

Số: 745 /2014/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày 07 tháng 11 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định hạn mức đất giao làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao và diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

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 và 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 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 774/TTr- TNMT ngày 24 tháng 10 năm 2014, Giám đốc Sở Tư pháp tại Báo cáo số 237/BC-STP ngày 30 tháng 10 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức đất giao làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao và diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký.

Quyết định này thay thế các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 134/2009/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2009 về việc ban hành Quy định hạn mức đất ở và hạn mức công nhận đất ở có vườn, ao đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; số 552/2013/QĐ-UBND ngày 16 tháng 10 năm 2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức đất ở và hạn mức công nhận đất ở có vườn, ao đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 134/2009/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2009; số 121/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2008 về việc ban hành Quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; số 59/2010/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2010 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định diện tích đất tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 121/2008/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2008.

Điều 3. Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận: *N*

- Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Bộ Tài nguyên và MT (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL, Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các thành viên UBND tỉnh;
- UB MTTQ tỉnh, các đoàn thể nhân dân tỉnh;
- VP Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, TAND tỉnh;
- Báo Bắc Giang, Đài PT&TH tỉnh;
- Như Điều 3;
- VP UBND tỉnh:
 - + LĐVP, các CV, TT Tin học - công báo;
 - + Lưu: VT, TN.Thắng (3).

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



[Handwritten signature]
Lại Thanh Sơn

QUY ĐỊNH

**Hạn mức đất giao làm nhà ở; hạn mức công nhận đất ở
đối với thửa đất ở có vườn, ao và diện tích đất ở tối thiểu
được tách thửa áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 745/2014/QĐ-UBND
ngày 07 tháng 11 năm 2014 của UBND tỉnh Bắc Giang)**

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về hạn mức đất giao làm nhà ở, hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao và diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Quy định này không áp dụng đối với một số trường hợp sau:

a) Nhà nước giao đất ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà chung cư, xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

b) Thửa đất đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Người sử dụng đất xin tách thửa mà thửa đất tách có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu cho phép để đồng thời hợp với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng để tạo ra thửa đất mới có diện tích lớn hơn diện tích đất tối thiểu;

d) Việc tách thửa đất liên quan đến các quyết định giải quyết khiếu nại, tố cáo của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và bản án của Tòa án liên quan đến đất đai;

đ) Thửa đất xin tách thửa chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đất đai.

2. Người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở hoặc đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở.

3. Các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất đai.

Chương II QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở

1. Đất ở đô thị thuộc tổ dân phố của các phường và các vị trí ven trục đường chính đã được đặt tên của thị trấn: không quá 100 m².

2. Đất ở nông thôn trong quy hoạch đô thị đã được phê duyệt và đất ở ven các trục đường quốc lộ, tỉnh lộ; khu công nghiệp, khu du lịch: không quá 120 m².

3. Đất ở đô thị, đất ở nông thôn không thuộc quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này:

a) Các xã, phường thuộc thành phố Bắc Giang; xã trung du và thị trấn thuộc các huyện: không quá 300 m²;

b) Xã miền núi thuộc các huyện: không quá 360 m².

4. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này chỉ áp dụng khi nhà nước giao đất ở mới (trường hợp không phải đấu giá quyền sử dụng đất).

Điều 4. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở

1. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 100 của Luật Đất đai mà trên giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở; trường hợp trong các loại giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 3 quy định này nhưng không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 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 (*sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP*) mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức công nhận đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân được xác định như sau:

a) Hộ gia đình có từ 01 đến 04 nhân khẩu hiện đang sinh sống trên thửa đất thì hạn mức để xét công nhận đất ở bằng hai (02) lần hạn mức giao đất ở tương ứng với từng vùng, khu vực quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 3 Quy định này, nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình đang sử dụng;

b) Hộ gia đình có từ 05 đến 07 nhân khẩu hiện đang sinh sống trên thửa đất thì hạn mức để xét công nhận đất ở bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở tương ứng với từng vùng, khu vực quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 3 Quy định này, nhưng tối đa là 800 m² và không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình đang sử dụng;

c) Hộ gia đình có từ 08 nhân khẩu trở lên hiện đang sinh sống trên thửa đất thì hạn mức để xét công nhận đất ở bằng bốn (04) lần hạn mức giao đất ở tương ứng với từng vùng, khu vực quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 3 Quy định này, nhưng tối đa là 800 m² và không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình đang sử dụng.

