

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **39** /2021/QĐ-UBND

Quảng Ninh, ngày **29** tháng 7 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật số 47/2019/QH14 ngày 22/11/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức Chính quyền Địa phương;

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

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

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”; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 “Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định Quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 “Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định Quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai”;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 345/TTr - TNMT-ĐKĐĐ ngày 15/6/2021; của Sở Tư pháp tại văn bản số 88/BC-STP ngày 12/4/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.


Điều 2. Quyết định này có hiệu lực từ ngày 15/8/2021, thay thế Quyết định số 1768/2014/QĐ-UBND ngày 13/8/2014, Quyết định 14/2017/QĐ-UBND ngày 31/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh “Về việc ban hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh”.

Điều 3. Các ông (bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Bộ Tài nguyên và Môi trường (để b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL- Bộ TP (để b/c);
- TT. Tỉnh ủy, TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc Hội tỉnh;
- Như Điều 3;
- Trung tâm thông tin;
- VP Tỉnh ủy, các ban của Đảng của Tỉnh ủy;
- V0, V1, V2; QH1-3; XD1-6; QLĐĐ1-3;
- Lưu: VT, QLĐĐ1.
15 bản, QĐ73.

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



Phạm Văn Thành

QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất nông nghiệp địa bàn tỉnh Quảng Ninh

(Ban hành kèm theo Quyết định 39 /2021/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng:

1. Phạm vi điều chỉnh: Bản Quy định này quy định cụ thể việc thực hiện một số điều, khoản của Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 (sau đây gọi là Luật Đất đai 2013) về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; quy định diện tích tối thiểu đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp và đất nông nghiệp được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh, bao gồm:

a) Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân khi nhà nước giao đất ở theo khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai 2013.

b) Hạn mức công nhận đất ở cho hộ gia đình theo khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai 2013.

c) Diện tích tối thiểu được tách thửa theo khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai 2013; Khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ.

2. Đối tượng áp dụng.

2.1. Các cơ quan Nhà nước, các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện quyền hạn và trách nhiệm trong việc quản lý sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

Chương 2 QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 2. Hạn mức giao đất ở:

1. Hạn mức giao đất ở tại nông thôn tại khoản 2 Điều 143, Luật Đất đai 2013 được quy định cụ thể như sau:

a) Các xã đồng bằng: Hạn mức giao đất ở không quá 300m²/hộ.

b) Các xã trung du, miền núi, hải đảo: Hạn mức giao đất ở không quá 400m²/hộ.

2. Hạn mức giao đất ở tại đô thị tại khoản 4 Điều 144, Luật đất đai 2013 được quy định cụ thể như sau:

a) Khu vực có hạn mức giao đất ở không quá 120m²/hộ: Đất bám quốc lộ, tỉnh lộ; đường giao thông (đường bộ) có chiều rộng mặt đường (phần xe chạy) lớn hơn hoặc bằng 3m, ô tô đi lại thuận lợi, đất bằng trong khu tập trung đông dân cư hoặc trung tâm các phường, thị trấn.

b) Khu vực có hạn mức giao đất ở không quá 200m²/hộ: Đất có địa thế tương đối bằng phẳng, có đường đi lại thuận lợi, có chiều rộng mặt đường (phần xe chạy) nhỏ hơn 3m.

c) Khu vực có hạn mức giao đất ở không quá 300m²/hộ: Đất trên đồi hoặc trong thung lũng, địa hình tương đối phức tạp, đi lại khó khăn.

d) Khu vực có hạn mức giao đất ở không quá 400m²/hộ: Đất khu vực đồi núi cao hoặc thung lũng sâu, địa hình phức tạp, giao thông đi lại rất khó khăn.

