

Số: /2021/QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đất và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 ngày 22 tháng 6 năm 2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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;

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

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định 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 trưởng 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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 480/TTr-TNMT ngày 15 tháng 7 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đất và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Điều 2. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01 tháng 9 năm 2021.

Quyết định này thay thế Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND ngày 07 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang 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.

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

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Vụ Pháp luật - Văn phòng Chính phủ (b/c);
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL, 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;
- Văn phòng Đoàn ĐBQH và HĐND tỉnh;
- Viện KSND tỉnh, TAND tỉnh;
- Báo Bắc Giang, Đài PT&TH tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh: LĐVP, các CV, TTTT;
- Lưu: VT, TN_{SN}.

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

Lê Ô Pích

QUY ĐỊNH

**Hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở,
diện tích tối thiểu được tách thửa đất và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất
áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang**

*(Kèm theo Quyết định số: /2021/QĐ-UBND ngày tháng 8 năm 2021
của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang)*

**Chương I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được tách thửa đất và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Quy định này không áp dụng đối với các 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) Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư công theo pháp luật đầu tư công, dự án sản xuất kinh doanh do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư;

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

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, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án liên quan đến đất đai;

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

e) 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 để xây dựng nhà tình nghĩa.

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, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp.

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

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ

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

1. Đất ở tại đô thị thuộc các phường của thành phố Bắc Giang và các vị trí bám trục đường đã được đặt tên của các thị trấn: Tối đa 100 m² (Một trăm mét vuông).

2. Đất ở tại đô thị không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này; đất ở tại các xã thuộc thành phố Bắc Giang, các xã nằm trong quy hoạch đô thị thuộc các huyện đã được phê duyệt; đất ở tại nông thôn bám trục đường gom cao tốc, quốc lộ, tỉnh lộ và đường Vành đai IV: Tối đa 120 m² (Một trăm hai mươi mét vuông).

3. Đất ở tại nông thôn không thuộc quy định tại khoản 2 Điều này

a) Xã trung du thuộc các huyện: Tối đa 300 m² (Ba trăm mét vuông);

b) Xã miền núi thuộc các huyện: Tối đa 360 m² (Ba trăm sáu mươi mét vuông).

Điều 4. Hạn mức công nhận đất 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 các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội; 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, được sửa đổi tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng 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 mà trên giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất làm nhà ở, 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, nhà 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; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất làm nhà ở, đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

3. 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; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở, nhà 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 đến 04 nhân khẩu thì hạn mức để xét công nhận đất ở bằng một (01) 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 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 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 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.

Nhân khẩu để xem xét công nhận hạn mức đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân là số nhân khẩu thực tế đang ở trên thửa đất đó và có trong sổ hộ khẩu hoặc cơ sở dữ liệu về cư trú 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.

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 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, c khoản 3 Điều này.

5. 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 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 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở tương ứng với từng vùng, khu vực quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 3 Quy định này.

6. 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, 4 và 5 Điều này được xác định theo hiện trạng sử dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai.

7. 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 của pháp luật.

Điều 5. Điều kiện tách thửa đất

1. Đối với thửa đất có đất ở và đất nông nghiệp

Thửa đất sau khi tách thửa và thửa đất còn lại phải đảm bảo các điều kiện quy định sau:

a) Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

b) Có diện tích tối thiểu (đã trừ phần diện tích hành lang công trình), kích thước mặt tiền thửa đất theo quy định tại Điều 6 và Điều 7 quy định này.

Các thửa đất sau khi tách thửa phải có lối vào được kết nối với đường giao thông hiện hữu. Riêng đối với thửa đất có đất ở thì lối vào thửa đất phải đảm bảo quy định tại Điều 6 quy định này. Trường hợp khi chia tách thửa đất có đất ở mà hình thành ngõ đi thì ngõ này phải có mặt cắt ngang từ 1,5 m (Một phẩy năm mét) trở lên.

c) Việc tách thửa đất phải đảm bảo phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (đối với những khu vực có quy hoạch).

d) Không thuộc khu vực Nhà nước đã có Thông báo thu hồi đất hoặc Quyết định thu hồi đất.

đ) Đối với trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng mà chưa xác định vị trí, diện tích từng loại đất thì phải xác định vị trí, diện tích của từng loại đất trước khi thực hiện tách thửa và diện tích tối thiểu của từng loại đất sau khi tách thửa phải đảm bảo quy định như sau:

Trường hợp thửa đất có đất ở thì diện tích tối thiểu của đất ở phải đảm bảo diện tích quy định tại Điều 6 Quy định này.

Trường hợp không có đất ở thì diện tích tối thiểu của từng loại đất sau khi tách thửa phải đảm bảo diện tích quy định tại Điều 7 Quy định này.

2. Điều kiện tách thửa đối với thửa đất phi nông nghiệp không phải đất ở

Thửa đất phi nông nghiệp không phải là đất ở được phép tách thửa phải đảm bảo các quy định 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 với quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch chi tiết điểm dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt đối với những khu vực đã có quy hoạch;

3. Không cho phép tách thửa, không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, 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.

