

Số: /2023/QĐ-UBND  
(DỰ THẢO NGÀY 30/01/2023)

Hà Nội, ngày tháng năm 2023

## QUYẾT ĐỊNH

**Quy định điều kiện tách thửa đất đối với thửa đất ở; thửa đất gồm có đất ở và đất vườn, ao trong cùng một thửa đất trên địa bàn thành phố Hà Nội**

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 và 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 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014 (đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14, và Luật số 62/2020/QH14);

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số ...../TTr-STNMT-ĐKTKĐĐ ngày .... tháng 02 năm 2023.

## QUYẾT ĐỊNH:

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quyết định này quy định điều kiện tách thửa đất đối với thửa đất ở (toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở); thửa đất gồm có đất ở và đất vườn, ao trong cùng một thửa đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

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

a) Tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

b) Tặng cho quyền sử dụng đất (hiền đất) cho Nhà nước; tự nguyện trả lại đất cho nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết, nhà cho hộ nghèo, nhà cho người có công với cách mạng mà thửa đất còn lại sau khi chia tách đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 6, Điều 7 quyết định này.

c) Chia tách thửa đất theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, của cơ quan thi hành án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được ban hành trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, phù hợp với quy định chia tách thửa đất trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành.

d) Tách thửa đất do chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

đ) Các thửa đất do nhà nước tách thửa để giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất theo dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận đầu tư.

e) Các trường hợp bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước. Việc bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

g) Chia tách thửa đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo sử dụng đất.

Trường hợp chia tách thửa đất đối với tổ chức sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần dự án đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đầu tư, Luật Kinh doanh bất động sản.

Trường hợp chia tách thửa đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo sử dụng đất không gắn với chuyển nhượng một phần dự án đầu tư, thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan, UBND cấp huyện (nơi có đất) thực hiện thẩm định nhu cầu chia tách thửa đất đối với từng trường hợp cụ thể, đảm bảo phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định tại quyết định này.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan Nhà nước thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về đất đai, quy hoạch, xây dựng; cơ quan khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhu cầu tách thửa đất, hợp thửa đất; tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có quyền và nghĩa vụ liên quan.

## **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. Tách thửa đất là việc chia tách một thửa đất thành hai thửa đất trở lên, sau đây gọi là các thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa.

2. Trường hợp thửa đất tiếp giáp một mặt đường giao thông hiện hữu, thì chiều rộng (hay chiều ngang) của thửa đất tại quy định này là cạnh thửa đất tiếp giáp đường giao thông hiện hữu; chiều dài (hay chiều sâu) của thửa đất là cạnh thửa đất không tiếp giáp đường giao thông hiện hữu và nối liền với cạnh tiếp giáp đường giao thông hiện hữu.

Trường hợp thửa đất tiếp giáp hai mặt đường giao thông hiện hữu trở lên thì người sử dụng đất lựa chọn một cạnh tiếp giáp đường có nhu cầu tách thửa làm

chiều rộng (hay chiều ngang), cạnh còn lại nối liền với cạnh chiều rộng làm chiều dài (hay chiều sâu) để thực hiện tách thửa theo quy định này.

3. Đường giao thông hiện hữu là đường giao thông phục vụ nhu cầu đi lại chung của mọi người do nhà nước quản lý.

4. Đường do người sử dụng đất tự bố trí là đường đã hình thành trên thực địa (hoặc mô tả trên hồ sơ) trên đất không phải là đất giao thông do nhà nước quản lý và chưa được cấp có thẩm quyền chấp thuận.

5. Ranh giới của khu dân cư nông thôn được xác định theo quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

6. Chỉ giới xây dựng là đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất.

7. Chỉ giới đường đỏ là đường ranh giới được xác định trên bản đồ quy hoạch và thực địa, để phân định ranh giới giữa phần đất được xây dựng công trình và phần đất được dành cho đường giao thông hoặc các công trình hạ tầng kỹ thuật, không gian công cộng khác.

#### **Điều 4. Điều kiện tách thửa đất**

1. Có 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.

2. Đất không có tranh chấp.

3. Trong thời hạn sử dụng đất.

4. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất không có thông báo thu hồi đất đang có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo có đường vào.

6. Có biên động về người sử dụng đất (do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án).

7. Đất không thuộc các trường hợp quy định tại **Khoản 2 Điều 7** Quyết định này.

8. Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa (không bao gồm diện tích nằm trong chỉ giới đường đỏ) phải đảm bảo điều kiện và diện tích tối thiểu được tách thửa tương ứng của từng loại đất tại quyết định này.

9. Việc chia tách thửa đất ở để hình thành thửa đất mới phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

**Điều 5. Điều kiện tách thửa đôi với thửa đất ở (toàn bộ diện tích thửa đất là đất ở)**

1. Trường hợp tách thửa đôi với thửa đất ở không hình thành đường giao thông (lối đi), thì thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa đất phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

a) Có chiều dài (chiều sâu) so với chỉ giới xây dựng từ 4 mét trở lên và có chiều rộng cạnh tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu từ 3 mét trở lên đối với khu vực các phường; từ 3,5 mét trở lên đối với khu vực thị trấn và các xã giáp ranh các quận; từ 4 mét trở lên đối với khu vực các xã vùng đồng bằng; từ 5 mét trở lên đối với khu vực các xã vùng trung du và miền núi.

b) Có diện tích nằm ngoài chỉ giới đường đỏ không nhỏ hơn 30 m<sup>2</sup> đối với khu vực các phường (thuộc 04 quận: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng); không nhỏ hơn 40 m<sup>2</sup> đối với khu vực các phường (thuộc thị xã Sơn Tây và 08 quận: Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Long Biên, Hoàng Mai, Cầu Giấy, Tây Hồ); không nhỏ hơn hạn mức giao đất ở mới (mức tối thiểu) quy định tại Điều 3 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND Thành phố đối với các xã, thị trấn còn lại, cụ thể: các xã giáp ranh quận và thị trấn không nhỏ hơn 60 m<sup>2</sup>; các xã vùng đồng bằng không nhỏ hơn 80 m<sup>2</sup>; các xã vùng trung du không nhỏ hơn 120 m<sup>2</sup>; các xã miền núi không nhỏ hơn 150 m<sup>2</sup>.

2. Trường hợp tách thửa đôi với thửa đất ở có hình thành đường giao thông (lối đi), thì việc tách thửa đất phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

a) Đường giao thông (lối đi) phải có chiều rộng mặt cắt ngang: từ 4m trở lên đối với thửa đất thuộc khu vực các xã vùng trung du và miền núi; từ 3m trở lên đối với thửa đất thuộc khu vực các xã vùng đồng bằng; từ 2,5m trở lên đối với thửa đất thuộc khu vực thị trấn và các xã giáp ranh các quận; từ 2m trở lên đối với thửa đất thuộc khu vực các phường (thuộc thị xã Sơn Tây và 08 quận: Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Long Biên, Hoàng Mai, Cầu Giấy, Tây Hồ); từ 1,2m trở lên đối với thửa đất thuộc khu vực các phường (thuộc 04 quận: Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng).

Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất (hiến đất) cho Nhà nước để làm đường giao thông sử dụng chung cho cả khu vực trước khi thực hiện việc tách thửa đất, thì đường giao thông (lối đi) phải có chiều rộng mặt cắt ngang đảm bảo quy định tại điểm này.

b) Thửa đất mới được hình thành (không bao gồm diện tích lối đi), tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu phải đảm bảo đủ các điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều này.

c) Thửa đất mới được hình thành (không bao gồm diện tích lối đi), không tiếp giáp với đường giao thông hiện hữu phải đảm bảo đủ các điều kiện: diện tích tối thiểu quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này; và có ít nhất 02 (hai) cạnh thửa đất có chiều dài từ 4 m trở lên.

**Điều 6. Điều kiện tách thửa đối với thửa đất gồm có đất ở và đất vườn, ao trong cùng một thửa đất**

1. Trường hợp tách thửa đối với thửa đất gồm có đất ở và đất vườn, ao trong cùng một thửa đất, không hình thành đường giao thông (lối đi), thì thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa đất phải có kích thước và diện tích đất ở (không bao gồm diện tích đất vườn, ao) đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định này. Trường hợp diện tích đất ở của thửa đất mới hình thành chưa đáp ứng điều kiện quy định tại Khoản 1 Điều 5 Quyết định này, thì người sử dụng đất phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao thành đất ở trước khi thực hiện thủ tục chia tách thửa đất.