Điều 3. Hạn mức công nhận đất ở:

1. Hạn mức công nhận đất ở thực hiện theo quy định tại khoản 2, 3, 4, 5 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013 và các quy định tại điểm a và c khoản 1, điểm a và c khoản 2, khoản 3, 4 Điều 20; khoản 2 và 3 Điều 23; khoản 3 và khoản 5 điều 24 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”; khoản 18, 19, 20 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ “Về sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành luật đất đai”

2. Hạn mức công nhận đất ở tại điểm a khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai 2013 cho hộ gia đình được quy định bằng một lần hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 2 bản quy định này. Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 2 bản quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

Điều 4. Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp; đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân theo Khoản 2 Điều 143 và khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai 2013 (trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ); Khoản 23 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ “Sửa đổi, bổ sung một số Nghị định Quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai” trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh như sau:

1. Đối với đất ở và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp:

a) Diện tích các thửa đất sau khi tách thửa không nhỏ hơn 45m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu không nhỏ hơn 4,5m (không kể diện tích lối đi, hệ thống thoát nước, phần diện tích thửa đất nằm trong hành lang an toàn giao thông, hành lang đường ống xăng dầu, hành lang đường điện và hành lang các công trình khác không được phép xây dựng);

b) Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu 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 bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới;

c) Trường hợp khu vực đất có quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch điểm dân cư nông thôn được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa đất tại điểm a, b khoản này phải đảm bảo diện tích các thửa đất hình thành sau khi thực hiện thủ tục tách thửa phải phù hợp theo quy hoạch chi tiết xây dựng;

d) Trường hợp giải quyết tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp đã có hợp đồng chuyển nhượng, tặng, cho, văn bản phân chia di sản, thừa kế một phần thửa đất trước ngày 1/7/2014:

d1) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hợp đồng chuyển nhượng, tặng, cho, văn bản phân chia di sản, thừa kế một phần thửa đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (hợp đồng, văn bản đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật) từ trước ngày 20/12/2007 (ngày Quyết định số 4505/2007/QĐ-UBND ngày 05/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh quy định về hạn mức tách thửa có hiệu lực) thì diện tích tách thửa theo các Hợp đồng, văn bản đó;

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có hợp đồng chuyển nhượng, tặng, cho, văn bản phân chia di sản, thừa kế một phần thửa đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (hợp đồng, văn bản đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật) từ ngày 20/12/2007 đến trước ngày 01/7/2014 mà diện tích các thửa đất tách ra có diện tích, kích thước tương đồng diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa quy định tại Quyết định số 4505/2007/QĐ-UBND ngày 05/12/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh thì diện tích tách thửa theo các Hợp đồng, văn bản đó.

d2) Đối với các trường hợp đã xây dựng nhà ở:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở trước ngày 20/12/2007 nhưng đến nay mới tiến hành làm thủ tục tặng, cho, chuyển nhượng, thừa kế, phân chia di sản, theo quy định của pháp luật theo ranh giới đất thực tế đang sử dụng thì xử lý như sau:

Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định chính xác nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà ở của các hộ dân để thực hiện việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận theo hiện trạng nhà ở các hộ gia đình đang quản lý, sử dụng xây dựng nhà ở với nguyên tắc không có tranh chấp.

Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm về nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm xây dựng nhà ở của các hộ gia đình và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định và xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có) đảm bảo đúng các quy định hiện hành.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở từ ngày 20/12/2007 đến trước ngày 01/7/2014 và không bị cơ quan có thẩm quyền lập biên bản yêu cầu phá dỡ trong quá trình xây dựng, đến nay mới tiến hành làm thủ tục tặng,

cho, chuyển nhượng, thừa kế, phân chia di sản, theo quy định của pháp luật theo ranh giới đất thực tế đang sử dụng thì xử lý như sau:

Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định chính xác thời điểm xây dựng nhà ở của các hộ dân, nếu đến nay phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất làm đất ở thì cho phép tách thửa đất có nhà ở theo hiện trạng sử dụng nhưng phải đảm bảo phần thửa đất còn lại không có nhà ở (nếu có) sau khi tách ra có kích thước chiều rộng (chiều bám đường) không nhỏ hơn 3,6 m và diện tích không nhỏ hơn 36m² (không kể diện tích lối đi, hệ thống thoát nước, phần diện tích thửa đất nằm trong hành lang an toàn giao thông, hành lang đường ống xăng dầu, hành lang đường điện và hành lang các công trình khác không được phép xây dựng nhà ở).

