

Số: **52** /2023/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **07** tháng **11** năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; chia tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

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 Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết Phiên họp Ủy ban nhân dân tỉnh ngày 04 tháng 10 năm 2023;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; chia tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam ban hành kèm theo Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 31 tháng 8 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam.

1. Sửa đổi Điều 1 như sau:

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh.

Quy định này quy định hạn mức giao đất ở, công nhận quyền sử dụng đất ở; điều kiện chia tách, hợp thửa đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

2. Sửa đổi khoản 4, bổ sung khoản 6 Điều 3 như sau:

a) Sửa đổi khoản 4 như sau:

"4. Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao theo quy định tại khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013.

a) Hạn mức đất ở tối đa được công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia

đình, cá nhân đối với thửa đất thuộc các phường là 120m^2 ; đối với thị trấn là 150m^2 ; đối với xã là 200m^2 .

b) Hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này áp dụng đối với hộ gia đình có đến 04 nhân khẩu. Trường hợp hộ gia đình có trên 4 nhân khẩu và thực tế đang sinh sống trên thửa đất đề nghị công nhận tại thời điểm đề nghị công nhận quyền sử dụng đất thì từ nhân khẩu thứ 5 trở lên, cứ mỗi nhân khẩu được công nhận thêm diện tích đất ở bằng 20% diện tích đất được công nhận theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này 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 không vượt quá 05 lần hạn mức tối đa quy định tại điểm a khoản 4 Điều này.

Số nhân khẩu để xác định hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở là tổng số nhân khẩu của hộ gia đình sử dụng đất quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013.

c) Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở theo quy định này.

d) Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất”.

b) Bổ sung khoản 6 như sau:

“6. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được công nhận theo mức quy định tại điểm a, điểm b khoản 4 Điều này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì diện tích đất ở được công nhận theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều này”.

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 6 như sau:

a) Sửa đổi khoản 1 như sau:

“1. Thửa đất của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở khi chia tách, hợp thửa đất (*Trừ trường hợp thuộc điểm b khoản 6 Điều này*) thì thửa đất hình thành sau khi chia tách, hợp thửa đất phải đảm bảo các điều kiện như sau:

a) Đối với thửa đất thuộc địa giới phường, thị trấn: diện tích $\geq 40\text{ m}^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 3,5\text{m}$.

b) Đối với thửa đất thuộc địa giới xã: diện tích $\geq 60\text{ m}^2$; chiều rộng, chiều sâu $\geq 4\text{m}$ ”.

b) Sửa đổi khoản 2 như sau:

“2. Thửa đất của hộ gia đình, cá nhân là đất nông nghiệp, trừ trường hợp quy định tại khoản 8 Điều này khi chia tách, hợp thửa đất thì thửa đất hình thành

sau khi chia tách, hợp thửa đất phải đảm bảo diện tích $\geq 360 \text{ m}^2$ ”.

c) Sửa đổi khoản 4 như sau:

“4. Thửa đất có nguồn gốc được giao đất tái định cư hoặc được Nhà nước hỗ trợ chuyển đổi nghề nghiệp và tạo việc làm bằng đất ở khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật thì được phép chia tách, hợp thửa đất trong các trường hợp sau:

a) Thửa đất đề nghị chia tách, hợp thửa đất mà thuộc khu đất không có quy hoạch chi tiết được duyệt thì việc chia tách, hợp thửa đất được thực hiện chia tách nhưng phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

b) Thửa đất đề nghị chia tách, hợp thửa đất thuộc khu đất đã có quy hoạch chi tiết được duyệt thì thực hiện chia tách, hợp thửa đất theo quy hoạch chi tiết được duyệt; đối với trường hợp thửa đất đề nghị chia tách, hợp thửa đất mà chưa phù hợp với quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt thì việc tách, hợp thửa đất thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chấp thuận việc điều chỉnh và việc chia tách, hợp thửa đất phải đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

d) Bổ sung điểm đ, điểm e khoản 5 như sau:

“đ. Trường hợp khi thực hiện nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 Luật Đất đai năm 2013.

e) Trường hợp thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhiều người sử dụng đất trong cùng một thửa đất mà đã xác định phần diện tích sử dụng riêng đối với đất nông nghiệp và đối với đất ở đã xác định ranh giới, mốc giới của các chủ sử dụng đất trên hồ sơ địa chính và ngoài thực địa”.

đ) Sửa đổi khoản 7 như sau:

“7. Các thửa đất ở thuộc khu vực không bắt buộc phải xây dựng công trình đúng khuôn mẫu, kiến trúc theo quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc hợp thửa đất thực hiện sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chấp thuận việc điều chỉnh”.

e) Bổ sung khoản 8, khoản 9 như sau:

“8. Trường hợp thửa đất của hộ gia đình, cá nhân sử dụng có đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở.

a) Trường hợp khi chia tách thửa đất mà trong thửa đất có đất ở và đất vườn, ao, nếu trong các thửa đất hình thành sau khi chia tách có diện tích, kích thước đất ở không đảm bảo theo quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất của phần đất vườn, ao sang đất ở theo quy định.

b) Trường hợp khi chia tách thửa đất mà trong thửa đất có đất ở và đất vườn, ao, nếu các thửa đất hình thành sau khi chia tách thửa đất có diện tích, kích thước đất ở đảm bảo điều kiện về diện tích, kích thước theo quy định tại

khoản 1 Điều này thì không bắt buộc người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất của phần đất vườn, ao sang đất ở.

c) Trường hợp khi chia tách thửa đất từ thửa đất có đất ở và đất vườn, ao trong cùng thửa đất mà thửa đất hình thành sau khi chia tách thửa đất chỉ có diện tích đất nông nghiệp (đất vườn, ao) mà không đủ điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều này thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở với diện tích, kích thước đất ở của thửa đất đảm bảo điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

9. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị chia tách thửa đất thành các thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu và đồng thời với việc đề nghị được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định tại khoản 8 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa”.

Điều 2. Xử lý những vấn đề phát sinh khi ban hành Quyết định.

Đối với những trường hợp đã được công nhận quyền sử dụng đất ở; chia tách, hợp thửa đất của cơ quan có thẩm quyền trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành và trường hợp đã tiếp nhận hồ sơ chia tách, hợp thửa đất hợp lệ theo quy định thì không thuộc đối tượng thực hiện theo Quyết định này.

Điều 3. Tổ chức thực hiện.

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 17 tháng 11 năm 2023.

2. Thủ trưởng các Sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện Quyết định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan kịp thời phản ánh, đề xuất phương án giải quyết các vướng mắc về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của pháp luật./.

Nơi nhận

- Như Điều 3;
- Vụ Pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra VBQPPL - Bộ Tư pháp;
- Website Chính phủ;
- TT Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh;
- Các Sở, ban, ngành tỉnh;
- VPTU, VPĐDBQH và HĐND tỉnh;
- VPUB: CPVP, NNTNMT, KT, TCDNC, GTXD;
- Báo Hà Nam, Đài PTTH tỉnh, Công báo tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT_(v.g).

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

Nguyễn Anh Chúc