2. Trường hợp tách thửa đối với thửa đất gồm có đất ở và đất vườn, ao trong cùng một thửa đất, có hình thành đường giao thông (lối đi), thì việc tách thửa đất phải đảm bảo đủ các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 5 và Khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

3. Trường hợp tách thửa đối với thửa đất gồm có đất ở và đất vườn, ao trong cùng một thửa đất, có hình thành đường giao thông (lối đi) trên diện tích đất không phải là đất ở, thì người sử dụng đất phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao thành đất ở trước khi thực hiện thủ tục chia tách thửa đất. Trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất (hiến đất) cho Nhà nước để làm đường giao thông sử dụng chung cho cả khu vực, thì người sử dụng đất không phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại Khoản này khi đảm bảo đủ các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 5 và Khoản 1 Điều 6 Quyết định này.

**Điều 7. Điều kiện tách thửa đối với một số trường hợp cụ thể khác**

1. Trường hợp chia tách thửa đất ở, thửa đất gồm có đất ở và đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có diện tích từ 500 m<sup>2</sup> trở lên thành 05 thửa đất mới trở lên (kể cả các thửa đất đã được tách ra từ ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành) để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (chuyển quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền), thì hộ gia đình, cá nhân thực hiện thủ tục đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp, hợp tác xã để lập và thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch, quy định của pháp luật.

2. Không cho phép tách thửa đối với các trường hợp sau:

a) Thửa đất nằm trong các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trừ các trường hợp đang sử dụng đất tại các dự án tái định cư, dự án giãn dân do Nhà nước thực hiện giao đất ở trước ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành, để người dân tự xây dựng nhà ở). Thửa đất nằm trong khu vực có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền 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.

b) Thừa đất gắn liền với diện tích nhà đang thuê của Nhà nước, mà người đang thuê chưa hoàn thành thủ tục mua nhà, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

c) Thừa đất gắn liền với nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước đã bán, đã tư nhân hóa nhưng thuộc danh mục nhà biệt thự bảo tồn, tôn tạo theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố do UBND Thành phố phê duyệt.

d) Đất thuộc khu vực đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

đ) Các thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

e) Đất thuộc khu vực bảo vệ I của khu di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác định, phê duyệt theo quy định pháp luật.

3. Nếu người sử dụng đất xin tách thửa đất mà thửa đất được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này để hợp với thửa đất khác liền kề tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới.

4. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 10/4/2009 (ngày Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành) có diện tích, kích thước nhỏ hơn mức tối thiểu quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này, nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận. Việc xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất đó phải theo quy định của Luật Xây dựng, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng và quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

5. Trường hợp không đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này, mà thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện và trên Giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, tài sản khác gắn liền với đất. Việc thể hiện thông tin cụ thể về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của từng người tại điểm Ghi chú trên Giấy chứng nhận hoặc trang 4, trang bổ sung của Giấy chứng nhận và thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất.

## **Điều 8. Quy định chuyển tiếp**

1. Các trường hợp giao dịch về quyền sử dụng đất có chia tách thửa đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra điều kiện chia tách thửa đất và đã lập hợp đồng công chứng, chứng thực phù hợp với quy định tách thửa trước ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, thì diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa áp dụng theo quy định tại thời điểm công chứng, chứng thực.

2. Kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, trường hợp giao dịch về quyền sử dụng đất có chia tách thửa đất chưa được Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra điều kiện chia tách thửa đất; và trường hợp đã được Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra điều kiện chia tách thửa đất, nhưng chưa lập hợp đồng công chứng, chứng thực theo quy định, thì người sử dụng đất liên hệ với Văn phòng Đăng ký đất đai để được kiểm tra điều kiện chia tách thửa đất theo quy định tại quyết định này trước khi lập hợp đồng công chứng, chứng thực và thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định.

3. Kể từ ngày quyết định này có hiệu lực, việc ban hành các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, của cơ quan thi hành án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải áp dụng theo quy định về diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa tại quyết định này.

Các bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, của cơ quan thi hành án, của cơ quan nhà nước có thẩm quyền được ban hành kể từ ngày quyết định này có hiệu lực thi hành, trong đó có nội dung chia tách 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 và không thực hiện chia tách thửa đất; trường hợp không phân chia theo giá trị quyền sử dụng đất thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận dưới hình thức sử dụng chung thửa đất cho những người cùng sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013.

4. Không cấp Giấy chứng nhận, không làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất trong đó có một hoặc nhiều thửa đất không đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 5, Điều 6 Quyết định này.

### **Điều 9. Trách nhiệm của các ngành, các cấp:**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai và kiểm tra việc thực hiện quyết định này.

