

Số: /2024/QĐ-UBND Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO 5/2024

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014, Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014; Luật Nhà ở sửa đổi, bổ sung ngày 25 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số/TTr-STNMT-QLĐ ngày tháng năm 2024 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Công văn số /STP-VB ngày tháng năm 2024,

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) Chuyển mục đích sử dụng đất;
- b) Bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định pháp luật;
- c) 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;
- d) Tách thửa đất, hợp thửa đất để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đầu tư công;
- đ) Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

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 thửa đất được phép tách thửa, hợp thửa

1. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải bảo đảm các nguyên tắc, điều kiện sau đây:

a) Thửa đất đã được cấp một trong các loại giấy chứng nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Thửa đất còn trong thời hạn sử dụng đất;

c) Đất không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà có tranh chấp nhưng xác định được phạm vi diện tích, ranh giới đang tranh chấp thì phần diện tích, ranh giới còn lại không tranh chấp của thửa đất đó được phép tách thửa đất, hợp thửa đất;

đ) Thửa đất thuộc quy hoạch đất nông nghiệp, đất dân cư hiện hữu (dân cư hiện trạng) hoặc dân cư hiện hữu chỉnh trang phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì được tách thửa.

e) Thửa đất thuộc quy hoạch đất ở xây dựng mới, đất sử dụng hỗn hợp (trong đó có chức năng đất ở) phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500), thiết kế

đô thị chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì được tách thửa.

g) Thửa đất trước và sau khi tách thửa đều phải tiếp giáp với đường giao thông đã được cơ quan có thẩm quyền công bố.

2. Trường hợp tách thửa đất thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Thửa đất sau khi tách thửa phải bảo đảm diện tích tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo Quyết định này;

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề.

b) Trường hợp phân chia quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án mà việc phân chia không bảo đảm các điều kiện, diện tích, kích thước tách thửa theo quy định thì không thực hiện tách thửa;

c) Thửa đất đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định này, có một phần diện tích đất khác thuộc quy hoạch công trình giao thông thì phần diện tích đất khác này được tách cùng với thửa đất.

3. Trường hợp hợp thửa đất thì ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này còn phải bảo đảm các điều kiện sau đây:

a) Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm có cùng mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất trừ trường hợp hợp toàn bộ hoặc một phần thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với nhau và trường hợp hợp thửa đất có đất ở và đất khác trong cùng thửa đất với thửa đất ở.

b) Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất, hình thức trả tiền thuê đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, điều chỉnh thời hạn sử dụng đất, chuyển hình thức trả tiền thuê đất để thống nhất theo một mục đích, một thời hạn sử dụng đất, một hình thức trả tiền thuê đất theo quy định của pháp luật.

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

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

- 1.000m² đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

Điều 5. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức chịu trách nhiệm thực hiện:

a) Rà soát, xác định sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đối với việc tách thửa đất, hợp thửa đất.

b) 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 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. Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức chịu trách nhiệm thực hiện:

Giải quyết tách thửa, hợp thửa và thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai và quy định tại Quyết định này.

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

a) Sở Tài nguyên và Môi trường: Hướng dẫn Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức triển khai thực hiện. Trường hợp phát sinh vướng mắc trong quá trình thực hiện thì tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết.

b) Sở Quy hoạch – Kiến trúc: Hướng dẫn việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 (hoặc quy hoạch chi tiết rút gọn tỷ lệ 1/500), thiết kế đô thị chi tiết tỷ lệ 1/500 theo quy định.

c) 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 6. 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 thì Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức căn cứ quy định tại Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 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, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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 thì Ủy ban nhân dân quận, huyện và thành phố Thủ Đức căn cứ quy định tại Quyết định này để xem xét, giải quyết.

Điều 7. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2024 và thay thế Quyết định số 60/2017/QĐ-UBND ngày 05 tháng 12 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

Điều 8. 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 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận - huyện và thành phố Thủ Đức, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn 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

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Tổng Cục quản lý đất đai - Bộ TNMT;
- Cục kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố;
- Ban Thường trực UBMTTQ Việt Nam TP;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng HĐND thành phố;
- VPUB: các PVP;
- Phòng Chuyên viên; Công báo TP;
- Lru VT, (ĐT/PTH) T.