

Số: **20** /2017/QĐ-UBND

Hà Nội, ngày **01** tháng **6** năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép 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 chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 4 năm 2014;

Căn cứ Luật nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 ;

Căn cứ Luật Thủ đô ngày 21 tháng 11 năm 2012;

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 2013;

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;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ 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 15/5/2014 của Chính phủ ;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 2133/TTr-STNMT-CCQLĐĐ ngày 21 tháng 3 năm 2017; Báo cáo thẩm định số 399/STP-VBPQ ngày 13 tháng 3 năm 2017 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

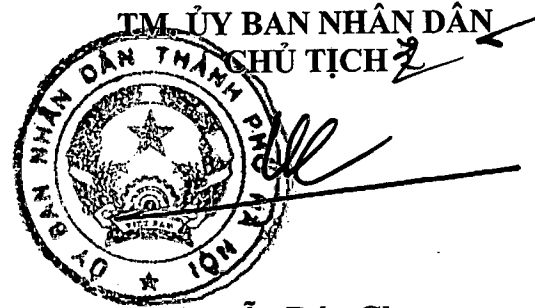
Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày **11** tháng 6 năm 2017 và thay thế Quyết định số 22/2014/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND Thành phố ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của UBND Thành phố được Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn 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;
- Thủ tướng Chính phủ; | (để
- Đ/c Bí thư Thành ủy; | b/c)
- Văn phòng Chính phủ;
- Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Nội vụ, Tài chính;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Các Phó Chủ tịch UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL (Bộ Tư pháp);
- Văn phòng Thành ủy;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH TP HN;
- Văn phòng HĐND TP;
- Công TTĐT Chính phủ;
- Công Giao tiếp điện tử TP;
- VP UBND TP: Các P.CVP, TKBT, TH, ĐT, KT, NC, KGVX;
- Trung tâm tin học công báo;
- Lưu: VT, ĐTqn. *pc*



Nguyễn Đức Chung

10501(130)

QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội.

(Ban hành kèm theo Quyết định số 20 /2017/QĐ-UBND ngày 01/6 /2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Điều 1. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng, giao cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch sử dụng đất

1. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng giao cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 héc ta;

2. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc thuộc nhóm đất chưa sử dụng giao cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng để trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất không quá 05 héc ta.

Điều 2. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang

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 nông nghiệp đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt, không có tranh chấp, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất với hạn mức không quá 02 héc ta.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất để trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất, được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất với hạn mức không quá 05 héc ta.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vượt hạn mức quy định tại khoản 1, 2 Điều này thì hộ gia đình, cá nhân phải chuyển sang thuê đất đối với diện tích vượt hạn mức.

Điều 3. Hạn mức giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở theo hạn mức giao đất ở.

1. Hạn mức giao đất ở tái định cư; giao đất làm nhà ở nông thôn tại điểm dân cư nông thôn trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định như sau:

Khu vực	Mức tối thiểu	Mức tối đa
Các phường	30 m ²	90 m ²
Các xã giáp ranh các quận và 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

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

Hạn mức giao đất ở quy định tại Điều này không áp dụng cho trường hợp mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở cho các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở ổn định theo khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được xác định bằng một lần hạn mức giao đất ở (xác định theo mức tối đa quy định tại khoản 1 Điều này) nhưng không vượt quá diện tích thửa đất.

3. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở cho các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở ổn định theo khoản 3 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ được xác định bằng 05 lần hạn mức giao đất ở (xác định theo mức tối đa quy định tại khoản 1 Điều này) nhưng không vượt quá diện tích thửa đất.

Điều 4. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp đất ở có vườn, ao theo quy định tại khoản 4, Điều 103 Luật Đất đai

1. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp đất ở có vườn ao theo quy định tại khoản 4, Điều 103 Luật Đất đai trên địa bàn Thành phố, 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) Các quận Hà Đông, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm: 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;
- f) Các xã vùng miền núi: 500 m².

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

2. Hạn mức đất ở nêu tại khoản 1 Điều này làm căn cứ công nhận đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có nhà ở trước ngày 15/10/1993 theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Hạn mức đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/10/1980 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 3 Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và khoản 16, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng một lần hạn mức quy định tại khoản 1 Điều này.

