

Số: 08 /2023/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 15 tháng 02 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở ban hành kèm theo Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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 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 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 về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định



quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc ban hành Quy định về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 5727/STN&MT-QLĐĐ ngày 20/12/2022; Báo cáo thẩm định số 227/BC-STP ngày 11/11/2021 của Sở Tư pháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở ban hành kèm theo Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố, cụ thể như sau:

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 Điều 1 như sau:

"1. Phạm vi:

a) Quy định hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013;

b) Quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng theo quy định tại khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp tự khai hoang theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

c) Quy định hạn mức giao đất cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai năm 2013 và diện tích tách thửa đất ở;

d) Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở."

2. Sửa đổi khoản 1 Điều 2 về hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn ao như sau:

STT	Quận, huyện	Hạn mức công nhận			
		100m ² /hộ	200m ² /hộ	400m ² /hộ	500m ² /hộ
1	Hồng Bàng	Các phường: Hoàng Văn Thụ, Minh Khai, Phan Bội Châu	Các phường: Trại Chuối, Thượng Lý, Hạ Lý	Các phường: Hùng Vương, Quán Toan, Sở Dầu	
2	Ngô Quyền	Các phường: Cầu Đất, Đồng Quốc Bình, Gia Viên, Lạc Viên, Lạch Tray, Lê Lợi, Máy Chai, Máy Tơ	Các phường: Cầu Tre, Vạn Mỹ	Các phường: Đông Khê, Đằng Giang	
3	Lê Chân	Các phường: An Biên, An Dương, Cát Dài, Du Hàng, Đông Hải, Hàng Kênh, Hồ Nam, Lam Sơn, Niệm Nghĩa, Trại Cau, Trần Nguyên Hãn, Nghĩa Xá		Các phường: Vĩnh Niệm, Du Hàng Kênh, Kênh Dương	
4	Hải An		Các phường: Cát Bi, Thành Tô	Các phường: Đằng Lâm, Đằng Hải, Đông Hải 1, Đông Hải 2, Nam Hải, Tràng Cát	



đ

STT	Quận, huyện	Hạn mức công nhận			
		100m ² /hộ	200m ² /hộ	400m ² /hộ	500m ² /hộ
5	Kiến An		Các phường: Trần Thành Ngọc, Bắc Sơn, Ngọc Sơn	Các phường: Đồng Hòa, Lãm Hà, Nam Sơn, Phù Liễn, Quán Trữ, Tràng Minh, Văn Đâu	
6	Dương Kinh			Các phường thuộc quận	
7	Đô Sơn		Các phường: Hải Sơn, Vạn Hương, Ngọc Xuyên		Các phường: Bàng La, Hợp Đức, Minh Đức
8	Cát Hải			Thị trấn Cát Bà; Thị trấn Cát Hải	Các xã còn lại
9	Vĩnh Bảo, Tiên Lãng, Thủy Nguyên, An Lão, Kiến Thụy, An Dương			Thị trấn	Các xã còn lại
10	Bạch Long Vỹ		Toàn huyện		

3. Sửa đổi khoản 2 Điều 2 như sau:

"2. Trường hợp thửa đất hộ gia đình đang sử dụng có 05 nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 1 Điều này được xác định thêm theo nguyên tắc sau:

a) Từ nhân khẩu thứ 05 trở lên, mỗi nhân khẩu được cộng thêm 20% diện tích trong hạn mức quy định tại Điều này, đồng thời tổng số diện tích đang sử dụng theo hiện trạng được công nhận (bao gồm: diện tích đất công nhận trong hạn mức tại khoản 1 Điều này và diện tích được cộng thêm) không vượt quá 5 lần hạn mức công nhận.

b) Phần diện tích đất còn lại (nếu có) sau khi đã công nhận hạn mức đất ở thì mục đích sử dụng đất được xác định theo hiện trạng sử dụng đất."

4. Bãi bỏ điểm c khoản 2 Điều 2.

5. Sửa đổi số thứ tự 1 mục I khoản 1 Điều 4 về hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở như sau:

STT	Khu vực	Diện tích tối thiểu	Diện tích tối đa
I	Khu vực đô thị		
1	Các phường	40,0 m ² /hộ	100,0 m ² /hộ

6. Sửa đổi khoản 2 Điều 4 như sau:

"2. Hạn mức đất ở được áp dụng cho mục đích sau: giao đất cho hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở; giao đất tái định cư."

7. Bổ sung Điều 4a như sau:

"Điều 4a: Hạn mức công nhận đất nông nghiệp do tự khai hoang

1. 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 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân thành phố căn cứ tình hình thực tế của địa phương (về nhân khẩu, diện tích...) quyết định hạn mức công nhận đối với từng trường hợp cụ thể.

