

Số: 72 /2014/QĐ-UBND

Hà Tĩnh, ngày 24 tháng 10 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức diện tích giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang và diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03/12/2004; Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 03/6/2008;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 2552/STNMT-ĐKTK ngày 11/9/2014 và Văn bản số 2923/STNMT-ĐKTK ngày 15/10/2014, Báo cáo thẩm định số 958/BC-STP ngày 08/9/2014 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức diện tích giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang và diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ban hành, thay thế Quyết định số 22/2006/QĐ-UBND ngày 10/4/2006 của UBND tỉnh Hà Tĩnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Nông nghiệp và PTNT; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TTr Tỉnh uỷ, TTr HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Các Phó VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NL.

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



Lê Đình Sơn

QUY ĐỊNH

Về hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức diện tích giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang và diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa

trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh

(Ban hành kèm theo Quyết định số 72 /2014/QĐ-UBND
ngày 24 / 10 /2014 của UBND tỉnh Hà Tĩnh)

Chương 1. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này điều chỉnh các nội dung sau:

1. Hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức diện tích giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang.

2. Điều kiện, đối tượng được Nhà nước xét giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân không thuộc hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép tách thửa khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân.

2. Các tổ chức được giao đất ở để thực hiện dự án nhà ở tái định cư, dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê và dự án xây dựng nhà ở xã hội.

3. Cơ quan Nhà nước có liên quan; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

Chương 2.

HẠN MỨC DIỆN TÍCH GIAO ĐẤT Ở, ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC GIAO ĐẤT Ở KHÔNG THUỘC HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG ĐỂ SỬ DỤNG VÀO MỤC ĐÍCH NÔNG NGHIỆP

Điều 3. Hạn mức diện tích giao đất ở

1. Hạn mức diện tích giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh được căn cứ vào quỹ đất thực tế của địa phương và quy hoạch xây

dụng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hạn mức diện tích giao đất ở cho mỗi vùng tối đa không vượt quá quy định sau:

(Đơn vị tính: m²)

TT	Khu vực	Hạn mức
1	Khu vực đô thị:	
1.1	- Đối với các phường	180
1.2	- Đối với các thị trấn	200
2	Khu vực nông thôn:	
2.1	- Đối với các vị trí bám trục đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ: - Đối với các vị trí còn lại:	250
2.2	+ Thuộc các xã đồng bằng	300
	+ Thuộc các xã miền núi	400

3. Diện tích giao đất ở đối với các dự án phát triển nhà ở và các lô đất ở đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo bản vẽ quy hoạch mặt bằng, phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Điều kiện được giao đất ở không thuộc hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

1. Diện tích đất giao cho hộ gia đình, cá nhân làm đất ở phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Trường hợp phải thu hồi đất thì đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất và hoàn thành việc thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định.

c) Đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

d) Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất giá đất cụ thể để thu tiền sử dụng đất.

2. Đối tượng được giao đất làm nhà ở phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Hộ gia đình có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở, nay có nhu cầu giao đất để làm nhà ở.

b) Hộ gia đình có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở, nay có nhu cầu giao đất để làm nhà ở.

c) Là cán bộ, công chức, viên chức chuyên nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền nhưng không có đất ở và chưa được Nhà

nước giao đất ở tại địa phương nơi nhận công tác, nay có nhu cầu giao đất để làm nhà ở.

d) Các đối tượng đủ điều kiện được bố trí nhà ở xã hội theo quy định tại Nghị định số 188/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ nếu đã lập gia đình và có hộ khẩu thường trú tại các phường, thị trấn mà chưa có đất ở, nhà ở nếu địa phương chưa có nhà ở xã hội để giao thì UBND cấp huyện chịu trách nhiệm bố trí giao đất ở tại địa phương khác trên địa bàn theo quy định. Khi xét giao đất ở cho các đối tượng này, người xin giao đất phải có bản cam kết trong thời hạn 05 năm phải đầu tư xây dựng nhà ở, trừ các đối tượng được Nhà nước hỗ trợ xây dựng nhà ở theo quy định; trường hợp sau 05 năm người được giao đất không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước sẽ thu hồi đất và chỉ hoàn trả tiền sử dụng đất đã nộp (không tính lãi suất và không hỗ trợ bất cứ khoản chi phí nào khác). Người được giao đất không được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trừ trường hợp người được giao đất chuyển hộ khẩu đến huyện, thành phố, thị xã khác; UBND cấp xã, cấp huyện (nơi người được giao đất chuyển đến) không được xét giao đất ở cho trường hợp này.

Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng (đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước) theo quy định tại Khoản 5, Điều 129, Luật Đất đai 2013

Hạn mức giao đất trống, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng được quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối cho hộ gia đình trực tiếp sản xuất nông nghiệp tại địa phương được quy định như sau:

(Đơn vị tính: ha)

TT	Mục đích sử dụng	Hạn mức	
		Hộ gia đình đã được giao đất sản xuất	Hộ gia đình chưa được giao đất sản xuất
1	Trồng cây hàng năm	01	02
2	Nuôi trồng thủy sản	01	02
3	Làm muối	01	02
4	Trồng cây lâu năm	05	10
5	Trồng rừng	10	20

Chương 3.

