

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HOÀ BÌNH**

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

Số: **26** /2014/QĐ-UBND

Hoà Bình, ngày 30 tháng 9 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở,
hạn mức đất ở được bố trí tái định cư tại chỗ, suất tái định cư tối thiểu**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HOÀ BÌNH

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ 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;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 188/TTr-STNMT ngày 17 tháng 9 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở, hạn mức đất ở được bố trí tái định cư tại chỗ, suất tái định cư tối thiểu.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 10/2013/QĐ-UBND ngày 10 tháng 6 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc ban hành Quy định diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa và diện tích đất ở tối thiểu còn lại sau khi thu hồi đất được bố trí tái định cư tại chỗ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các cơ quan, đơn vị, hộ gia đình, cá nhân có liên quan liên quan căn cứ Quyết định thi hành./

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Các Sở, Ban, Ngành, Đoàn thể tỉnh;
- Chánh, Phó VPUBND tỉnh;
- Các chuyên viên VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, NNTN (K100).

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Quang
Nguyễn Văn Quang

QUY ĐỊNH

**Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở, hạn mức đất ở
được bố trí tái định cư tại chỗ, suất tái định cư tối thiểu**
(Ban hành kèm theo Quyết định số **26** /2014/QĐ-UBND ngày **30** /9/2014
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định những nội dung sau:

1. Xác định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở của mỗi hộ gia đình, cá nhân.
2. Xác định hạn mức đất ở được bố trí tái định cư tại chỗ nếu tại khu vực thu hồi đất có dự án tái định cư hoặc có điều kiện bố trí tái định cư.
3. Xác định suất tái định cư tối thiểu.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

**Chương II
DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC TÁCH THỬA ĐỐI VỚI ĐẤT Ở**

Điều 3. Điều kiện tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hòa Bình: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 4. Kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở tại nông thôn trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

Khu vực nông thôn, bao gồm các xã thuộc các huyện và các xã thuộc thành phố Hòa Bình. Diện tích thửa đất sau khi tách phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau thì được tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là giấy chứng nhận):

1. Diện tích thửa đất $\geq 40 \text{ m}^2$;
2. Bề rộng thửa đất $\geq 4 \text{ m}$;
3. Chiều sâu thửa đất $\geq 4 \text{ m}$.

Điều 5. Kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở tại đô thị trên địa bàn tỉnh Hòa Bình

Khu vực đô thị bao gồm các phường thuộc thành phố và các thị trấn thuộc các huyện. Diện tích thửa đất sau khi tách phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau thì được tách thửa và cấp giấy chứng nhận:

1. Diện tích thửa đất $\geq 36 \text{ m}^2$;
2. Bề rộng thửa đất $\geq 3 \text{ m}$;
3. Chiều sâu thửa đất $\geq 3 \text{ m}$.

Điều 6. Các trường hợp quy định bổ sung về diện tích tối thiểu được tách thửa đất ở

1. Trường hợp thửa đất đang sử dụng có diện tích và kích thước nhỏ hơn mức quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này, do hình thành từ trước ngày 20 tháng 6 năm 2013 (ngày Quyết định số 10/2013/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình có hiệu lực), nếu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định; việc xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất đó phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật và được cấp phép xây dựng theo quy định.

2. Trường hợp đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở (đối với trường hợp có hộ khẩu thường trú tại địa phương và chưa có chỗ ở khác) thì diện tích tách thửa để chuyển mục đích sử dụng sang đất ở tối thiểu thực hiện theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này.

3. Trường hợp thửa đất không đủ diện tích để tách thửa theo quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này thì được phép nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất liền kề để làm thủ tục tách thửa theo quy định.

4. Quy định tại Điều 4, Điều 5 nêu trên không áp dụng trong các trường hợp tách thửa để hiến tặng đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và hiến tặng đất xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa mà không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

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

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

b) Các thửa đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật;

c) 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 ít nhất một thửa đất không đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 4, Điều 5 Quy định này trừ trường hợp tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới đảm bảo các điều kiện tại Quy định này.

Chương III **HẠN MỨC ĐẤT Ở ĐƯỢC BỐ TRÍ TÁI ĐỊNH CƯ TẠI CHỖ**

Điều 7. Hạn mức tái định cư tại chỗ tại nông thôn trên địa bàn tỉnh

Khu vực nông thôn bao gồm các xã thuộc các huyện và các xã thuộc thành phố Hòa Bình. Diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi, được bố trí tái định cư tại chỗ, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau thì được cấp giấy chứng nhận:

1. Diện tích thửa đất còn lại sau khi thu hồi $\geq 40 \text{ m}^2$;
2. Bề rộng thửa đất $\geq 4 \text{ m}$;
3. Chiều sâu thửa đất $\geq 4 \text{ m}$.

Điều 8. Hạn mức tái định cư tại chỗ tại đô thị trên địa bàn tỉnh

Khu vực đô thị bao gồm các phường thuộc thành phố và các thị trấn thuộc các huyện. Diện tích đất ở còn lại sau khi thu hồi được bố trí tái định cư tại chỗ, phải đồng thời đảm bảo các yêu cầu sau thì được cấp giấy chứng nhận:

1. Diện tích thửa đất còn lại sau khi thu hồi $\geq 36 \text{ m}^2$;
2. Bề rộng thửa đất $\geq 3 \text{ m}$;
3. Chiều sâu thửa đất $\geq 3 \text{ m}$.

