

QUYẾT ĐỊNH

Quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức
chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6
năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản
quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số
31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số
29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6
năm 2024;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng
6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin
đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
10771/TTr-STNMT-QLĐ ngày 18 tháng 10 năm 2024, Báo cáo thẩm định số
6737/STP-VB ngày 14 tháng 10 năm 2024 của Sở Tư pháp và kết quả biểu quyết
của Thành viên Ủy ban nhân dân Thành phố.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các trường hợp không áp dụng Quyết định này, gồm:

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

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

c) Tách, hợp thửa đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công, nhà ở; đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo quy hoạch này;

d) Thửa đất hoặc một phần thửa đất đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp đã quá 03 năm kể từ thời điểm có quyết định thu hồi đất mà không thực hiện.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu, có quyền và nghĩa vụ liên quan đến thực hiện thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất.

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

Điều 3. Điều kiện, nguyên tắc tách thửa đất, hợp thửa đất

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện được quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 220 Luật Đất đai.

2. Trường hợp người sử dụng đất dành một phần diện tích của thửa đất để làm lối đi thì lối đi đó do các bên thỏa thuận và Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức có trách nhiệm căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương xem xét lối đi do các bên thỏa thuận có đảm bảo về công tác phòng cháy chữa cháy, về hệ thống cấp thoát nước, điện để có ý kiến chấp thuận trước khi thực hiện việc tách thửa đất hoặc hợp thửa đất.

Phần diện tích đất được xác định làm lối đi sử dụng cho nhiều thửa đất (từ 02 thửa đất trở lên) thì được chuyển sang hình thức sử dụng chung trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 4. Diện tích tối thiểu được tách thửa

Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau tách thửa (đã trừ phần diện tích thuộc quy hoạch công trình giao thông) phải đảm bảo diện tích tối thiểu như sau:

1. Đối với thửa đất ở

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 , có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 03m.
Khu vực 2 , gồm các quận: 7, 12, Bình Tân, thành phố Thủ Đức và thị trấn các huyện	Tối thiểu 50m ² , có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 04m.
Khu vực 3 , gồm các huyện: Bình Chánh, Củ Chi, Hóc Môn, Nhà Bè, Cần Giờ (ngoại trừ thị trấn)	Tối thiểu 80m ² , có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu thửa đất không nhỏ hơn 05m.

2. Đối với thửa đất nông nghiệp

a) 500m² đối với đất trồng cây hàng năm, đất nông nghiệp khác.

b) 1.000m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất chăn nuôi tập trung.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức có trách nhiệm thực hiện kiểm tra, rà soát công tác tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn, ngăn chặn, xử lý nghiêm các trường hợp tổ chức, cá nhân thực hiện không đúng quy định. Định kỳ hàng năm (trước ngày 05 tháng 12 hàng năm) báo cáo kết quả cho Ủy ban nhân dân Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

a) Hướng dẫn, kiểm tra Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện việc tách thửa đất, hợp thửa đất theo quy định.

b) Tổng hợp vướng mắc, phối hợp với các Sở ngành, Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức rà soát, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 6. Xử lý chuyển tiếp

Hồ sơ tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận nhưng đến trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Đất đai sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì cơ quan có thẩm quyền căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024, Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định diện tích tối thiểu được tách thửa để thực hiện.

Điều 7. Hiệu lực của Quyết định

1. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.
2. Quyết định này thay thế Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định diện tích tối thiểu được tách thửa.

Điều 8. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thủ trưởng các sở, ngành Thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, quận, huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức, quận, huyện và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam Thành phố;
- TTUB: CT, các PCT;
- Thành viên UBND Thành phố;
- Văn phòng Đoàn Đại biểu Quốc hội và Hội đồng nhân dân Thành phố;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB: các PCVP;
- Các Phòng NCTH;
- TTTT, TT Công báo, BTCĐ;
- Lưu: VT (ĐT/LT,PTH).

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



Bùi Xuân Cường