4. Đối với trường hợp thửa đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư thì việc tách thửa đất theo dự án đã được chấp thuận theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Điều 6. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với thửa đất có đất ở thuộc khu vực đô thị và khu vực nông thôn

Hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có nhu cầu tách thửa thì thửa đất còn lại và thửa đất mới được hình thành sau khi tách thửa có diện tích đất tối thiểu được quy định như sau:

1. Đối với đất ở đô thị, đất ở bóm quốc lộ, tỉnh lộ hoặc đường Vành đai IV, thuộc vùng quy hoạch phát triển đô thị: thửa đất sau khi tách thửa phải có diện tích đất ở tối thiểu từ 32 m² (Ba mươi hai mét vuông) trở lên, kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 04 m (Bốn mét) trở lên, chiều sâu tối thiểu (sau khi trừ lộ giới hoặc các công trình có hành lang bảo vệ) phải từ 5,5 m (Năm phẩy năm mét) trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m (Một phẩy năm mét).

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 70 m² (Bảy mươi mét vuông) trở lên với kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 04 m (Bốn mét) trở lên, chiều sâu tối thiểu (sau khi trừ lộ giới hoặc các công trình có hành lang bảo vệ) phải từ 08 m (Tám mét) trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m (Một phẩy năm mét).

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu, lối vào cho thửa đất không đảm bảo theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích tối thiểu, kích thước mặt tiền, chiều sâu, lối vào cho thửa đất bảo đảm theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa.

Điều 7. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với thửa đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, lâm nghiệp

1. Đối với thửa đất trồng cây hàng năm, diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới sau khi tách thửa là 500 m² (Năm trăm mét vuông).

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

a) Thửa đất thuộc khu dân cư, diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới sau khi tách thửa đối với khu vực đô thị là 150 m² (Một trăm năm mươi mét vuông); đối với khu vực nông thôn là 200 m² (Hai trăm mét vuông).

b) Thửa đất không thuộc khu dân cư, diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới sau khi tách thửa là 300 m² (Ba trăm mét vuông).

3. Đối với thửa đất lâm nghiệp: Diện tích tối thiểu của thửa đất còn lại và thửa đất mới sau khi tách thửa là 1.000m² (Một nghìn mét vuông).

Điều 8. Điều kiện hợp thửa đất

1. Các thửa đất muốn hợp thửa phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Các thửa đất phải liền kề nhau;

b) Có cùng mục đích sử dụng đất. Riêng trường hợp thửa đất ở có vườn ao; thửa đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền nhà ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng được phép hợp thửa với thửa đất ở có vườn, ao.

2. Các thửa đất ở liền kề đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trong khu dân cư, khu đô thị có quy hoạch chi tiết hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1, 2 Điều này được hợp thửa đất tối đa không quá 03 thửa (lô đất theo quy hoạch) và không cho phép tiếp tục hợp thửa đất sau khi đã hợp thửa với thửa đất khác. Hộ gia đình, cá nhân sau khi hợp thửa phải sử dụng đất đúng mục đích đất ở, trường hợp có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Trường hợp thửa đất có nhiều mục đích sử dụng, trước khi hợp thửa đất phải xác định vị trí, diện tích của từng loại đất.

Chương III ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 9. Xử lý một số trường hợp cụ thể sau khi Quyết định này có hiệu lực thi hành

1. Trường hợp người sử dụng đất có các điều kiện theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 24 Nghị định 43/2014/NĐ-CP mà có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở làm đơn gửi Ủy ban nhân dân cấp xã (kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp) thì được xem xét, xác định và công nhận hạn mức đất ở theo Quy định này. 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.

2. Xử lý đối với thửa đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi đất hoặc chuyển nhượng một phần diện tích đất để thực hiện dự án đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận đầu tư:

a) Đối với thửa đất ở đô thị và đất ở nông thôn, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng và đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu từ 32 m² (Ba mươi hai mét vuông) trở lên, kích thước mặt tiền tối thiểu phải từ 4,0 m (Bốn mét) trở lên, chiều sâu tối thiểu (sau khi trừ lộ giới hoặc các công trình có hành lang bảo vệ) phải từ 5,5 m (Năm phẩy năm mét) trở lên; trường hợp phải có lối vào cho thửa đất phía sau thì chiều rộng lối vào tối thiểu là 1,5 m (Một phẩy năm mét) thì được tiếp tục sử dụng và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

b) Đối với thửa đất nông nghiệp còn lại quy định tại Điều 7 Quy định này, nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng, có lối vào thửa đất và diện tích thửa đất trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản tối thiểu 150 m²; thửa đất lâm nghiệp tối thiểu 300 m² thì được tiếp tục sử dụng và được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

c) Trường hợp thửa đất không đảm bảo các điều kiện quy định tại điểm a, b khoản 2 Điều này thì Nhà nước thu hồi hết đất hoặc người sử dụng đất chuyển nhượng toàn bộ phần diện tích đất còn lại. Không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp này.

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, tái định cư và gửi văn bản thông báo trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được phê duyệt đến các hộ gia đình, cá nhân trước khi Quy định này có hiệu lực thì thực hiện theo phương án đã phê duyệt, không phải điều chỉnh lại theo Quy định này.

4. Đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất đã có thông báo thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan thuế thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ vào Bộ phận một cửa hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã theo Bộ thủ tục hành chính do Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh công bố.

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 10. Tổ chức thực hiện

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 việc thực hiện Quy định này.

2. 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./.