Ủy ban nhân dân cấp huyện chịu trách nhiệm về nguồn gốc sử dụng đất hợp pháp, thời điểm xây dựng nhà ở của các hộ gia đình và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định và xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có) đảm bảo đúng các quy định hiện hành.

d3) Những trường hợp tách thửa nêu tại điểm d1, d2 tại khoản này áp dụng đối với những vị trí chưa có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Những nơi có quy hoạch thì việc tách, hợp thửa theo quy hoạch chi tiết được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với đất nông nghiệp là đất vườn ao, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây hàng năm trong cùng thửa đất có nhà ở; đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, cây lâu năm phù hợp quy hoạch sử dụng đất là đất ở và tiếp giáp với thửa đất có đất ở hoặc nhà ở đủ điều kiện công nhận đất ở.

a) Diện tích các thửa đất sau khi tách thửa không nhỏ hơn 45m², chiều rộng (chiều bám đường) và chiều sâu không nhỏ hơn 4,5m (không kể diện tích lối đi, hệ thống thoát nước, phần diện tích thửa đất nằm trong hành lang an toàn giao thông, hành lang đường ống xăng dầu, hành lang đường điện và hành lang các công trình khác).

b) Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu 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 bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

c) Trường hợp khu vực đất có quy hoạch chi tiết xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì việc tách thửa đất tại điểm a, b khoản này phải đảm bảo các thửa đất hình thành sau khi thực hiện thủ tục tách thửa có diện tích phù hợp theo quy hoạch chi tiết xây dựng.

3. Đối với đất nông nghiệp khu vực nhà nước chưa có quy hoạch hoặc trong quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được cơ quan nhà nước có

thẩm quyền phê duyệt là đất nông nghiệp thì diện tích đất nông nghiệp tối thiểu được phép tách thửa như sau:

Đất trồng cây hàng năm, đất làm muối: Diện tích các thửa đất sau khi tách thửa không nhỏ hơn 500 m².

Đất nuôi trồng thủy sản: Diện tích các thửa đất sau khi tách thửa không nhỏ hơn 1.000m²;

Đất trồng cây lâu năm: Diện tích các thửa đất sau khi tách thửa không nhỏ hơn 1.000m².

Đất rừng sản xuất: Diện tích các thửa đất sau khi tách thửa không nhỏ hơn 3.000 m².

Đối với những khu vực đang có chủ trương thực hiện dồn điền đổi thửa thì thực hiện theo Phương án dồn điền đổi thửa.

Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu 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 bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới.

4. Không tách thửa đối với đất ở, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, đất nông nghiệp trong các trường hợp sau:

Việc tách thửa đối với từng loại đất không đảm bảo với quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều này.

Thửa đất đề nghị tách thửa thuộc diện nhà nước thu hồi đất theo kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm trường hợp chưa có thông báo thu hồi, đã có thông báo thu hồi đất).


Thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng thực hiện dự án (khu dân cư, khu đô thị, các dự án phát triển nhà ở, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất ở...) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (trừ trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng) thì việc tách, hợp thửa theo quy hoạch điều chỉnh.

Đất trong khu vực bị ô nhiễm môi trường có nguy cơ đe dọa tính mạng con người và đất có nguy cơ sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đe dọa tính mạng con người theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 1 Điều 65 Luật Đất đai 2013.

Thửa đất sau khi tách ra không có đường đi vào thửa đất, không có phương án kết nối giao thông, hệ thống thoát nước, kết nối đồng bộ với đường giao thông hiện hữu và chưa thi công hoàn thành đường giao thông, hệ thống thoát nước... phù hợp theo quy định tại Điều 143, 144 Luật đất đai 2013.

Chương 3
ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 5. Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính, Xây dựng; Cục Thuế tỉnh; Kho bạc Nhà nước tỉnh; Thủ trưởng các sở, ngành chức năng có liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện bản quy định này.

Trong quá trình thực hiện các quy định trên, nếu có vướng mắc yêu cầu UBND các huyện, thị xã, thành phố, các sở, ban, ngành chức năng có liên quan của tỉnh và các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh về UBND tỉnh xem xét, quyết định. 

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



Phạm Văn thành