



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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật 64/2025/QH15; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024, Luật số 47/2024/QH15 ngày 26 tháng 11 năm 2024, Luật số 58/2024/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2024, Luật số 71/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Luật số 84/2025/QH15 ngày 25 tháng 6 năm 2025, Luật số 93/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025 và Luật số 95/2025/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành luật đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số .../TTr-SNNMT-QLĐ ngày ... tháng ... năm 2026 và Báo cáo thẩm định số .../BC-STP ngày tháng ... năm 2026 của Sở Tư pháp;

Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quyết định này quy định việc xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thuộc trường hợp quy định theo điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ.

2. Các cơ quan Nhà nước có liên quan đến việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân.

Điều 3. Quy định xác định diện tích đất ở, quy định các trường hợp khác chưa xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Nguyên tắc xác định cụ thể diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 2 Điều này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 2 Điều này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó.

2. Hạn mức đất ở được xác định

Theo các Quyết định số 71/QĐ-UBND ngày 05 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (cũ), Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương (cũ) và Quyết định số 41/2024/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (cũ).

3. Về nghĩa vụ tài chính đất đai khi xác định lại diện tích đất ở

Khi xác định lại diện tích đất ở, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai có liên quan đối với diện tích đất ở chưa nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây.

Điều 4. Trách nhiệm của các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân Thành phố, các phường, xã và Đặc khu Côn đảo

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

Định kỳ tổng hợp khó khăn vướng mắc và kiến nghị, đề xuất (nếu có) báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét, chỉ đạo thực hiện.

2. Ủy ban nhân dân các phường, xã và Đặc khu Côn Đảo:

a) Chịu trách nhiệm rà soát và xác định đúng phạm vi, đối tượng áp dụng theo quy định tại Quyết định này và các quy định có liên quan.

c) Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc vượt quá thẩm quyền, Ủy ban nhân dân các phường, xã và đặc khu Côn Đảo báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố (thông qua Sở Nông nghiệp và Môi trường) để được xem xét, chỉ đạo thực hiện.

Điều 5. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. 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 phường, xã và đặc khu Côn Đảo, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài chính; Bộ Xây dựng;
- Bộ Nông nghiệp và Môi trường;
- Cục KTVB&XLVPHC – Bộ Tư pháp;
- TT Thông tin điện tử TP;
- Thường trực Thành ủy;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Thành phố;
- TTUB, CT, các PCT;
- Các Ban HĐND Thành phố;
- VPUB, các PCVP;
- Các Phòng ĐT, DA, TH;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

