

Hải Dương, ngày tháng 10 năm 2022

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao, điều kiện hợp thửa đất, điều kiện tách thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương
(Ban hành kèm theo Quyết định số 12 /2022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể khoản 4 Điều 103, khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai, Điều 43d, 75a 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 (Điều 43d được bổ sung tại khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ; Điều 75a được bổ sung tại khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) về các nội dung sau:

a) Hạn mức giao đất ở;

b) Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao trong trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường); hoặc người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở hoặc diện tích đất thổ cư, diện tích nhà ở;

c) Điều kiện hợp thửa đất, điều kiện tách thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

2. Hạn mức giao đất ở quy định tại Quy định này không áp dụng đối với trường hợp giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất ở tái định cư, giao đất ở tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, công chức địa chính xã, phường, thị trấn và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan.

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Các từ, cụm từ sau đây sử dụng trong Quy định này được hiểu như sau:

1. *Nông thôn miền núi* bao gồm các xã thuộc thành phố Chí Linh và thị xã Kinh Môn đảm bảo các tiêu chí là xã miền núi theo quy định của pháp luật.

2. *Nhân khẩu trong hộ gia đình* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống hoặc nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật, có chung quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đang sống chung cùng hộ gia đình tối thiểu 03 (ba) tháng trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận đơn đề nghị công nhận hạn mức đất ở.

3. *Hạn mức giao đất ở* là mức diện tích đất ở quy định để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho hộ gia đình, cá nhân.

4. *Hạn mức công nhận đất ở* đối với thửa đất ở có vườn, ao là mức diện tích đất ở quy định để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho hộ gia đình, cá nhân.

5. *Hợp thửa đất* là việc hợp nhất hai hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau tạo thành một thửa đất.

6. *Tách thửa đất* là việc chia một thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất.

7. *Diện tích tối thiểu được tách thửa đất* là diện tích nhỏ nhất của từng thửa đất được hình thành sau khi tách thửa.

Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở, HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở

Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân để tự xây dựng nhà ở không thông qua hình thức đấu giá

1. Khu vực nông thôn:

Vị trí	Mức tối thiểu (m ²)	Mức tối đa (m ²)
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	40	120
Các vị trí đất còn lại	60	200

2. Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Mức tối thiểu (m ²)	Mức tối đa (m ²)
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	100	180
Các vị trí đất còn lại	150	300

3. Khu vực đô thị:

Vị trí	Mức tối thiểu (m ²)	Mức tối đa (m ²)
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 7m trở lên.	40	80
Các vị trí đất còn lại	40	120

Điều 5. Căn cứ để công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao

1. Thời điểm hình thành và sử dụng thửa đất ở có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ghi trong giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ) hoặc được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất đang sử dụng xác nhận (đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ) theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của

Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì căn cứ để công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao cụ thể như sau:

a) Thửa đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đối với nơi đã có quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì phải phù hợp với các quy hoạch này;

b) Trường hợp thửa đất không phù hợp với quy hoạch quy định tại điểm a khoản này nhưng đất đã được sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc đất đã được sử dụng ổn định vào mục đích đất ở tại nơi chưa có quy hoạch, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không vi phạm pháp luật, không có tranh chấp thì được xem xét công nhận đất ở theo quy định.

Điều 6. Nguyên tắc công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được công nhận là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Trường hợp diện tích thửa đất ở có vườn, ao bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Quy định này thì diện tích đất ở được công nhận là toàn bộ diện tích của thửa đất.

3. Trường hợp diện tích thửa đất ở có vườn, ao lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Quy định này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở, phần diện tích đất còn lại được xác định loại đất theo hiện trạng sử dụng đất và các quy định của pháp luật.

4. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở được công nhận bằng tổng hạn mức của các hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Quy định này nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá diện tích thửa đất các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất ở có vườn, ao trên địa bàn tỉnh:

a) Nếu các thửa đất có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hạn mức đất ở được công nhận theo Quy định này đối với từng thửa đất đó;

b) Nếu các thửa đất có nguồn gốc không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì cộng dồn diện tích đất của các thửa đất đang sử dụng lại để xác định diện tích đất trong hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá hạn mức công nhận đất ở

tại địa phương nơi hộ gia đình, cá nhân lựa chọn.

6. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao chỉ có một phần có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hạn mức đất ở được công nhận theo Quy định này chỉ áp dụng đối với phần diện tích đó.

Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở hoặc diện tích đất thổ cư, diện tích nhà ở

Trường hợp người sử dụng thửa đất ở có vườn, ao có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở hoặc diện tích đất thổ cư, diện tích nhà ở thì hạn mức công nhận đất ở xác định như sau:

1. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980

Hạn mức công nhận đất ở bằng 05 lần mức tối đa hạn mức giao đất ở ứng với từng khu vực, vị trí quy định tại Điều 4 Quy định này, cụ thể:

a) Khu vực nông thôn:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m ²)
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	600
Các vị trí đất còn lại	1000

b) Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m ²)
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	900
Các vị trí đất còn lại	1500

c) Khu vực đô thị:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m²)
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 7m trở lên.	400
Các vị trí đất còn lại	600

2. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

a) Khu vực nông thôn:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m²)	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	250	150m ² /khẩu, tối đa 500m ² /hộ
Các vị trí đất còn lại	300	200m ² /khẩu, tối đa 900m ² /hộ

b) Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m²)	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	400	250m ² /khẩu, tối đa 800m ² /hộ
Các vị trí đất còn lại	600	350m ² /khẩu, tối đa 1400m ² /hộ

c) Khu vực đô thị:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m²)	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 07m trở lên	150	100m ² /khẩu, tối đa 350m ² /hộ
Các vị trí đất còn lại	200	150m ² /khẩu, tối đa 550m ² /hộ

3. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

a) Khu vực nông thôn:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m²)	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	200	120m ² /khẩu, tối đa 450m ² /hộ
Các vị trí đất còn lại	250	200m ² /khẩu, tối đa 800m ² /hộ

b) Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m²)	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	300	200m ² /khẩu, tối đa 700m ² /hộ
Các vị trí đất còn lại	400	300m ² /khẩu, tối đa 1200m ² /hộ

c) Khu vực đô thị:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m ²)	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 7m trở lên	120	80m ² /khẩu, tối đa 300m ² /hộ
Các vị trí đất còn lại	150	100m ² /khẩu, tối đa 400m ² /hộ

Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao và người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất

Người sử dụng thửa đất ở có vườn, ao không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì hạn mức công nhận đất ở xác định như sau:

1. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức đất ở được công nhận như quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quy định này.
2. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức đất ở được công nhận như quy định tại Khoản 3 Điều 7 Quy định này.
3. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì hạn mức đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở tối đa cho mỗi hộ gia đình, cá nhân như quy định tại Điều 4 Quy định này.

Chương III

ĐIỀU KIỆN HỢP THỬA ĐẤT, ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐẤT

Điều 9. Điều kiện hợp thửa đất

1. Phù hợp quy hoạch sử dụng đất và một trong các quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).