

Kiểm điều kiện tách thửa đất

Nguyễn Văn Mẫu · Ngày tạo: 01/11/2026 · BẢN MẪU

1. Thửa đất và phương án

Thông tin	Giá trị
Thửa đất	thửa 100, tờ 10, Thôn Mẫu, xã Mẫu, Hà Nội
Giấy chứng nhận	AA 000000
Tỉnh, khu vực	Hà Nội · Xã vùng đồng bằng
Diện tích thửa gốc	260 m ²
Chừa làm lối đi	20 m ²
Phương án	Đất mẫu chia 2 con: thửa 260 m ² tách 2 thửa (120 + 120 m ²), Hà Nội

2. Kết luận sơ bộ

CẦN KIỂM

Có vẻ tách được, nhưng còn điểm cần kiểm lại với quyết định của tỉnh hoặc Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Mức tối thiểu áp dụng

Tiêu chí	Mức	Căn cứ
Diện tích đất ở mỗi thửa	80 m ²	QĐ 61/2024/QĐ-UBND (hiệu lực 07/10/2024)
Chiều rộng (cạnh giáp đường, lối đi)	Không nêu / chưa có số liệu	
Chiều sâu	Không nêu / chưa có số liệu	

Số liệu lấy từ bài viết trích quyết định, chưa đối chiếu toàn văn: ước tính tham khảo. Kiểm lại quyết định của UBND tỉnh hoặc hỏi Văn phòng đăng ký đất đai.

Chưa thấy quyết định thay thế năm 2026. Diện tích không tính phần đất làm đường, hạ tầng.

4. Từng thửa sau tách

Thửa	Kết quả	Chi tiết
#1	Đạt	Diện tích 120 m ² ≥ 80 m ² .

5. Điều kiện chung

Điều kiện	Kết quả	Căn cứ
Thửa đất đã có Giấy chứng nhận (sổ). Đạt.	Đạt	Luật Đất đai 2024 Điều 220 khoản 1 điểm a
Còn thời hạn sử dụng đất. Đạt (đất ở thường sử dụng ổn định lâu dài).	Đạt	Điều 220 khoản 1 điểm b
Không tranh chấp, không bị kê biên, không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Đạt.	Đạt	Điều 220 khoản 1 điểm c
Có lối đi kết nối đường giao thông công cộng. Đạt: các thửa có lối đi ra đường công cộng.	Đạt	Điều 220 khoản 1 điểm d; NQ 254/2025/QH15 Điều 11 khoản 3
Không thuộc khu vực đã có thông báo, quyết định thu hồi đất. Đạt theo thông tin bạn chọn.	Đạt	Quyết định của tỉnh (ví dụ Bắc Ninh QĐ 18/2026 Điều 7)

6. Hồ sơ cần chuẩn bị

- ☐ **Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất**
Theo mẫu của tỉnh. Trước đây là Mẫu 01/ĐK (NĐ 101/2024), từ 01/7/2025 là Mẫu 21 (NĐ 151/2025); năm 2026 nhiều tỉnh ban hành mẫu riêng.
- ☐ **Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất**
Do Văn phòng đăng ký đất đai (chi nhánh) hoặc đơn vị đo đạc có giấy phép lập (Mẫu 02/ĐK trước đây, Mẫu 22 theo NĐ 151/2025).
- ☐ **Giấy chứng nhận đã cấp**
Bản gốc, hoặc bản sao kèm bản gốc để đối chiếu, hoặc bản sao công chứng, chứng thực.
- ☐ **Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về tách thửa (nếu có)**
Ví dụ bản án, quyết định của Tòa án; văn bản đồng ý cho đi qua đất liền kề nếu tỉnh yêu cầu.
- ☐ **Giấy tờ tùy thân của người nộp; văn bản uỷ quyền nếu nộp thay**
Mang bản gốc để đối chiếu.

7. Các bước và thời hạn

- Kiểm điều kiện và mức tối thiểu của tỉnh: Đối chiếu quyết định của UBND tỉnh; hỏi UBND xã về quy hoạch, thông báo thu hồi.
- Đo đạc, lập bản vẽ tách thửa: Thuê Văn phòng đăng ký đất đai (chi nhánh) hoặc đơn vị đo đạc có giấy phép.
- Nộp 01 bộ hồ sơ: Tại Bộ phận Một cửa (UBND xã, Trung tâm phục vụ hành chính công) hoặc Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh.
- Văn phòng đăng ký đất đai kiểm hồ sơ: Không đủ điều kiện: trả hồ sơ trong 03 ngày làm việc kèm lý do. Đủ điều kiện: xác nhận vào đơn và bản vẽ trong 05 ngày làm việc (NĐ 101/2024 Điều 7).
- Đăng ký biến động, cấp sổ cho các thửa mới: Thời hạn, lệ phí theo quy định của tỉnh. Tách để

chuyển nhượng, tặng cho thì làm thêm hợp đồng công chứng và đăng ký biến động trong 30 ngày.

8. Lý do hay bị trả hồ sơ

- Thửa chưa có Giấy chứng nhận, hết thời hạn sử dụng, đang tranh chấp hoặc bị kê biên (Luật Đất đai 2024 Điều 220 khoản 1).
- Thửa sau tách nhỏ hơn diện tích hoặc kích thước tối thiểu mà không đồng thời hợp với thửa liền kề (Điều 220 khoản 2 điểm a).
- Không có lối đi ra đường công cộng và không có văn bản đồng ý của người sử dụng đất liền kề (Điều 220 khoản 1 điểm d; NQ 254/2025/QH15).
- Chia theo bản án không đủ diện tích, kích thước, trừ bản án có hiệu lực trước 01/8/2024 (Điều 220 khoản 2 điểm c; NQ 254/2025/QH15).
- Đất đã có thông báo, quyết định thu hồi; đường tách cắt qua nhà, công trình; vi phạm đất đai chưa xử lý (tùy quyết định của tỉnh).
- Sổ cũ chưa có sơ đồ thửa hoặc sơ đồ chưa đủ: phải đăng ký biến động, cấp đổi trước (NĐ 101/2024 Điều 7 khoản 3 điểm b).

9. Lưu ý

- Phí đo đạc, lệ phí cấp sổ do HĐND tỉnh và đơn vị đo đạc quy định; không có lệ phí tách thửa chung toàn quốc.
- Tách Thửa là công cụ kiểm sơ bộ và thông tin tham khảo, không phải tư vấn pháp lý hay xác nhận của cơ quan nhà nước. Văn phòng đăng ký đất đai quyết định hồ sơ có đủ điều kiện hay không. Chúng tôi không lưu số liệu bạn nhập.

Tạo bởi Tách Thửa · tachthua.hoagao.store · support@hoagao.store