HẠN MỨC CÔNG NHẬN DIỆN TÍCH ĐẤT Ở CÓ VƯỜN AO VÀ CÔNG NHẬN DIỆN TÍCH ĐẤT NÔNG NGHIỆP TỰ KHAI HOANG

Điều 6. Hạn mức công nhận diện tích đất ở có vườn ao

Căn cứ vào điều kiện, tập quán tại địa phương và số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình, hạn mức công nhận diện tích đất ở cho mỗi hộ gia đình quy định như sau:

(Đơn vị tính: m²)

TT	Khu vực	Phân theo số lượng khẩu của mỗi hộ	
		Từ 4 khẩu trở xuống	Trên 4 khẩu
1	Khu vực đô thị	250	300
2	Khu vực nông thôn		
2.1	Đối với các xã đồng bằng: - Các vị trí bám đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ - Các vị trí còn lại	250 350	300 450
2.2	Đối với các xã miền núi: - Các vị trí bám đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ - Các vị trí còn lại	350 550	450 600

Điều 7. Hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang theo quy định tại Khoản 4, Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất như hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất theo hạn mức như sau:

1. Hộ gia đình đã được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4, Điều 129, Luật Đất đai năm 2013 trừ đi diện tích đất nông nghiệp đã được Nhà nước giao theo mỗi loại đất.

2. Hộ gia đình chưa được giao đất sản xuất nông nghiệp: Diện tích đất nông nghiệp tự khai hoang được công nhận bằng diện tích theo hạn mức giao đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 và Khoản 4, Điều 129, Luật Đất đai năm 2013.

3. Phần diện tích người sử dụng đất đang sử dụng vượt hạn mức quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này nếu người sử dụng đất có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì phải chuyển sang thuê đất.

Chương 4.

DIỆN TÍCH TỐI THIỂU CỦA THỪA ĐẤT Ở SAU KHI TÁCH THỪA

Điều 8. Diện tích thửa đất ở tối thiểu sau khi tách thửa

1. Diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa được quy định như sau:

(Đơn vị tính: m²)

TT	Khu vực	Hạn mức
1	Khu vực đô thị	40
2	Khu vực nông thôn:	
2.1	Các các vị trí bám đường giao thông quốc lộ, tỉnh lộ	60
2.2	Các vị trí còn lại	75

2. Thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa theo qui định tại Khoản 1 Điều này đảm bảo có lối đi ra đường công cộng và có kích thước cạnh như sau:

- a) Đối với khu vực đô thị có kích thước cạnh tối thiểu là 4m;
- b) Đối với khu vực nông thôn có kích thước cạnh tối thiểu là 5m.

Điều 9. Các quy định cụ thể đối với tách thửa đất ở

1. Diện tích tách thửa đất tại Khoản 1, Điều 8 Quy định này không tính phần diện tích đất nằm trong chỉ giới hành lang bảo vệ công trình công cộng.

2. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc đề nghị được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Đối với các khu quy hoạch đô thị có quy chế quản lý đô thị riêng thì việc tách thửa áp dụng theo quy chế quản lý đô thị.

5. Thửa đất thuộc khu vực phải thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của UBND cấp huyện hoặc đã có quyết định thu hồi đất thì không được tách thửa.

6. Không áp dụng hạn mức diện tích tách thửa tại Khoản 1, Điều 8 Quy định này đối với các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đúng quy định pháp luật về đất đai đã được công chứng, chứng thực hoặc đã được UBND cấp xã xác nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành.

Chương 5. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 10. Trách nhiệm của các sở, ngành, địa phương

1. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy định này; chủ trì và phối hợp các

sở, ngành có liên quan tham mưu cho UBND tỉnh giải quyết những khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện tại các địa phương.

2. Các sở, ngành cấp tỉnh có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm tổ chức thực hiện quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, thị xã chịu trách nhiệm chỉ đạo các phòng chuyên môn và Ủy ban nhân dân cấp xã triển khai thực hiện quy định này trên địa bàn kịp thời và đúng quy định.

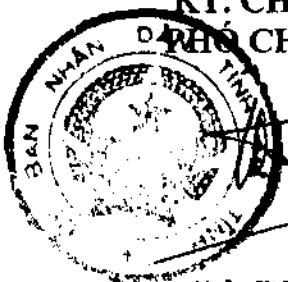
4. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm tuyên truyền, phổ biến những nội dung của quy định này đến tận người sử dụng đất và tổ chức thực hiện trên địa bàn kịp thời và đúng quy định.

Điều 11. Điều khoản thi hành

1. Việc áp dụng khu vực đồng bằng, miền núi theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm thực hiện.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Bộ thủ tục hành chính để thực hiện quy định này.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có thay đổi chính sách liên quan của Nhà nước hoặc có vướng mắc phát sinh, các địa phương, đơn vị báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, phối hợp với các sở, ngành có liên quan tham mưu, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định./.

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

Lê Đình Sơn