

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Số: 33/2014/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 ngày 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5205/TNMT-QLSDĐ ngày 24 tháng 7 năm 2014 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 3988/STP-VB ngày 24 tháng 7 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn và đô thị trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 143 và Điều 144 Luật Đất đai.

2. Quyết định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

- a) Chuyên quyền sử dụng đất trọn thửa;
- b) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo Nghị định số 34/2013/NĐ-CP ngày 22 tháng 4 năm 2013 của Chính phủ về quản lý sử dụng nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;
- c) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;

d) Thừa đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa để tặng cho, chuyển nhượng cho Nhà nước, hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở theo chính sách xã hội mà có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này;

đ) Thừa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa đất. Tổ chức, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc đến việc thực hiện thủ tục tách thửa đất.

2. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa đất theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Những quy định cụ thể

1. Đối với đất ở tại nông thôn và đất ở tại đô thị:

a) Các trường hợp không được tách thửa:

- Khu vực bảo tồn đã được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật;

- Các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý theo quy hoạch; biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước; biệt thự thuộc nhóm 1 và 2 theo quy định tại Thông tư số 38/2009/TT-BXD ngày 08 tháng 12 năm 2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc quản lý sử dụng nhà biệt thự tại khu vực đô thị; biệt thự thuộc dự án đã quy hoạch; đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận cho từng nền đất theo quy hoạch được duyệt. Trường hợp quy hoạch này không còn phù hợp, phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch theo quy định pháp luật trước khi thực hiện tách thửa, việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh;

- Trường hợp vị trí nhà, đất ở thuộc khu vực đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì không được tách thửa;

b) Các trường hợp không thuộc quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 3 Quyết định này thì được tách thửa, nhưng phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Thừa đất mới hình thành và thừa đất còn lại, sau khi trừ lộ giới, diện tích tối thiểu như sau:

Khu vực	Đất ở	
	Đất ở chưa có nhà (m ²)	Đất có nhà hiện hữu (m ²)
Khu vực 1: gồm các Quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình, Tân Phú.	50m ² và chiều rộng mặt tiền thừa đất không nhỏ hơn 04 mét.	45m ² và chiều rộng mặt tiền thừa đất không nhỏ hơn 03 mét tại đường phố có lộ giới ≥ 20 mét; 36m ² và chiều rộng mặt tiền thừa đất không nhỏ hơn 03 mét tại đường phố có lộ giới < 20 mét.
Khu vực 2: gồm các Quận 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Thủ Đức và thị trấn các huyện được quy hoạch đô thị hóa.	80m ² và chiều rộng mặt tiền thừa đất không nhỏ hơn 05 mét.	50m ² và chiều rộng mặt tiền thừa đất không nhỏ hơn 04 mét.
Khu vực 3: gồm các huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ, ngoại trừ thị trấn hoặc khu vực được quy hoạch đô thị hóa thuộc huyện.	120m ² và chiều rộng mặt tiền thừa đất không nhỏ hơn 07 mét.	80m ² và chiều rộng mặt tiền thừa đất không nhỏ hơn 05 mét.

- Đảm bảo được hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và kết nối, đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật hiện hữu.

- Trường hợp thừa đất khi tách thửa sẽ hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật khác, Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm hướng dẫn thực hiện đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Diện tích làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác được đưa vào sử dụng chung theo quy hoạch.

2. Đối với thừa đất nằm trong khu dân cư hiện hữu:

a) Trường hợp thừa đất không thuộc khu vực Nhà nước phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt:

Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ nhu cầu của người sử dụng đất, xem xét

từng trường hợp cụ thể để giải quyết chuyển mục đích sử dụng đất toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất sang đất ở, đồng thời với việc thực hiện tách thửa đất. Thửa đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều này.

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực Nhà nước phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt:

- Trường hợp thửa đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được phê duyệt và đã được công bố thì được tách thửa theo quy định tại Điểm a Khoản này.

- Trường hợp thửa đất nằm trong quy hoạch sử dụng đất đã được công bố và đã có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được phê duyệt và đã được công bố thì tiếp tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng không được xây dựng mới nhà ở, công trình, trồng cây lâu năm; nếu người sử dụng đất có nhu cầu cải tạo, sửa chữa nhà ở, công trình hiện có thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép theo quy định pháp luật. Trường hợp thửa đất đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì không được tách thửa.

c) Trường hợp thửa đất khi tách thửa có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Người sử dụng đất có trách nhiệm đầu tư hoàn thiện, bàn giao và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất làm đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật; Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có thửa đất có trách nhiệm tiếp nhận và quản lý theo quy định.

3. Trường hợp tách thửa để hợp thửa với thửa đất liền kề:

- Thửa đất tách ra để hợp thửa với thửa liền kề được phép có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này, nhưng diện tích thửa đất còn lại phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này.

- Trường hợp điều chỉnh ranh giữa các thửa để có hình thể thửa cho phù hợp và diện tích các thửa đất sau khi điều chỉnh ranh không thay đổi, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện giải quyết theo thẩm quyền.

4. Căn cứ quy hoạch để xem xét giải quyết tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân: Căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch nông thôn mới đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết; trường hợp chưa có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ

quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết.

Điều 4. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân quận, huyện

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo Thành phố hoặc khi thừa kế thì giải quyết như sau: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật đô thị, điều kiện để hợp khối, cảnh quan khu vực và quy chuẩn xây dựng để giải quyết, nhưng diện tích tối thiểu của thửa đất hình thành không nhỏ hơn 25m².

2. Hướng dẫn và kiểm tra nghiệm thu việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa có hình thành đường giao thông.

3. Thường xuyên chỉ đạo các phòng, ban chức năng và Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn kiểm tra phát hiện xử lý những trường hợp tách thửa đất không đúng quy định; đảm bảo được hạ tầng đô thị theo quy hoạch được duyệt và không làm phát sinh hậu quả trong công tác quản lý nhà, đất sau này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân quận, huyện báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp tình hình, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

4. Giao Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện Quyết định này. Thường xuyên kiểm tra, rà soát công tác tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp không đúng quy định của pháp luật, phân lô tách thửa không đúng quy hoạch, chuyển mục đích sử dụng đất nhằm mục đích kinh doanh không đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và không đảm bảo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Định kỳ 06 (sáu) tháng/01 lần, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký. Quyết định này thay thế Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa và Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 6. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc,

Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thủ trưởng các sở - ngành Thành phố, tổ chức hành nghề công chứng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện, phường, xã, thị trấn và người sử dụng đất chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nguyễn Hữu Tín