

Số: **36** /2017/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày **31** tháng 8 năm 2017

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; chia tách, hợp thửa đất trên địa bàn 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;  
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 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 Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 215/TTr-STN&MT ngày 22 tháng 8 năm 2017,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; chia tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

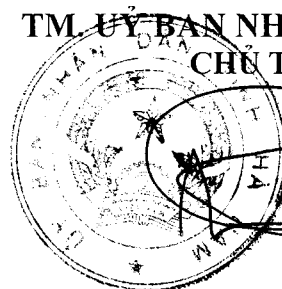
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 9 năm 2017 và thay thế Quyết định số 39/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc “Ban hành Quy định hạn mức giao đất; hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam”.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ban, ngành của tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, 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 thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TTTU, HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Báo Hà Nam, Đài PT&TH tỉnh;
- Công báo Hà Nam;
- Lưu: VT, TN&MT. ML.D/8-2017/DD/QĐ/129.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH



**Nguyễn Xuân Đông**

## 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)

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định về hạn mức giao đất, công nhận quyền sử dụng đất; chia tách, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam.

#### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước về đất đai.
2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

#### **Điều 3. Hạn mức, kích thước của thửa đất ở giao mới, công nhận quyền sử dụng đất**

1. Diện tích, kích thước tối thiểu thửa đất ở giao mới
  - a) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới < 20m phải đảm bảo các điều kiện sau: diện tích  $\geq 36m^2$ ; chiều rộng  $\geq 4m$  và chiều sâu  $\geq 4m$ .
  - b) Trường hợp thửa đất tiếp giáp với đường giao thông có lộ giới  $\geq 20m$  phải đảm bảo các điều kiện sau: diện tích  $\geq 45m^2$ ; chiều rộng  $\geq 5m$  và chiều sâu  $\geq 5m$ .
2. Diện tích đất ở giao mới tối đa cho hộ gia đình, cá nhân như sau: đối với phường là  $120m^2$ ; đối với thị trấn là  $150m^2$ ; đối với xã là  $200m^2$ .
3. Thửa đất ở giao mới phải đảm bảo đồng thời về diện tích, kích thước theo quy định tại khoản 1, 2 Điều này.
4. Hạn mức giao đất ở mới tối đa là căn cứ để công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 103 Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013; để tính diện tích vượt hạn mức khi tính thuế đất phi nông nghiệp, chuyển mục đích sử dụng từ loại đất khác sang đất ở.
5. Việc giao đất ở đối với những nơi có mặt bằng quy hoạch chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì thực hiện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

#### **Điều 4. Diện tích đất ở bố trí tái định cư trong trường hợp sạt lún, sạt lở bất ngờ**

Căn cứ vào quỹ đất tại địa phương để bố trí đất ở tái định cư nhưng phải đảm bảo về diện tích, kích thước theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 3 Quy định này.

**Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp và nuôi trồng thủy sản; công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang**

Hạn mức giao đất đối với đất thuộc nhóm đất chưa sử dụng (gồm: đất bằng chưa sử dụng, đất đồi núi chưa sử dụng, núi đá không có rừng cây), đất có mặt nước nhưng chưa sử dụng để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân tối đa không quá 3.600m<sup>2</sup>.

**Điều 6. Chia tách, hợp thửa đất**

1. Thửa đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được quy hoạch là đất ở khi chia tách thửa đất (trừ trường hợp thuộc điểm b khoản 6 Điều này) phải đảm bảo các điều kiện như sau:

a) Đối với phường, thị trấn: diện tích  $\geq 40m^2$ ; chiều rộng, chiều sâu  $\geq 3,5m$ .

b) Đối với xã: diện tích  $\geq 60m^2$ ; chiều rộng, chiều sâu  $\geq 4m$ .

2. Thửa đất của hộ gia đình, cá nhân thuộc quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được quy hoạch là đất nông nghiệp khi chia tách thửa đất phải đảm bảo diện tích  $\geq 360m^2$ .

3. Đường giao thông được hình thành sau khi chia tách thửa đất

a) Trường hợp sau khi chia tách thửa đất hình thành đường giao thông nối tiếp vào ngõ hiện trạng có mặt cắt ngang  $\leq 3m$  thì bề rộng ngõ mới hình thành sau khi chia tách tối thiểu phải bằng bề rộng ngõ hiện trạng.

b) Trường hợp sau khi chia tách thửa đất hình thành đường giao thông mới hoặc nối tiếp vào ngõ hiện trạng có mặt cắt ngang  $> 3m$  thì bề rộng ngõ mới hình thành sau khi chia tách  $\geq 3m$ .

4. Trường hợp thửa đất nằm trong khu đất tái định cư, đất dịch vụ được phép tách thửa và phải đảm bảo các điều kiện như sau:

a) Đối với phường, thị trấn: diện tích  $\geq 40m^2$ ; chiều rộng, chiều sâu  $\geq 3,5m$ .

b) Đối với xã: diện tích  $\geq 60m^2$ ; chiều rộng, chiều sâu  $\geq 4m$ .

5. Các trường hợp chia tách thửa đất không áp dụng quy định này

a) Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

b) 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.

c) Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân có hiệu lực.

d) Quyết định của cơ quan thi hành án theo quy định của pháp luật.

6. Các trường hợp không cho phép chia tách thửa đất

a) Thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất, quyết định thu hồi đất.

b) Thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết phân lô đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt trừ các trường hợp thuộc khoản 4 Điều này.

c) Thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

d) Một trong các thửa đất hình thành sau khi chia tách thửa đất không đảm bảo điều kiện quy định tại khoản 1, 2, 3, 4 Điều này.

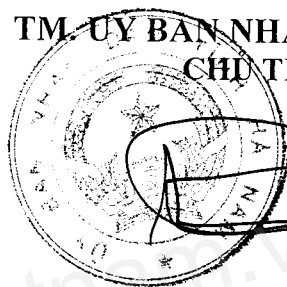
#### 7. Hợp thửa đất

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 được phép hợp thửa.

#### **Điều 7. Tổ chức thực hiện**

Các sở, ban, ngành, UBND các huyện, thành phố và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện quy định này. /w

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Xuân Đông