

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

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

Số: 19/2009/QĐ-UBND

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi 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 Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTMNT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7590/TNMT-ĐKKTD ngày 18 tháng 9 năm 2008 và số 266/TNMT-ĐKKTD ngày 12 tháng 01 năm 2009,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh. Các thửa đất hình thành sau khi tách thửa có diện tích không được nhỏ hơn diện tích tối thiểu được quy định tại Quyết định này và không trái với Quy chuẩn xây dựng.

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

- a) Chuyển quyền sử dụng đất trọn thửa;
- b) Bán nhà theo Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ;
- c) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;
- d) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

đ) Tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo Quyết định này: các thửa đất đang sử dụng trước ngày ban hành Quyết định này; các trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực hoặc cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì thực hiện thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có yêu cầu tách thửa.
2. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục về tách thửa theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Những quy định cụ thể

1. Đối với đất ở:

a) Các trường hợp không được tách thửa:

- Khu vực mà pháp luật có quy định phải bảo tồn;

- Các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý theo 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; đất thuộc khu vực đã được cơ quan cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Trường hợp quy hoạch chi tiết 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 phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố thì không được tách thửa.

b) Ngoài các trường hợp quy định tại điểm a khoản này được tách thửa, nhưng phải đảm bảo phù hợp quy hoạch và các điều kiện sau:

- Thửa đất mới hình thành và thửa 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	50m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4m	45m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 3m tại đường phố có lộ giới > 20m; 36m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 3m tại đường phố có lộ giới < 20m.
Khu vực 2: gồm các quận 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Tân Phú, Thủ Đức và các thị trấn, các huyện được quy hoạch đô thị hóa	80m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m	50m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 4m.
Khu vực 3: gồm các huyện Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ, ngoại trừ các thị trấn, các huyện và khu vực thuộc huyện được quy hoạch đô thị hóa	120m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 7m	80m ² và chiều rộng mặt tiền không nhỏ hơn 5m

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

- Trường hợp thửa 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 duyệt quy hoạch tổng mặt bằng đảm bảo đáp ứng được những điều kiện hạ tầng kỹ thuật nêu trên. Diện tích làm đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật khác được đưa vào sử dụng chung theo quy hoạch được duyệt.

2. Đối với đất nông nghiệp:

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch để sản xuất nông nghiệp: được phép tách thửa nhưng các thửa đất mới được hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m² đối với đất nông nghiệp khác và 1.000m² đối với đất nông nghiệp đã được quy hoạch để sản xuất nông nghiệp.

b) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố để chuyển sang mục đích phi nông nghiệp thì không được tách thửa.

c) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố để chuyển sang mục đích phi nông nghiệp, nhưng sau ba năm không thực hiện theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, nếu cơ quan có thẩm quyền (xét duyệt kế hoạch sử dụng đất) chưa điều chỉnh hoặc hủy bỏ thì được tách thửa, nhưng diện tích tối thiểu của thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại không được nhỏ hơn 1.000m² và không được thay đổi mục đích sử dụng đất.

d) Trường hợp thửa đất nằm trong khu vực quy hoạch sẽ chuyển sang đất phi nông nghiệp (đất nông nghiệp xen cài trong khu dân cư hiện hữu) và không thuộc khu vực phải thu hồi để đầu tư theo quy hoạch hoặc kế hoạch sử dụng đất đã được công bố:

- Nếu để tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp thì việc tách thửa thực hiện theo điểm a khoản 2 này.

- Nếu tách thửa để sử dụng đất phi nông nghiệp, phải thực hiện theo đúng quy hoạch. Trường hợp có nhu cầu thay đổi mục đích sang đất làm nhà ở:

+ Nếu thửa đất có diện tích từ 1.000m² trở xuống thì thực hiện thủ tục thay đổi mục đích sang đất ở, sau đó thực hiện tách thửa đảm bảo các điều kiện nêu tại điểm b khoản 1 Điều này. Khi chuyển mục đích sử dụng đất, người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất làm cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

+ Nếu thửa đất có diện tích lớn hơn 1.000m² đến 2.000m² thực hiện như đối với trường hợp có diện tích từ 1.000m² trở xuống và đồng thời có phương án đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Khi cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã được đầu tư và có nghiệm thu của Ủy ban nhân dân quận, huyện thì mới thực hiện thủ tục tách thửa.

+ Nếu thửa đất có diện tích lớn hơn 2.000m² phải lập dự án theo quy định pháp luật.

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

- Thửa đất tách ra để hợp 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 mà có diện tích nhỏ hơn diện tích quy định tại khoản 2 Điều này sẽ do Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Quyết định này.

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

1. Những trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn hoặc khi thừa kế, hòa giải tranh chấp, có nhu cầu tách thửa, 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 các thửa đất hình thành không nhỏ hơn 25m² đối với trường hợp đất ở).

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 các 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.

Điều 5. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

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

Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thủ trưởng các sở - ngành thành phố, các cơ quan Công chứng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các 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 THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Thành Tài