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

8. Sửa đổi Điều 5 như sau:

"Điều 5. Điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất đối với đất ở

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

2. Thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa phải có lối đi và đảm bảo điều kiện sau:

a) Trường hợp có lối đi hiện hữu thì được sử dụng lối đi hiện hữu;

b) Trường hợp khi chia tách thửa đất phải tạo lập lối đi mới thì chiều rộng lối đi đảm bảo điều kiện sau:

- Đối với khu vực đô thị (các phường thuộc quận và thị trấn thuộc huyện): Chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất phải $\geq 1,5$ m trong trường hợp tách thửa đất



thành dưới 05 thửa đất; chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất phải $\geq 2,0$ m trong trường hợp tách thửa đất thành từ 05 thửa đất mới trở lên.

- Đối với khu vực nông thôn (các xã thuộc huyện): Chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất phải $\geq 1,5$ m trong trường hợp tách thửa đất thành dưới 05 thửa đất; chiều rộng lối đi chỗ hẹp nhất phải $\geq 3,5$ m trong trường hợp tách thửa đất thành từ 05 thửa đất mới trở lên.

Khi tặng cho quyền sử dụng đất để tạo lối đi mới thì người tặng cho đất phải thực hiện trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 3 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và phải có văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã hoàn thành xây dựng, tiếp nhận và đảm bảo đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu theo quy định.

3. Diện tích, kích thước thửa đất mới hình thành từ việc tách thửa (không bao gồm phần diện tích nằm ngoài phạm vi chỉ giới xây dựng và nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành) phải đảm bảo điều kiện sau:

a) Đối với khu vực đô thị: Diện tích thửa đất mới hình thành sau khi tách phải $\geq 40,0$ m²/thửa; chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, lối đi của thửa đất mới hình thành phải $\geq 3,5$ m và chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới hình thành phải $\geq 3,5$ m.

b) Đối với khu vực nông thôn: Diện tích thửa đất mới hình thành sau khi tách phải $\geq 60,0$ m²/thửa; chiều rộng mặt tiếp giáp đường giao thông, lối đi của thửa đất mới hình thành phải $\geq 4,0$ m và chiều sâu vào phía trong của thửa đất mới hình thành phải $\geq 4,0$ m.

4. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa mà thửa đất mới được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo các quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này nhưng có thể hợp với thửa đất ở liền kề tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới. Trường hợp thửa đất còn lại sau khi tách thửa không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này thì không được phép tách thửa.

5. Trường hợp hợp thửa đối với các thửa đất liền kề đã có Giấy chứng nhận mà thửa đất mới sau khi hợp thửa có diện tích, kích thước không đảm bảo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này nhưng người sử dụng đất có nhu cầu thì được thực hiện hợp thửa.

6. Quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Đất tặng cho Nhà nước, đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa.

b) Thực hiện theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành."

9. Bổ sung Điều 5a như sau:

"Điều 5a. Các trường hợp không được tách thửa đất ở

1. Thửa đất nằm trong các dự án khu đô thị mới, dự án nhà ở thương mại theo quy hoạch, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy hoạch để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (kể cả các trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành); trừ trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư được điều chỉnh theo quy định của pháp luật thì việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất được cơ quan có thẩm quyền đã giao (cấp) cho hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở theo quy hoạch, kế hoạch (kể cả các trường hợp thửa đất được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành), gồm:

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

Trừ trường hợp quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư được điều chỉnh theo quy định của pháp luật thì việc tách thửa đất thực hiện theo quy hoạch điều chỉnh đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Thửa đất gắn liền với nhà thuộc sở hữu nhà nước đã bán theo quy định nhưng nằm trong danh mục các công trình phải bảo tồn, tôn tạo theo quy định của cấp có thẩm quyền.

4. Thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất giao thông, cây xanh (đã có chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền); thửa đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

5. Thửa đất có công trình xây dựng khi thực hiện tách thửa mà công trình đó nằm trong nhiều thửa đất mà chủ sở hữu công trình không có cam kết phá dỡ công trình đó.

6. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận mà trong đó diện tích đất bao gồm cả đất ở và đất nông nghiệp trong cùng thửa đất nhưng không xác định được ranh giới đối với diện tích đất ở.

7. 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 Điều 5 Quyết định này; cơ quan Công chứng, Ủy ban nhân dân cấp xã không làm thủ tục công chứng, chứng thực việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp 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 Điều 5 Quyết định này."

10. Sửa đổi Điều 6 như sau:

"Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp

Hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị tách thửa, hợp thửa; hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất ở trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa giải quyết thì được tiếp tục giải quyết theo quy định tại Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố."

Điều 2. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 25/02/2023.

2. Các nội dung khác tại Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 1394/2015/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao; hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng; hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân và diện tích tách thửa đất ở vẫn giữ nguyên giá trị pháp lý thi hành.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Cục trưởng Cục Thuế thành phố, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, các tổ chức và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Vụ pháp chế - Bộ TN&MT;
- Cục KTVBQPPL Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND TP;
- CT, các PCT UBND TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP HP;
- Các Sở, ban, ngành TP;
- Công báo thành phố;
- UBND các quận, huyện;
- Website Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử TP;
- Báo HP, Đài PTTHHP, Chuyên đề ANHP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các CV VP UBND TP;
- Lưu: VT.

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



Lê Anh Quân