

Hải Dương, ngày tháng 10 năm 2022

## QUY ĐỊNH

**Hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao, điều kiện hợp thửa đất, điều kiện tách thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương**  
(Ban hành kèm theo Quyết định số /2022/QĐ-UBND  
ngày tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh)

### Chương I

### QUY ĐỊNH CHUNG

#### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định cụ thể khoản 4 Điều 103, khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai, Điều 43d, 75a 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 (Điều 43d được bổ sung tại khoản 31 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ; Điều 75a được bổ sung tại khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ) về các nội dung sau:

a) Hạn mức giao đất ở;

b) Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao trong trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường); hoặc người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu trên nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở hoặc diện tích đất thổ cư, diện tích nhà ở;

c) Điều kiện hợp thửa đất, điều kiện tách thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

2. Hạn mức giao đất ở quy định tại Quy định này không áp dụng đối với trường hợp giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất ở, giao đất ở tái định cư, giao đất ở tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, công chức địa chính xã, phường, thị trấn và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan.

### **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Các từ, cụm từ sau đây sử dụng trong Quy định này được hiểu như sau:

1. *Nông thôn miền núi* bao gồm các xã thuộc thành phố Chí Linh và thị xã Kinh Môn đảm bảo các tiêu chí là xã miền núi theo quy định của pháp luật.

2. *Nhân khẩu trong hộ gia đình* là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống hoặc nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật, có chung quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đang sống chung cùng hộ gia đình tối thiểu 03 (ba) tháng trước thời điểm cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận đơn đề nghị công nhận hạn mức đất ở.

3. *Hạn mức giao đất ở* là mức diện tích đất ở quy định để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao cho hộ gia đình, cá nhân.

4. *Hạn mức công nhận đất ở* đối với thửa đất ở có vườn, ao là mức diện tích đất ở quy định để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận cho hộ gia đình, cá nhân.

5. *Hợp thửa đất* là việc hợp nhất hai hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau tạo thành một thửa đất.

6. *Tách thửa đất* là việc chia một thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất.

7. *Diện tích tối thiểu được tách thửa đất* là diện tích nhỏ nhất của từng thửa đất được hình thành sau khi tách thửa.

## **Chương II**

### **HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở, HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở**

**Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân để tự xây dựng nhà ở không thông qua hình thức đấu giá**

## 1. Khu vực nông thôn:

Vị trí	Mức tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Mức tối đa (m <sup>2</sup> )
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	40	120
Các vị trí đất còn lại	60	200

## 2. Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Mức tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Mức tối đa (m <sup>2</sup> )
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	100	180
Các vị trí đất còn lại	150	300

## 3. Khu vực đô thị:

Vị trí	Mức tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Mức tối đa (m <sup>2</sup> )
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 7m trở lên.	40	80
Các vị trí đất còn lại	40	120

**Điều 5. Căn cứ để công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao**

1. Thời điểm hình thành và sử dụng thửa đất ở có vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ghi trong giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường (đối với trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ) hoặc được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất đang sử dụng xác nhận (đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ) theo quy định của pháp luật đất đai.

2. Trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của

Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì căn cứ để công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao cụ thể như sau:

a) Thửa đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, đối với nơi đã có quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì phải phù hợp với các quy hoạch này;

b) Trường hợp thửa đất không phù hợp với quy hoạch quy định tại điểm a khoản này nhưng đất đã được sử dụng ổn định vào mục đích đất ở trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc đất đã được sử dụng ổn định vào mục đích đất ở tại nơi chưa có quy hoạch, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không vi phạm pháp luật, không có tranh chấp thì được xem xét công nhận đất ở theo quy định.

#### **Điều 6. Nguyên tắc công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao**

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được công nhận là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Trường hợp diện tích thửa đất ở có vườn, ao bằng hoặc nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Quy định này thì diện tích đất ở được công nhận là toàn bộ diện tích của thửa đất.

3. Trường hợp diện tích thửa đất ở có vườn, ao lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Quy định này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở, phần diện tích đất còn lại được xác định loại đất theo hiện trạng sử dụng đất và các quy định của pháp luật.

4. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở được công nhận bằng tổng hạn mức của các hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Quy định này nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá diện tích thửa đất các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhiều thửa đất ở có vườn, ao trên địa bàn tỉnh:

a) Nếu các thửa đất có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hạn mức đất ở được công nhận theo Quy định này đối với từng thửa đất đó;

b) Nếu các thửa đất có nguồn gốc không thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản này thì cộng dồn diện tích đất của các thửa đất đang sử dụng lại để xác định diện tích đất trong hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá hạn mức công nhận đất ở

tại địa phương nơi hộ gia đình, cá nhân lựa chọn.

6. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao chỉ có một phần có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì hạn mức đất ở được công nhận theo Quy định này chỉ áp dụng đối với phần diện tích đó.

**Điều 7. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở hoặc diện tích đất thổ cư, diện tích nhà ở**

Trường hợp người sử dụng thửa đất ở có vườn, ao có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở hoặc diện tích đất thổ cư, diện tích nhà ở thì hạn mức công nhận đất ở xác định như sau:

1. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980

Hạn mức công nhận đất ở bằng 05 lần mức tối đa hạn mức giao đất ở ứng với từng khu vực, vị trí quy định tại Điều 4 Quy định này, cụ thể:

a) Khu vực nông thôn:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	600
Các vị trí đất còn lại	1000

b) Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	900
Các vị trí đất còn lại	1500

## c) Khu vực đô thị:

<b>Vị trí</b>	<b>Hạn mức công nhận (m<sup>2</sup>)</b>
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 7m trở lên.	400
Các vị trí đất còn lại	600

2. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

## a) Khu vực nông thôn:

<b>Vị trí</b>	<b>Hạn mức công nhận (m<sup>2</sup>)</b>	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	250	150m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 500m <sup>2</sup> /hộ
Các vị trí đất còn lại	300	200m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 900m <sup>2</sup> /hộ

## b) Khu vực nông thôn miền núi:

<b>Vị trí</b>	<b>Hạn mức công nhận (m<sup>2</sup>)</b>	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	400	250m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 800m <sup>2</sup> /hộ
Các vị trí đất còn lại	600	350m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 1400m <sup>2</sup> /hộ

## c) Khu vực đô thị:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 07m trở lên	150	100m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 350m <sup>2</sup> /hộ
Các vị trí đất còn lại	200	150m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 550m <sup>2</sup> /hộ

3. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

## a) Khu vực nông thôn:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	200	120m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 450m <sup>2</sup> /hộ
Các vị trí đất còn lại	250	200m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 800m <sup>2</sup> /hộ

## b) Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên xã	300	200m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 700m <sup>2</sup> /hộ
Các vị trí đất còn lại	400	300m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 1200m <sup>2</sup> /hộ

c) Khu vực đô thị:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )	
	Hộ gia đình có 01 nhân khẩu	Hộ gia đình có 02 nhân khẩu trở lên
Ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư có mặt cắt lòng đường từ 7m trở lên	120	80m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 300m <sup>2</sup> /hộ
Các vị trí đất còn lại	150	100m <sup>2</sup> /khẩu, tối đa 400m <sup>2</sup> /hộ

**Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao và người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Người sử dụng thửa đất ở có vườn, ao không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì hạn mức công nhận đất ở xác định như sau:

1. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức đất ở được công nhận như quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quy định này.
2. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức đất ở được công nhận như quy định tại Khoản 3 Điều 7 Quy định này.
3. Đối với thửa đất hình thành, sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì hạn mức đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở tối đa cho mỗi hộ gia đình, cá nhân như quy định tại Điều 4 Quy định này.

### **Chương III**

#### **ĐIỀU KIỆN HỢP THỬA ĐẤT, ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐẤT**

##### **Điều 9. Điều kiện hợp thửa đất**

1. Phù hợp quy hoạch sử dụng đất và một trong các quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).



2. Các thửa đất hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng đất; trường hợp các thửa đất có nhiều mục đích sử dụng thì phải có cùng mục đích sử dụng chính; trường hợp các thửa đất do được Nhà nước giao, cho thuê thực hiện dự án thì phải có ít nhất một mục đích sử dụng đất trùng nhau và phải phù hợp chấp thuận đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm hợp thửa.

3. Thửa đất hình thành từ việc hợp thửa phải có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất quy định tại Điều 12 Quy định này.

4. Phù hợp các quy định pháp luật về xây dựng.

### **Điều 10. Điều kiện tách thửa đất**

1. Không thuộc khu vực không được tách thửa đất quy định tại Điều 11 Quy định này.

2. Diện tích các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phải bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất quy định tại Điều 12 Quy định này.

