

Số: 4463 /2014/QĐ-UBND

Thanh Hoá, ngày 12 tháng 12 năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở;
diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận
đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất
chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HOÁ

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

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thanh Hoá tại Tờ trình số: 776/TTr-STNMT ngày 19 tháng 9 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định về hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa”.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Bãi bỏ các Quyết định: số 2413/2005/QĐ-UBND ngày 01/9/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức đất ở; số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định cụ thể về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 1700/2008/QĐ-UBND ngày 13/6/2008 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; số 178/2014/QĐ-UBND ngày 14/01/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 558/2006/QĐ-UBND ngày 03/3/2006 của UBND tỉnh.

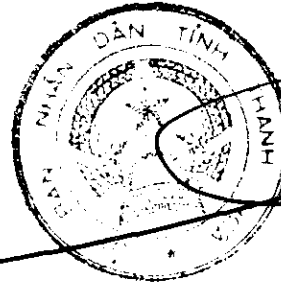
Các quy định trước đây trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các Ban, Ngành cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 QĐ (để thực hiện);
- Văn phòng Chính phủ (để b/c);
- Bộ TNMT (để b/c);
- Bộ Tư pháp (để b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy (để b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (để b/c);
- Các thành viên UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NN, Thang22776.

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



Nguyễn Đức Quyền

QUY ĐỊNH

**Về hạn mức giao đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở;
hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc,
đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ
gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa
(Ban hành kèm theo Quyết định số : **4963** /2014/QĐ-UBND
ngày **12/12/2014** của Ủy ban nhân dân tỉnh)**

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng.

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định cụ thể về hạn mức giao đất ở; diện tích, kích thước tối thiểu được tách thửa đối với đất ở; hạn mức công nhận đất ở; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa.

2. Đối tượng áp dụng:

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều này;

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cá nhân và tổ chức có liên quan đến việc thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở; công nhận đất ở, đất ở có vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư; tách thửa; giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Giải thích từ ngữ.

1. Hạn mức giao đất ở là diện tích đất tối đa giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chưa đủ điều kiện để giao đất theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở; không áp dụng trong trường hợp giao đất 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. Tách thửa là việc chia tách từ một thửa đất hoặc nhiều thửa đất (gọi là thửa đất bị tách) thành hai hoặc nhiều thửa đất khác nhau có cùng mục đích sử dụng (gọi là thửa đất được tách).

3. Hạn mức công nhận đất ở là diện tích tối đa đất ở được công nhận trong thửa đất có vườn, ao mà hộ gia đình cá nhân đang sử dụng.

4. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng là diện tích tối đa giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nông nghiệp.

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại đô thị (theo khoản 4 Điều 144 Luật đất đai 2013).

1. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân.

- a. Tối đa 90 m²/hộ tại phường thuộc thành phố, thị xã;
- b. Tối đa 100 m²/hộ tại thị trấn thuộc huyện đồng bằng;
- c. Tối đa 120 m²/hộ tại thị trấn thuộc huyện miền núi.

2. Diện tích thửa đất được phép tách thửa, phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích và kích thước cạnh tối thiểu (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông) như sau:

- a. Về diện tích là 40 m²;
- b. Về kích thước cạnh là 3 m.

Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở tại nông thôn (theo khoản 2 Điều 143 Luật đất đai 2013).

1. Hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân.

- a. Đối với địa bàn xã thuộc thành phố, thị xã: tối đa 120 m²/hộ;
- b. Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện.

- Tối đa 150 m²/hộ đối với các vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt;

- Tối đa 200 m²/hộ đối với các vị trí còn lại.

c. Đối với địa bàn xã miền núi.

- Tối đa 200 m²/hộ đối với các vị trí ven đường giao thông, khu vực trung tâm xã, cụm xã thuận lợi cho hoạt động thương mại, dịch vụ, sinh hoạt;

- Tối đa 400 m²/hộ đối với các vị trí còn lại.

2. Diện tích thửa đất được phép tách thửa, phải đảm bảo thửa đất còn lại và các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa có diện tích và kích thước cạnh tối thiểu (không bao gồm phần diện tích nằm trong hành lang an toàn giao thông) như sau:

a. Đối với địa bàn xã đồng bằng thuộc huyện, thị xã, thành phố:

- Về diện tích là 50 m²;

- Về kích thước cạnh là 4 m.

b. Đối với địa bàn xã miền núi.

- Về diện tích là 60 m²;

- Về kích thước cạnh là 5 m.

Điều 5. Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (theo điểm a khoản 4 Điều 103 Luật đất đai 2013).

1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức công nhận đất ở được xác định như sau:

- a. Địa bàn phường: 125m²/hộ;
- b. Địa bàn thị trấn đồng bằng: 150m²/hộ;
- c. Địa bàn thị trấn miền núi: 200m²/hộ;
- d. Địa bàn xã đồng bằng: 200m²/hộ;
- đ. Địa bàn xã miền núi: 400m²/hộ.

2. Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương.

3. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

Điều 6. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng (theo khoản 5 Điều 129 Luật đất đai 2013).

Đối với đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa đưa vào sử dụng, khi giao cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt được thực hiện như sau:

1. Hạn mức giao đất để trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 02 héc ta cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất để trồng cây lâu năm cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 10 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở đồng bằng; không quá 30 héc ta đối với xã, phường, thị trấn ở trung du, miền núi.

3. Hạn mức giao đất để trồng rừng phòng hộ, để trồng rừng sản xuất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân không quá 30 héc ta đối với mỗi loại đất.

Điều 7. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành quy định.

1. Đối với những hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở hoặc đất vườn ao mà

đất đó được hình thành trước thời điểm được công nhận là đô thị (thị trấn, phường) thì áp dụng hạn mức địa bàn nông thôn theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

2. Các quy định về hạn mức công nhận đất ở không quy định tại Quy định này, được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013 của Chính phủ.

Điều 8. Tổ chức thực hiện.

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm hướng dẫn và phối hợp với các ngành liên quan kiểm tra chi đạo việc thực hiện quy định này. 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 có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, đề xuất, báo cáo Ủy ban nhân tỉnh xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc rà soát diện tích đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa đưa vào sử dụng tại địa phương, chủ động xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để đưa vào sử dụng; quản lý chặt chẽ việc giao đất cho hộ gia đình, cá nhân và tách thửa đối với đất ở trên địa bàn.

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm thường xuyên kiểm tra, phát hiện, xử lý những trường hợp tự ý tách thửa đất ở; không xác nhận 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 đối với những trường hợp tự ý tách thửa.

4. Cơ quan công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không làm thủ tục công chứng, chứng thực chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa trái với quy định này.

5. Các cơ quan báo, đài, công báo tỉnh có trách nhiệm tuyên truyền rộng rãi quy định này trên các phương tiện thông tin đại chúng để mọi tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và các cơ quan nhà nước thực hiện./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Quyền