2. Sở Tư pháp: Hướng dẫn các tổ chức hành nghề công chứng thực hiện đúng quy định tại Quyết định này; các tổ chức hành nghề công chứng không được công chứng hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không phù hợp với quy định tại Quyết định này.

3. UBND các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm:

a) Chịu trách nhiệm chính về công tác quản lý đất đai tại địa phương, chỉ đạo các đơn vị (kể cả Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp huyện) thẩm định chặt chẽ các điều kiện, diện tích tối thiểu tách thửa, hợp thửa đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất sau khi tách thửa. Không để hình thành điểm dân cư hoặc khu dân cư tự phát không đảm bảo cơ sở hạ tầng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hoặc không theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

b) Chịu trách nhiệm về tính đồng bộ giữa quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng; rà soát quy hoạch chi tiết xây dựng đã được duyệt để điều chỉnh hoặc hủy bỏ quy hoạch xây dựng không còn phù hợp để người sử dụng đất được tách thửa, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 49 Luật Đất đai năm 2013 (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 6 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018) và tại Quy định này. Rà soát quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị đã được phê duyệt để cập nhật, điều chỉnh theo định kỳ.

c) Công bố công khai, cung cấp thông tin về Chỉ giới đường đỏ theo đồ án quy hoạch chi tiết, hồ sơ Chỉ giới đường đỏ đã được duyệt cho các hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 của UBND Thành phố Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ, đồ án và quản lý theo đồ án quy hoạch đô thị trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

d) Thường xuyên thanh tra, kiểm tra, phát hiện các trường hợp tự ý tách thửa, mua bán trái phép, xây dựng nhà ở trái phép không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng để xử phạt vi phạm hành chính thật nghiêm và cưỡng chế buộc tháo dỡ các trường hợp vi phạm theo đúng quy định, nhằm lập lại kỷ cương trong công tác quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng.

đ) Tăng cường công tác tuyên truyền, phổ biến pháp luật về đất đai, xây dựng cho nhân dân hiểu về những hành vi vi phạm trong việc tự ý tách thửa, mua bán giấy tay, sử dụng đất sai mục đích, xây dựng nhà ở trái phép không theo quy định của pháp luật.

e) Tăng cường thanh tra, kiểm tra công vụ, xử lý nghiêm cán bộ, công chức có hành vi bao che, tiếp tay cho các đối tượng vi phạm trong lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng, buông lỏng công tác quản lý theo chức trách, nhiệm vụ được phân công.

4. Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai: Đo đạc địa chính để chia tách thửa đất; kiểm tra điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất theo quyết định này và chuyên Bản trích đo thửa đất mới tách, thông báo kết quả kiểm tra điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất cho người sử dụng đất để thực hiện ký kết hợp đồng, văn bản giao dịch về quyền sử dụng một phần thửa đất mới tách.

5. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm: hướng dẫn người dân thực hiện đúng quy định này. Không được chứng thực hợp đồng, giao dịch đối với trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất không phù hợp với quy định tại quyết định này. Thực hiện quản lý việc sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng ghi trên Giấy chứng nhận sau khi tách thửa.

6. Trong quá trình thực hiện, nếu có phát sinh khó khăn, vướng mắc thì các cơ quan, tổ chức, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định.



## **Điều 10. Điều khoản thi hành**

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc (Thủ trưởng) các Sở, ban, ngành cấp Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày .... tháng .... năm 2023.

3. Bãi bỏ quy định tại Điều 5 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND Thành phố quy định "Điều kiện về kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép và không được phép tách thửa và việc quản lý đối với thửa đất ở có kích thước, diện tích nhỏ hơn mức tối thiểu" trên địa bàn thành phố Hà Nội./.

### **Nơi nhận:**

- Như Điều 10;
- Đ/c Bí thư Thành ủy; (Đề báo cáo)
- Văn phòng Chính phủ; (Đề báo cáo)
- Các Bộ: TN&MT, XD, TC, TP; (Đề báo cáo)
- TTTU, TT HĐND Thành phố;
- Chủ tịch, các PCT UBND Thành phố;
- Văn phòng: Thành ủy; Đoàn ĐBQH&HĐND TP;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ; Cổng Giao tiếp ĐT Hà Nội;
- VP UBNDTP: CVP, các PCVP; các phòng CV;
- Trung tâm Tin học - Công báo;
- Lưu: VT, TN.

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

**Nguyễn Trọng Đông**