ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 60/2017/QĐ-UBND	*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 12 năm 2017*

QUYẾT ĐỊNH
Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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 Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1981/TTr-STNMT-

QLĐ ngày 03 tháng 3 năm 2017, số 4326/TTr-STNMT-QLĐ ngày 05 tháng 5 năm 2017, số 7053/STNMT-QLĐ ngày 18 tháng 7 năm 2017, số 9281/STNMT-QLĐ ngày 08 tháng 9 năm 2017 và số 11702/STNMT-QLĐ ngày 10 tháng 11 năm 2017; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số 3108/STP-VB ngày 11 tháng 4 năm 2017 và số 7861/STP-VB ngày 15 tháng 8 năm 2017.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này, quy định diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

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

a) Chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Chuyển quyền sử dụng đất trọn thửa;

c) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của Chính phủ;

d) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất;

đ) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

e) Tách thửa đối với đất do tổ chức sử dụng; về nhu cầu sử dụng đất và thẩm định nhu cầu sử dụng đất của tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai;

g) Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất ở đã hình thành trước ngày 25 tháng 10 năm 2014 (ngày Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố có hiệu lực thi hành - dưới đây viết tắt là Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND) và có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND, thì không căn cứ diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này;

h) Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất không phải là đất ở đã hình thành từ trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, có diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này, thì không căn cứ diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tách thửa đất. Tổ chức, cá nhân có quyền và nghĩa vụ liên quan đến 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. Điều kiện thửa đất được phép tách thửa

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai;

2. Việc tách thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171, Luật Đất đai;

3. Thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất phải đảm bảo diện tích tối thiểu theo quy định tại Quyết định này.

Điều 4. Những trường hợp không được tách thửa

1. Khu vực bảo tồn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt danh mục phải bảo tồn theo quy định pháp luật.

2. Biệt thự thuộc sở hữu Nhà nước; biệt thự thuộc nhóm 1 và 2 theo quy định tại Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

3. Các khu vực hiện đang là biệt thự được tiếp tục quản lý theo quy hoạch; 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 chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt; khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt. Trường hợp quy hoạch này được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thì việc tách thửa phải đảm bảo đúng theo quy hoạch đã điều chỉnh và theo Quyết định này.

4. Nhà, đất thuộc khu vực đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Điều 5. Quy định về tách thửa các loại đất

1. Tách thửa đất ở:

a) Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để giải quyết tách thửa đất:

- Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để giải quyết; trường hợp chưa có các quy hoạch này thì căn cứ quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, để giải quyết.

- Các quy hoạch được duyệt nêu trên xác định thửa đất ở thuộc quy hoạch đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chỉnh trang thì được tách thửa đất.

- Trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn 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 thì không được tách thửa đất. 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.

b) Diện tích tối thiểu của thửa đất ở hình thành và thửa đất ở còn lại sau khi tách thửa (sau khi trừ lộ giới) như sau:

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.

c) Trường hợp khi tách thửa đất ở có hình thành đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật, giao Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát các điều kiện về diện tích đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, căn cứ quy định pháp luật quy hoạch, xây dựng và hướng dẫn các Sở ngành theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Quyết định này để hướng dẫn người sử dụng đất thực hiện hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo phù hợp theo quy hoạch được duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật chung hiện hữu của khu vực.

d) Đối với khu đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, có phần diện tích đất thuộc hành lang công trình công cộng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, Nhà nước chưa thu hồi đất để thực hiện quy hoạch thì phần diện tích đất nông nghiệp này được tách cùng với đất ở và không bị điều chỉnh về diện tích tối thiểu tách thửa đất nông nghiệp quy định tại khoản 2, Điều này, việc tách thửa đất ở phải đảm bảo quy định tại Quyết định này.

2. Tách thửa đất nông nghiệp:

a) Trường hợp thửa đất thuộc khu vực quy hoạch, để sản xuất nông nghiệp: được phép tách thửa, thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại phải đảm bảo diện tích tối thiểu là 500m^2 đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác và 1.000m^2 đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thuỷ sản, đất làm muối.

b) Trường hợp 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 thì không được tách thửa. Trường hợp thửa đất thuộc khu vực không phù hợp quy hoạch để sản xuất nông nghiệp và không thuộc khu vực phải thu hồi theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt và công bố, thì người sử dụng đất được thực hiện các quyền theo quy định tại Điều 49, Luật Đất đai.

3. Tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ Điều 11, Luật Đất đai, khoản 1, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ và các quy định của pháp luật đất đai về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, để xác định loại đất và diện tích tương ứng theo loại đất. Việc tách thửa đối với từng loại đất thực hiện theo quy định, về diện tích tối thiểu tương ứng với loại đất được

quy định tại Quyết định này.

4. Tách thửa đối với đất phi nông nghiệp (không phải là đất ở) của hộ gia đình, cá nhân: Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn và quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn, để xem xét giải quyết tách thửa đất; việc giải quyết tách thửa đất áp dụng theo quy định của pháp luật đất đai về thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích.

Điều 6. Tách thửa đất đối với trường hợp khác

1. Tách thửa đất để hợp thửa với thửa đất liền kề, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất của hộ gia đình, cá nhân:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đề nghị 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 và có cùng mục đích sử dụng đất, để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu quy định tại Quyết định này, thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất. Diện tích thửa đất còn lại sau khi tách thửa phải lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo Quyết định này.

b) Trường hợp điều chỉnh ranh giữa các thửa có cùng mục đích sử dụng đất để có hình thể thửa đất cho phù hợp, giao Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện giải quyết theo thẩm quyền quy định tại Luật Đất đai.