Điều 9. Các trường hợp quy định bổ sung về hạn mức đất ở được bố trí tái định cư tại chỗ

1. Trường hợp các thửa đất sau khi thu hồi, diện tích còn lại không đáp ứng các yêu cầu tại Điều 7, Điều 8 Quy định này thì người sử dụng đất được thỏa thuận để hợp thửa hoặc Nhà nước thu hồi các thửa đất nhỏ để hợp thửa, tạo thành các thửa đất đảm bảo các quy định tại Điều 7, Điều 8 Quy định này để bố trí tái định cư tại chỗ. Phần diện tích đất Nhà nước thu hồi được bồi thường bằng tiền theo đơn giá do Nhà nước quy định tại thời điểm quyết định thu hồi đất.

2. Trường hợp thu hồi một phần đất ở tại nông thôn:

a) Đối với khu vực không thuộc quy hoạch đất ở mới, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, nhưng diện tích còn lại (đất ở gắn liền với đất nông nghiệp vườn, ao) sau khi thu hồi (ngoài mốc lộ giới) có tổng diện tích và kích thước không đáp ứng các yêu cầu tại Điều 7 Quy định này thì không được bố trí tái định cư tại chỗ và được xét giao đất tái định cư.

b) Đối với khu vực thuộc quy hoạch đất ở mới, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, nhưng diện tích còn lại (đất ở gắn liền với đất nông nghiệp vườn, ao hoặc chỉ còn đất vườn, ao) sau khi thu hồi (ngoài mốc lộ giới) có tổng diện tích và kích thước đáp ứng các yêu cầu tại Điều 7 Quy định này thì được bố trí tái định cư tại chỗ. Người sử dụng đất phải có đơn xin tái định cư tại chỗ (có xác nhận của chính quyền địa phương) và cam kết thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có từ 02 thửa đất ở trở lên (liền kề hoặc không liền và đã được cấp giấy chứng nhận) khi bị thu hồi hết đất ở mà không có chỗ ở nào khác trong địa bàn xã, phường, thị trấn nơi có đất bị thu hồi (trừ trường hợp hộ gia đình, cá nhân không có nhu cầu tái định cư) thì được xét giao tối thiểu 01 thửa đất tái định cư, việc xét giao tái định cư thửa đất thứ hai được xem xét dựa trên nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân và quỹ đất tái định cư của địa phương.

Chương IV SUẤT TÁI ĐỊNH CƯ TỐI THIỂU

Điều 10. Nguyên tắc xác định suất tái định cư tối thiểu

1. Suất tái định cư tối thiểu quy định tại Khoản 4 Điều 86 Luật Đất đai được quy định bằng đất ở, bằng nhà ở hoặc bằng tiền để phù hợp với việc lựa chọn của người được bố trí tái định cư.

2. Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa

tại địa phương theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hòa Bình và diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được quy định bằng nhà ở thì diện tích nhà ở tái định cư không nhỏ hơn diện tích căn hộ tối thiểu theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Trường hợp suất tái định cư tối thiểu được tính bằng tiền thì khoản tiền cho suất tái định cư tối thiểu tương đương với giá trị một suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở, nhà ở tại nơi bố trí tái định cư.

Điều 11. Suất tái định cư tối thiểu theo Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP

Suất tái định cư tối thiểu bằng đất ở nhà ở, bằng nhà ở và bằng tiền. Căn cứ thực tế quỹ đất ở của địa phương để xem xét xây dựng hạ tầng và giao đất ở trong khu tái định cư theo hạn mức tối đa và tối thiểu, như sau:

1. Tại khu vực nông thôn bao gồm các xã thuộc các huyện và các xã thuộc thành phố Hòa Bình:

a) Hạn mức đất ở tối đa là 200 m²/hộ đối với các vị trí đất nằm ven Quốc lộ, Tỉnh lộ, các trục đường giao thông liên xã; các vị trí đất tiếp giáp với chợ, bến phà, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp và các khu trung tâm;

b) Hạn mức đất ở tối đa là 400 m²/hộ đối với các vị trí đất còn lại không thuộc điểm a khoản 1 Điều này;

c) Hạn mức tối thiểu là 40 m²/hộ đối với các vị trí tại khu vực nông thôn.

2. Tại khu vực đô thị bao gồm các phường thuộc thành phố và các thị trấn thuộc các huyện:

a) Hạn mức đất ở tối đa là 80 m²/hộ đối với các vị trí đất thuộc các phường của thành phố Hòa Bình và các vị trí nằm trong quy hoạch mở rộng phường;

b) Hạn mức đất ở tối đa là 120 m²/hộ đối với các vị trí thuộc các thị trấn hoặc nằm trong quy hoạch mở rộng thị trấn;

c) Hạn mức tối thiểu là 36 m²/hộ đối với các vị trí tại khu vực đô thị.

3. Việc lập và thực hiện dự án tái định cư được thực hiện theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Chương V TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 12. Điều khoản thi hành

Giao Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức, hướng dẫn thực hiện Quy định này.

Các nội dung không quy định tại Quy định này phải thực hiện theo các quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, cần bổ sung, sửa đổi cho phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương thì các Sở, Ban, Ngành của tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, người sử dụng đất và các đối tượng khác có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Quang