3. Hình dạng thửa đất, kích thước các cạnh của các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phù hợp các quy định của pháp luật về xây dựng và các quy định tại Quy định này.

4. Có đường đi vào các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa, chiều rộng cắt ngang mặt đường đối với từng loại đất như sau:

- a) Bằng hoặc lớn hơn 1,5m (một mét năm mươi centimet) đối với thửa đất ở;
- b) Bằng hoặc lớn hơn 7,5m (bảy phẩy năm mét) đối với thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

5. Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt hoặc phê duyệt điều chỉnh.

6. Đối với thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, ngoài các điều kiện trên còn phải bảo đảm các điều kiện sau:

- a) Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất;
- b) Phù hợp chấp thuận đầu tư hoặc quyết định chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp thửa đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư).

### **Điều 11. Những khu vực không được tách thửa đất**

1. Khu đô thị mới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

2. Khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi thực hiện giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

- a) Khu dân cư, điểm dân cư tại đô thị;
- b) Khu dân cư, điểm dân cư tại nông thôn;
- c) Khu dân cư tái định cư.

3. Khu vực đã có thông báo thu hồi đất.

4. Khu vực thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng mà đã nằm trong kế hoạch thu hồi đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

### **Điều 12. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất**

1. Đối với thửa đất ở:

a) Đất ở thuộc khu vực đô thị:  $30\text{m}^2$  (ba mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là  $03\text{m}$  (ba mét); chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường chính tối thiểu là  $05\text{m}$  (năm mét);

b) Đất ở thuộc khu vực nông thôn:  $60\text{m}^2$  (sáu mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là  $04\text{m}$  (bốn mét), chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường chính tối thiểu là  $05\text{m}$  (năm mét).

2. Đối với thửa đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản:

a) Đất trồng lúa, trồng cây hàng năm nằm ngoài khu dân cư:  $500\text{m}^2$  (năm trăm mét vuông);

b) Đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản không nằm trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy hoạch đất ở:  $80\text{m}^2$  (tám mươi mét vuông) đối với khu vực đô thị,  $120\text{m}^2$  (một trăm hai mươi mét vuông) đối với khu vực nông thôn và  $180\text{m}^2$  (một trăm tám mươi mét vuông) đối với khu vực nông thôn miền núi;

c) Đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản không nằm trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không phù hợp với quy hoạch đất ở:  $300\text{m}^2$  (ba trăm mét vuông);

d) Đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc đất nuôi trồng thủy sản kết hợp với trồng cây lâu năm nằm ngoài khu dân cư hoặc khu vực chuyển đổi cơ cấu cây trồng:  $1.000\text{m}^2$  (một nghìn mét vuông).

3. Đối với thửa đất lâm nghiệp (đất rừng):  $5.000\text{m}^2$  (năm nghìn mét vuông).

#### 4. Đối với thửa đất thương mại, dịch vụ:

a) Đất của hộ gia đình, cá nhân được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và thuộc khu dân cư đô thị hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 100m<sup>2</sup> (một trăm mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 03m (ba mét);

b) Đất của hộ gia đình, cá nhân được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và thuộc khu dân cư nông thôn hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 200m<sup>2</sup> (hai trăm mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 04m (bốn mét);

c) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và thuộc khu vực đô thị hoặc nằm trong quy hoạch khu đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 1.000m<sup>2</sup> (một nghìn mét vuông);

d) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và thuộc khu vực nông thôn hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư nông thôn, khu quy hoạch sản xuất kinh doanh tập trung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 2.000m<sup>2</sup> (hai nghìn mét vuông);

đ) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và nằm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề hoặc nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 3.000m<sup>2</sup> (ba nghìn mét vuông).

#### 5. Đối với thửa đất sản xuất phi nông nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án:

a) Đất thuộc khu vực quy hoạch sản xuất kinh doanh tập trung: 3.000m<sup>2</sup> (ba nghìn mét vuông);

b) Đất nằm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề hoặc nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 5.000m<sup>2</sup> (năm nghìn mét vuông).

6. Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định cho từng trường hợp cụ thể đối với các thửa đất thuộc loại đất phi nông nghiệp chưa được quy định tại các khoản 1, 4, 5 Điều này.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 13. Xử lý các trường hợp cụ thể**

1. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ và giải quyết đồng thời các thủ tục hành chính trong trường hợp người sử dụng đất

đề nghị đồng thời hai hoặc nhiều thủ tục trong các thủ tục tách thửa đất, chuyển quyền sử dụng đất, nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thửa đất để bảo đảm từng thửa đất được hình thành đều phù hợp các điều kiện quy định tại Chương III Quy định này.

2. Diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở, trước đây xác định là loại đất nông nghiệp, nay xác định lại là đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng diện tích đất đó không được điều chỉnh, bổ sung thêm diện tích đất nông nghiệp đã được công nhận là đất ở.

3. Trường hợp tách thửa đất mà thửa đất bị tách có nhiều mục đích sử dụng thì xử lý theo quy định sau:

a) Trường hợp sau khi tách thửa mà các thửa đất vẫn có nhiều mục đích sử dụng thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa được áp dụng đối với mục đích sử dụng đất chính. Trường hợp không đảm bảo yêu cầu này thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng trước khi tách thửa;

b) Trường hợp sau khi tách thửa mà hình thành thửa đất có một mục đích sử dụng thì diện tích tối thiểu được áp dụng đối với loại đất đó.

4. Trường hợp ranh giới tách thửa đất đi qua công trình xây dựng gắn liền với đất thì chỉ được tách thửa đất sau khi chủ sở hữu tài sản có văn bản cam kết nhất trí tách thửa, cam kết tháo dỡ, di chuyển tài sản theo ranh giới tách thửa khi các chủ sử dụng đất có yêu cầu, đề nghị.

5. Trường hợp tách thửa đất ở mà hình thành lối đi chung hoặc diện tích sử dụng chung thì chỉ được tách thửa đất khi đảm bảo một trong các điều kiện sau:

a) Phải thực hiện đồng thời với thủ tục cho, tặng, thừa kế, chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp bố, mẹ, ông, bà chuyển quyền sử dụng đất cho con, cháu trong gia đình, anh, chị em ruột hoặc vợ, chồng chuyển quyền sử dụng đất cho nhau;

b) Phải có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với các trường hợp còn lại.

6. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất không có nhân khẩu nào sinh sống hoặc đăng ký thường trú trên thửa đất đó thì hạn mức công nhận đất ở bằng hạn mức công nhận đối với hộ gia đình có một nhân khẩu tương ứng với các vị trí quy định tại Quy định này.

7. Quy định tại Chương III Quy định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đã được các cơ quan

có thẩm quyền công chứng, chứng thực hoặc được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận trước ngày 16 tháng 11 năm 2008 đối với thửa đất ở (ngày Quyết định số 54/2008/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương quy định diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hiệu lực thi hành); đã được các cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật trước ngày 12 tháng 10 năm 2018 (ngày Quyết định số 22/2018/QĐ-UBND ngày 01 tháng 10 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương có hiệu lực thi hành) đối với các loại đất còn lại;

b) Thửa đất hình thành theo bản án, quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hoà giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, quyết định giải quyết khiếu nại về đất đai, kết luận tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực thi hành trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành;

c) Các trường hợp giao dịch mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Đất hiến tặng cho Nhà nước, đất cho tặng hộ gia đình cá nhân để xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa;

đ) Đất ở thuộc các dự án đã được Nhà nước quy hoạch, phân lô và giao đất theo quy hoạch được duyệt;

e) Thửa đất đã hình thành và được đăng ký hoặc được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành.

#### **Điều 14. Điều khoản chuyển tiếp**

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hồ sơ đề nghị công nhận đất vườn, ao là đất ở; hồ sơ đề nghị xác định lại nguồn gốc đất để xác định lại đất vườn, ao là đất ở hợp lệ; hồ sơ đề nghị tách thửa đất; hồ sơ đề nghị hợp thửa đất nhưng chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì áp dụng Quy định này để giải quyết.

#### **Điều 15. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước**

##### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

a) Tổ chức triển khai; chủ trì, phối hợp với các ngành có liên quan hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quy định này;

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra việc chấp hành các quy định tại Quy định này; tổng hợp, báo cáo, tham mưu cho Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện.

2. Các sở, ngành có liên quan:

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra, và triển khai thực hiện Quy định này;

b) Phối hợp chặt chẽ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này.

3. Ủy ban nhân dân các cấp:

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện quy định này tại địa phương;

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo Quy định này;

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quy định này;

d) Kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định này và các quy định của pháp luật đất đai theo quy định;

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc phát sinh, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo và tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo giải quyết./.