².

- Bề rộng của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m.

- Chiều sâu của thửa đất bằng hoặc lớn hơn 4m.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 35/2014/QĐ-UBND

57. TRÀ VINH

STT	Đơn vị hành chính	Diện tích
1	Các phường	36 m ²
2	Các thị trấn	40 m ²
3	Các xã	50 m ²

58. HÒA BÌNH

* Khu vực nông thôn, bao gồm các xã thuộc các huyện và các xã thuộc thành phố Hòa Bình. Diện tích thửa đất sau khi tách phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau thì được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

- Diện tích thửa đất ≥ 40 m²;

- Bề rộng thửa đất ≥ 4 m;

- Chiều sâu thửa đất ≥ 4 m.

* Khu vực đô thị bao gồm các phường thuộc thành phố và các thị trấn thuộc các huyện. Diện tích thửa đất sau khi tách phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau thì được tách thửa và cấp giấy chứng nhận:

- Diện tích thửa đất ≥ 36 m²;

- Bề rộng thửa đất ≥ 3 m;

- Chiều sâu thửa đất ≥ 3 m.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 26/2014/QĐ-UBND

59. TUYÊN QUANG

* Diện tích tối thiểu của thửa đất ở tại nông thôn, thửa đất ở tại đô thị được tách thửa phải đảm bảo các thửa đất mới được hình thành sau khi chia tách có diện tích tối thiểu là 36 m² (không tính diện

tích thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng) và có một cạnh tiếp giáp với đường giao thông hoặc lối đi, đồng thời đáp ứng các điều kiện sau:

- Thửa đất đề nghị chia tách phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, phù hợp với quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và không có tranh chấp.

- Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa phải có chiều rộng tối thiểu là 04 mét, chiều sâu tối thiểu là 09 mét tính từ chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng hoặc chỉ giới quy hoạch xây dựng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

* Thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn 36 m² hoặc kích thước cạnh thửa không đáp ứng được yêu cầu theo quy định trên nhưng trên đất đã có nhà ở riêng, ổn định từ trước 01/01/2009 thì được thực hiện tách thửa theo quy định. Khi chủ sử dụng đất cải tạo hoặc xây dựng lại nhà ở phải tuân thủ theo quy định của pháp luật về xây dựng.

* Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa có diện tích nhỏ hơn 36 m² để hợp thửa với thửa đất khác tạo thành thửa đất mới đảm bảo điều kiện về diện tích tối thiểu và kích thước thửa đất quy định trên thì được thực hiện tách thửa theo quy định.

Căn cứ pháp lý: Quyết định 16/2014/QĐ-UBND

60. VĨNH LONG

Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có diện tích, chiều rộng và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) không nhỏ hơn mức quy định tối thiểu như sau:

Hạng mục	Mức diện tích tối thiểu (m ²)	Chiều rộng tối thiểu (m)	Chiều sâu tối thiểu so với chỉ giới xây dựng (m)
----------	---	--------------------------	--

b. Đất ở: áp dụng đối với các phường, xã, thị trấn thuộc huyện, thành phố, thị xã trên địa bàn tỉnh

- Tiếp giáp với đường phố có lộ giới $\geq 20m$	45 m ²	$\geq 5 m$	$\geq 5 m$
---	-------------------	------------	------------

- Tiếp giáp với đường phố có lộ giới < 20m hoặc tiếp giáp với các hẻm, đường phố không có lộ giới hoặc những thửa đất còn lại của xã, phường, thị trấn.	36 m ²	$\geq 4 m$	$\geq 4 m$
---	-------------------	------------	------------

c. Đất phi nông nghiệp không 40 m² ≥ 4 m ≥ 4 m
phải là đất ở:

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 13/2016/QĐ-UBND](#)

61. HƯNG YÊN

* Đối với các thửa đất ở tại đô thị, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30,0 m² (*ba mươi mét vuông*); kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 3,0m (*ba mét*); kích thước cạnh chiều sâu tối thiểu là 5,0m (*năm mét*).

* Đối với các thửa đất ở tại nông thôn, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được quy định như sau:

- Các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, ven chợ thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 40,0 m² (*bốn mươi mét vuông*); kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 4,0m (*bốn mét*); kích thước cạnh chiều sâu tối thiểu là 8,0m (*tám mét*).

- Các vị trí đất còn lại thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 50,0m² (*năm mươi mét vuông*); kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 4,0m (*bốn mét*); kích thước cạnh chiều sâu tối thiểu là 10,0m (*mười mét*).

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 18/2014/QĐ-UBND](#)

62. VĨNH PHÚC

Diện tích chia, tách thửa đất ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh là ba mươi (30) mét vuông.

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 42/2014/QĐ-UBND](#)

63. YÊN BÁI

* Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất mới và diện tích còn lại của thửa đất sau khi tách thửa như sau:

- Đối với thửa đất ở tại các phường và các thị trấn: Diện tích không nhỏ hơn 40 m², kích thước cạnh mặt tiền và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 3,5 m;

- Đối với thửa đất ở tại các xã: Diện tích không nhỏ hơn 60 m², kích thước cạnh mặt tiền và chiều sâu của thửa đất không nhỏ hơn 4,0 m.

* Đối với đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm khác, đất nuôi trồng thủy sản như sau:

- Các thửa đất tại các phường, thị trấn: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 100 m²;

- Các thửa đất tại các xã: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 200 m².

* Đối với đất trồng lúa như sau:

- Các thửa đất tại các phường, thị trấn: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 150 m²;

- Các thửa đất tại các xã của huyện Trạm Tấu và Mù Cang Chải: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 100 m²;

- Các thửa đất tại các xã còn lại: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 200 m².

* Đối với đất rừng sản xuất như sau:

- Các thửa đất tại các phường, thị trấn: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 1.000 m²;
- Các thửa đất tại các xã: Diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn 2.000 m².

Căn cứ pháp lý: [Quyết định 19/2017/QĐ-UBND](#)