4. Trường hợp hộ gia đình đang sử dụng thửa đất có 05 nhân khẩu trở lên hoặc trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình cùng sử dụng chung thì hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 3 và khoản 2, khoản 3 Điều này được cộng thêm theo nguyên tắc sau: Từ nhân khẩu thứ 05 trở lên, mỗi nhân khẩu được cộng thêm bằng 0,2 (không phẩy hai) lần hạn mức quy định tại khoản 1 Điều 3 (mức tối đa đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức giao đất ở) và khoản 1 Điều này (đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức công nhận đất ở), nhưng tổng diện tích đất được công nhận quyền sử dụng đất ở không vượt quá diện tích thửa đất của hộ gia đình đang sử dụng và 5 lần hạn mức tối đa quy định tại khoản 1 Điều 3 Quy định này.

Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở là tổng số nhân khẩu của các hộ cùng sử dụng chung một thửa đất; số nhân khẩu trong mỗi hộ chỉ được tính cho 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 nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận.

Điều 5. Điều kiện về kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép và không được phép tách thửa và việc quản 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 đối với khu vực các phường, thị trấn và không nhỏ hơn 50% hạn mức giao đất ở (mức tối thiểu) quy định tại Điều 3 Quy định này đối với các xã còn lại.

2. Khi chia tách thửa đất có hình thành ngõ đi sử dụng riêng thì ngõ đi phải có mặt cắt ngang từ 2m trở lên đối với thửa đất thuộc khu vực các xã và từ 1m trở lên đối với thửa đất thuộc khu vực các phường, thị trấn và các xã giáp ranh. Thửa đất sau khi chia tách phải đảm bảo đủ điều kiện tại khoản 1 Điều này.

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 theo quy hoạch để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Thửa đất gắn liền với diện tích nhà đang thuê của Nhà nước, mà người đang thuê chưa hoàn thành thủ tục mua nhà, cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

c) Thửa đất gắn liền với nhà biệt thự thuộc sở hữu nhà nước đã bán, đã tư nhân hóa nhưng thuộc danh mục nhà biệt thự bảo tồn, tôn tạo theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà biệt thự cũ được xây dựng trước năm 1954 trên địa bàn Thành phố do UBND Thành phố phê duyệt.

d) Đất thuộc khu vực Nhà nước đã có Thông báo thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai 2013;

đ) Các thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. 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.

5. 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, 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.

6. Không cấp Giấy chứng nhận, không làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, 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.

Điều 6. 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.



PHỤ LỤC:
BẢNG PHÂN LOẠI CÁC XÃ
(Ban hành kèm theo Quyết định số 20 /QĐ-UBND ngày 01 /6 /2017
của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

1. Huyện Gia Lâm

- Các xã giáp ranh các quận: 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 Hoài Đức

- Các xã giáp ranh các quận: Đông La, La Phù, An Khánh, Kim Chung, Vân Canh, Di Trạch.
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

4. Huyện Thanh Oai

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

5. Huyện Chương Mỹ

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

6. Huyện Ba Vì

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

7. Huyện Mỹ Đức

- Các xã vùng miền núi: An Phú;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

8. Huyện Quốc Oai

- Các xã vùng miền núi: Phú Mãn, Đông Xuân;
- Các xã vùng trung du: Đông Yên, Hòa Thạch, Phú Cát;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

9. Huyện Sóc Sơn

- Các xã vùng trung du: Nam Sơn, Bắc Sơn, Minh Trí, Minh Phú, Hồng Kỳ;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

10. Thị xã Sơn Tây

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

11. Huyện Thạch Thất

- Các xã vùng miền núi: Yên Trung, Yên Bình, Tiến Xuân;
- Các xã vùng trung du: Cầm Khê, Bình Yên, Tân Xã, Hạ Bằng, Đồng Trúc, Thạch Hòa, Lại Thượng, Cẩm Yên;
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

12. Huyện Đan Phượng:

- Các xã giáp ranh các quận: Tân Lập, Liên Trung, Tân Hội.
- Các xã vùng đồng bằng: các xã còn lại.

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

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

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

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

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

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