Nhân khẩu để xem xét công nhận diện tích đất vườn, ao là đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao là số nhân khẩu thực tế đang ở trên thửa đất đó có trong các sổ hộ khẩu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, bao gồm những người có quan hệ là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con đẻ và con nuôi theo quy định của pháp luật, cháu có quan hệ trực hệ.

3. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở mà người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức công nhận quy định tại Điểm a, b và c khoản 2 Điều này.

4. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở mà người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất làm nhà ở tương ứng với từng vùng, khu vực quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 3 Quy định này.

5. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 của Điều này được xác định theo hiện trạng sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai.

6. Việc thu tiền sử dụng đất đối với các trường hợp công nhận quyền sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo Quy định này được thực hiện quy định hiện hành.

Điều 5. Tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở

Tỷ lệ diện tích được xây dựng nhà ở phải đảm bảo quy chuẩn về xây dựng và được cơ quan quản lý Nhà nước về xây dựng cấp phép, cụ thể như sau:

1. Tỷ lệ xây dựng nhà ở được quy định trong mục 2.8.6 tại Quy chuẩn xây dựng Việt Nam quy hoạch xây dựng ban hành kèm theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng: Mật độ xây dựng thuần (net-tô) tối đa của lô đất xây dựng nhà ở liên kế và nhà ở riêng lẻ (nhà vườn, biệt thự...):

Diện tích lô đất (m ² /căn nhà)	200	300	500	≥1.000
Mật độ xây dựng tối đa (%)	70	60	50	40

2. Tỷ lệ xây dựng nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này chỉ áp dụng đối với những thửa đất để xây dựng nhà biệt thự hoặc xây dựng nhà ở trên thửa đất có vườn, ao thuộc khu đô thị và khu vực quy hoạch dự kiến phát triển đô thị.

Điều 6. Xử lý một số trường hợp cụ thể sau khi Quyết định này có hiệu lực thi hành

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng mà người có đất Nhà nước thu hồi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xem xét xác định lại theo quy định tại khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao có các điều kiện như quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 4 Quy định này mà có nhu cầu điều chỉnh về diện tích đất ở làm đơn gửi Ủy ban nhân dân cấp xã (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp). Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm: thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất về nguồn gốc, thời điểm, hiện trạng sử dụng đất; gửi hồ sơ tới cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sau khi hộ gia đình, cá nhân hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định.

3. Đối với trường hợp đã xác định diện tích đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở mà thửa đất đó Nhà nước đã thu hồi và thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư hoặc đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã gửi văn bản thông báo trả tiền bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt đến các hộ gia đình, cá nhân trước khi Quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không áp dụng điều chỉnh lại theo Quyết định này.

4. Đối với những thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đã nộp tiền phân diện tích vượt hạn mức khi làm thủ tục công nhận quyền sử dụng đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành thì không được hoàn trả số tiền đã nộp khi xác định lại hạn mức công nhận theo Quy định này.

5. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở để xác định diện tích đất ở theo Quy định này được thực hiện tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hợp lệ.

Điều 7. Diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa

Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất để làm nhà ở hoặc được công nhận quyền sử dụng đất ở có nhu cầu tách thửa thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa được quy định như sau:

1. Đối với đất ở đô thị, đất ở nằm ven quốc lộ, tỉnh lộ và thuộc vùng quy hoạch phát triển đô thị thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; trường hợp không có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì thửa đất sau khi tách thửa

phải có diện tích đất ở tối thiểu từ 24 m² trở lên với kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 3m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 5,5 m trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m.

2. Đối với đất ở nông thôn và các trường hợp không thuộc khoản 1 Điều này thì diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa thực hiện theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt; trường hợp chưa có quy hoạch chi tiết được phê duyệt thì thửa đất tối thiểu sau khi tách thửa phải có diện tích đất tối thiểu từ 48 m² trở lên với kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 04 m trở lên, chiều sâu tối thiểu phải từ 08 m trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa để hợp với thửa đất liền kề thì thửa đất còn lại sau khi tách thửa và thửa đất mới được hình thành sau khi hợp thửa phải có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu, lối vào cho thửa đất phía sau bảo đảm theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này.

Chương III


ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Điều khoản thi hành

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở ngành có liên quan, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố tổ chức kiểm tra thực hiện quy định.

2. Mọi trường hợp vi phạm Quy định này, tùy theo mức độ vi phạm đều bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu có vướng mắc, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh 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 
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lai Thanh Sơn