

Số: **19** /2012/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **08** tháng 8 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thừa đất trong khu dân cư có đất ở và đất vườn, ao liền kề; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 159/2005/NĐ-CP ngày 27/12/2005 của Chính phủ về phân loại đơn vị hành chính xã, phường, thị trấn;

Căn cứ Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai;

Căn cứ Thông tư số 05/2006/TT-BNV ngày 30/05/2006 của Bộ Nội vụ hướng dẫn thực hiện một số điều quy định tại Nghị định số 159/2005/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2005 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ ;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 1609/TT- STNMT-ĐKTK ngày 04/5/2012 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số: 1206/STP-VBPQ ngày 22/6/2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thừa đất trong khu dân cư có đất ở và đất vườn, ao liền kề; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2009 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các Sở, Ban, Ngành Thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã; Chủ tịch UBND 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./.

Nơi nhận :

- Như Điều 3;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
(để báo cáo)
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐND TP;
- VPUB: Chánh VP, các PVP,
các phòng CV, Trung tâm Công báo;
- Lưu: VT, TNth.

130

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vũ Hồng Khanh

Hà Nội, ngày 08 tháng 8 năm 2012

QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thừa đất trong khu dân cư có đất ở và đất vườn, ao liền kề; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội

(Ban hành kèm theo Quyết định số 19../2012/QĐ-UBND ngày 08/8/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Điều 1. Hạn mức giao đất ở mới

1. Hạn mức giao đất ở mới làm căn cứ để giao đất ở tái định cư, giao đất làm nhà ở nông thôn tại điểm dân cư nông thôn, giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định như sau:

Khu vực	Mức tối thiểu	Mức tối đa
Các phường	40 m ²	90 m ²
Các xã giáp ranh các quận và các thị trấn	60 m ²	120 m ²
Các xã vùng đồng bằng	80 m ²	180 m ²
Các xã vùng trung du	120 m ²	240 m ²
Các xã vùng miền núi	150 m ²	300 m ²

2. Các xã được phân loại để làm căn cứ xác định hạn mức giao đất ở mới, hạn mức công nhận đất ở đối với từng vùng được quy định tại Phụ lục ban hành kèm theo Quy định này.

3. Hạn mức giao đất ở mới quy định tại khoản 1 Điều này không áp dụng trong trường hợp giao đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, các dự án đầu tư quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thừa đất trong khu dân cư có đất ở và đất vườn, ao liền kề

1. Đối với thừa đất ở có vườn, ao được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003:

a) Trường hợp trong hồ sơ địa chính hoặc trên giấy tờ về quyền sử dụng đất có ghi nhận rõ ranh giới thừa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở;

b) Trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở được xác định không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này, nhưng tổng diện tích đất được công nhận đất ở không vượt quá diện tích của thửa đất hộ gia đình đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

Trường hợp diện tích đất ở ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 nhỏ hơn hạn mức giao đất ở mới, nhưng diện tích đất thực tế đang sử dụng lớn hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền xét duyệt thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại khoản 4 và 5 Điều này.

3. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- a) Các quận Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Tây Hồ, Cầu Giấy, Thanh Xuân, Hoàng Mai, Long Biên: 120 m²;
- b) Quận Hà Đông: 180 m²;
- c) Thị xã Sơn Tây: các phường 180 m²; các xã 300 m²;
- d) Các xã giáp ranh các quận và các thị trấn: 200 m²;
- đ) Các xã vùng đồng bằng: 300 m²;
- e) Các xã vùng trung du: 400 m²;
- g) Các xã vùng miền núi: 500 m²;

Trường hợp hộ gia đình có 05 (năm) nhân khẩu trở lên (số nhân khẩu chỉ tính trong hộ gia đình có cùng một sổ hộ khẩu, bao gồm những người có quan hệ là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh, chị, em ruột, cháu ruột đang ở trên thửa đất tại thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận) và chỉ có 01 thửa đất tại nơi thường trú thì từ nhân khẩu thứ 5 trở lên, mỗi nhân khẩu được cộng thêm bằng 0,2 (không phải hai) lần hạn mức quy định tại khoản 3 Điều này, nhưng tổng diện tích đất được công nhận đất ở không vượt quá diện tích thửa đất của hộ gia đình đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

4. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì hạn mức công nhận đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở mới (xác định theo mức tối đa) quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này.

5. Trường hợp diện tích thừa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất. Trường hợp diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở mà các hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống thì được xem xét công nhận là đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trường hợp diện tích thừa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thừa đất.

6. Quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 nêu trên chỉ áp dụng cho 01 thửa đang sử dụng, không bao gồm các thửa đất nông nghiệp khác nằm liền kề.

Điều 3. Kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP của Chính phủ và việc xử lý đối với thửa đất ở có kích thước, diện tích nhỏ hơn mức tối thiểu

1. Các thửa đất được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo đủ các điều kiện sau:

a) Có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) từ 3 mét trở lên;

b) Có diện tích không nhỏ hơn 30 m²

2. Đối với đất khu dân cư nông thôn khi chia tách thửa đất theo các điều kiện của khoản 1 điều này mà có hình thành đường giao thông sử dụng chung thì đường giao thông đó phải có mặt cắt ngang ≥ 2 mét.

