

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

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

Số: 54/2012/QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 12 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**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
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 việc thi hành Luật Đất đai;

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;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2394/TNMT-KTĐ ngày 27 tháng 4 năm 2012, Công văn số 3365/TNMT-QLSĐĐ ngày 13 tháng 6 năm 2012, Công văn số 4215/TNMT-QLSĐĐ ngày 20 tháng 7 năm 2012, Công văn

số 5206/TNMT-QLSDD ngày 04 tháng 9 năm 2012, Công văn số 7205/TNMT-QLSDD ngày 30 tháng 11 năm 2012 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 2386/STP-VB ngày 29 tháng 5 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 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 về quy định diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa, như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung Điều d, Khoản 2, Điều 3 như sau:

“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:

- Trường hợp tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp thì việc tách thửa thực hiện theo quy định tại Điều a, Khoản 2, Điều 3 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND.

- Trường hợp tách thửa để sử dụng đất phi nông nghiệp, phải thực hiện theo đúng quy hoạch. Trường hợp toàn bộ các thửa đất hình thành sau khi tách thửa được sử dụng vào mục đích đất ở, thì thực hiện như sau:

+ Thửa đất có diện tích từ 1.000m² trở xuống phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sang đất ở trước khi tách thửa, việc tách thửa phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều b, Khoản 1, Điều 3 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND.

+ Thửa đất có diện tích trên 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. Việc tách thửa chỉ được thực hiện sau khi phương án đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật đã được thực hiện và có nghiệm thu của Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có thửa đất.

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

- Trường hợp hộ gia đình có nhu cầu tách một phần thửa đất sang đất ở, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ nhu cầu của người sử dụng đất để xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể để quyết định. Phải đảm bảo quy định thửa đất sau khi tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở để xây dựng nhà ở phải đảm

bảo các điều kiện quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 3 Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND.

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 bàn giao và quản lý theo quy định.”

2. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Điều 4, như sau:

“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; đối với đất ở, 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 đất nông nghiệp Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ điều kiện thực tế, loại đất nông nghiệp và trường hợp cụ thể để giải quyết tách thửa, diện tích của các thửa đất nông nghiệp hình thành được phép nhỏ hơn 300m² nhưng phải đảm bảo sử dụng đúng mục đích nông nghiệp”.

3. Bổ sung Khoản 4 vào Điều 4, như sau:

“4. Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để xem xét giải quyết tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân; trường hợp chưa có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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 2. 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, tránh việc phân lô tách thửa không đúng quy hoạch và không đảm bảo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Định kỳ 06 (sáu) tháng báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực sau mười (10) ngày, kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Quy

hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, 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**

Nguyễn Hữu Tín