2. Tách thửa đất theo Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án, quyết định công nhận hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai: kể từ ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp thửa đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định tại Quyết định này, thì người sử dụng đất thực hiện việc phân chia quyền sử dụng đất theo giá trị quyền sử dụng đất hoặc sử dụng chung thửa đất theo quy định.

Điều 7. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm thực hiện:

a) Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định thành lập Tổ công tác liên ngành cấp huyện (thành phần gồm Lãnh đạo Ủy ban nhân dân quận, huyện phụ trách về quản lý đất đai, quy hoạch; phòng, ban chuyên môn thuộc Ủy ban nhân dân quận, huyện và đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tùy trường hợp cụ thể mà mời thêm các đơn vị khác có liên quan tham gia) để giải quyết tách thửa đất có hình thành

đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật, tách thửa đất nông nghiệp tại điểm b, khoản 1, Điều này. Xây dựng quy chế giải quyết tách thửa đất, để tổ chức thực hiện và gửi quy chế này đến Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, theo dõi, thực hiện thống nhất trên toàn thành phố;

b) Tổ chức họp Tổ công tác liên ngành để xem xét, quyết định tách thửa đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo hoặc có hoàn cảnh khó khăn: diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới hình thành sau khi tách thửa không nhỏ hơn 25m^2, chiều rộng mặt tiền thửa đất không nhỏ hơn 03m đối với đất ở và không nhỏ hơn 300m^2 đối với đất nông nghiệp. Ủy ban nhân dân quận, huyện rà soát điều kiện về hạ tầng kỹ thuật của khu vực để giải quyết cho phù hợp;

c) Trên cơ sở kết quả giải quyết tách thửa đất theo quy định tại Quyết định này, thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân;

d) Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện Quyết định này và kế hoạch cụ thể từng năm trong công tác quản lý tách thửa đất có hình thành hạ tầng kỹ thuật phù hợp với phát triển dân cư (tăng dân số) và đảm bảo kết nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Thường xuyên kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa không đúng quy định và không đảm bảo về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội. Định kỳ 06 (sáu) tháng/01 lần, báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân thành phố, Thanh tra thành phố và Sở Tài nguyên và Môi trường.

đ) 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, không đảm bảo cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, vượt thẩm quyền, Ủy ban nhân dân quận, huyện kịp thời có báo cáo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường để phối hợp các ngành liên quan hướng dẫn giải quyết hoặc tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết theo quy định.

2. Trách nhiệm của các sở, ngành, đơn vị liên quan:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Ban hành quy chế chung (quy chế mẫu) giải quyết tách thửa đất và hướng dẫn cho các quận, huyện để tổ chức thực hiện.

- Theo dõi, hướng dẫn cho Ủy ban nhân dân quận, huyện hoặc tổng hợp báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, giải quyết theo quy định đối với các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện.

b) Sở Quy hoạch - Kiến trúc: chủ trì, phối hợp với Sở Xây dựng, Sở Giao thông vận tải hướng dẫn cụ thể về điều kiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật và nghiệm thu hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với trường hợp tách thửa đất có hình thành đường giao thông, đảm bảo hạ tầng xã hội theo quy hoạch đô thị được duyệt quy định tại điểm c, khoản 1, Điều 5 Quyết định này.

c) Sở Xây dựng: hướng dẫn việc cấp giấy phép xây dựng và kiểm tra, xử lý vi phạm xây dựng theo quy định; phối hợp với Sở Quy hoạch - Kiến trúc hướng dẫn thực hiện điểm c, khoản 1, Điều 5 Quyết định này.

d) Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn: chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân quận, huyện hướng dẫn điểm a, khoản 2, Điều 5 Quyết định này về tách thửa đất được quy hoạch đất được quy hoạch giữ lại để sản xuất nông nghiệp.

e) Sở Công thương, Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty cấp nước Sài Gòn TNHH MTV, Công ty TNHH MTV thoát nước đô thị thành phố Hồ Chí Minh: theo chức năng nhiệm vụ, có trách nhiệm hướng dẫn, giải quyết các thủ tục về đầu tư, đấu nối hệ thống điện, cấp nước, thoát nước theo quy định.

g) Sở Tư pháp: hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này; tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất không đảm bảo theo quy định tại Quyết định này.

Điều 8. Xử lý chuyển tiếp

Trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ hợp lệ về tách thửa đất theo quy định nhưng đến trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa giải quyết tách thửa đất, Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy định tại Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố để xem xét, giải quyết hoàn tất việc tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định; trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị giải quyết tách thửa đất theo quy định tại Quyết định này, Ủy ban nhân dân quận, huyện căn cứ quy định tại Quyết định này để xem xét, giải quyết.

Điều 9. Quyết định này, có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2018. Quyết định này, thay thế Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 10 năm 2014

của Ủy ban nhân dân thành phố.

Điều 10. 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 Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Giám đốc Sở Công Thương, Thủ trưởng các sở - ngành thành phố, tổ chức hành nghề công chứng, Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận - huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, Tổng Công ty Điện lực thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty cấp nước Sài Gòn TNHH MTV, Công ty TNHH MTV thoát nước đô thị thành phố Hồ Chí Minh, người sử dụng đất và tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Trần Vĩnh Tuyến