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

a) Thửa đất nằm trong các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, các dự án đầu tư quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Đất gắn liền với nhà đang thuê theo Nghị định số 61/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ.

c) Các thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d) Các thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

đ) Các thửa đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 1 Điều 1 Quy định này.

4. Quy định tại khoản 3 Điều này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

b) 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.

c) Thửa đất đã giao cho các hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tái định cư, làm nhà ở nông thôn tại điểm dân cư nông thôn trước ngày 10/4/2009 (ngày Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành).

5. 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 khoản 1, 2 Điều này để hợp với thửa đất ở khác liền kề tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 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. Trường hợp thửa đất còn lại sau khi tách thửa không đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì không được phép tách thửa.

6. 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 khoản 1 Điều này, nhưng 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 Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

7. Không được cấp Giấy chứng nhận, không được làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với trường hợp tự 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 khoản 1, 2 Điều này (trừ các trường hợp nêu tại khoản 4, 5 Điều này).

8. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không được làm thủ tục công chứng, chứng thực việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp 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 khoản 1, 2 Điều này (trừ các trường hợp nêu tại Khoản 4, 5 Điều này).

Điều 4. Xử lý chuyên tiếp

1. Các trường hợp đang sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức quy định tại Điều 2 Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Thành phố thì được xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại Điều 2 bản Quy định này khi hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị nộp kèm theo Giấy chứng nhận bản chính tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện. Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện có trách nhiệm làm thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận theo diện tích đất ở được xác định lại theo quy định.

2. Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành (ngày 16/11/2004) mà trong đó chưa xác định rõ diện tích đất ở, diện tích đất vườn, ao liền kề, thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 2 bản Quy định này.

3. Trường hợp đã nộp hồ sơ xin công nhận quyền sử dụng đất ở (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở) đủ điều kiện theo quy định tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức quy định tại bản Quy định này.

4. Trường hợp các hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm nhà ở tái định cư, làm nhà ở nông thôn tại điểm dân cư nông thôn trước ngày 10/4/2009 (ngày Quyết định số 58/2009/QĐ-UBND của UBND Thành phố có hiệu lực thi hành) nếu đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều 3 Quy định này thì được phép tách thửa và cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

5. Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa do chuyển quyền sử dụng đất đã được công chứng, chứng thực hoặc được cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa trước ngày 10/4/2009 thì được thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thị xã có trách nhiệm tổng hợp, phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, quyết định./

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



Vũ Hồng Khanh

PHỤ LỤC: BẢNG PHÂN LOẠI CÁC XÃ

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 19 /2012/QĐ-UBND ngày 8/8/2012
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

1) Huyện Gia Lâm

- Các xã giáp ranh các quận: các xã Cổ Bi, Đông Dư;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

2) Huyện Thanh Trì

- Các xã giáp ranh các quận: các xã Tân Triều, Thanh Liệt, Tứ Hiệp, Tam Hiệp, Hữu Hòa, Yên Mỹ, Tả Thanh Oai;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

3) Huyện Từ Liêm

- Các xã giáp ranh các quận: các xã Trung Văn, Cổ Nhuế, Xuân Đình, Đông Ngạc, Mỹ Đình, Mễ Trì, Tây Mỗ, Đại Mỗ;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

4) Huyện Hoài Đức

- Các xã giáp ranh các quận: các xã Đông La, La Phù, An Khánh;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

5) Huyện Thanh Oai

- Các xã giáp ranh các quận: các xã Cao Viên, Bích Hòa, Cự Khê;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

6) Huyện Chương Mỹ

- Các xã giáp ranh các quận: các xã Phụng Châu, Thụy Hương;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

7) Huyện Ba Vì

- Các xã vùng miền núi: các xã Ba Trại, Ba Vì, Khánh Thượng, Minh Quang, Tân Lĩnh, Vân Hòa, Yên Bài;
- Các xã vùng trung du: các xã Cẩm Lĩnh, Phú Sơn, Sơn Đà, Thuận Mỹ, Thụy An, Tiên Phong, Tòng Bạt, Vật Lại;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

8) Huyện Mỹ Đức

- Các xã vùng miền núi: xã An Phú;

- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

9) Huyện Quốc Oai

- Các xã vùng miền núi: các xã Phú Mãn, Đông Xuân;

- Các xã vùng trung du: các xã Đông Yên, Hòa Thạch, Phú Cát;

- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

10) Huyện Sóc Sơn

- Các xã vùng trung du: các xã Nam Sơn, Bắc Sơn, Minh Trí, Minh Phú, Hồng Kỳ;

- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

11) Thị xã Sơn Tây

Các xã vùng trung du: các xã Đường Lâm, Thanh Mỹ, Xuân Sơn, Sơn Đông, Cổ Đông, Kim Sơn.

12) Huyện Thạch Thất

- Các xã vùng miền núi: các xã Yên Trung, Yên Bình, Tiến Xuân;

- Các xã vùng trung du: các xã Cần Kiệm, Bình Yên, Tân xã, Hạ Bằng, Đông Trù, Thạch Hòa, Lại Thượng, Cẩm Yên;

- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

13) Huyện Đan Phượng: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.

14) Huyện Đông Anh: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.

15) Huyện Mê Linh: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.

16) Huyện Phú Xuyên: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.

17) Huyện Phúc Thọ: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.

18) Huyện Thường Tín: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.

19) Huyện Ứng Hòa: tất cả các xã thuộc vùng đồng bằng.