

Số: 1394/2015/QĐ-UBND

Hải Phòng, ngày 25 tháng 6 năm 2015

## QUYẾT ĐỊNH

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

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 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;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 230/TTr-STN&MT ngày 26/3/2015, Công văn số 987/STN&MT-QLTND ngày 15/6/2015; Báo cáo thẩm định số 07/BCTĐ-STP ngày 20/3/2015 của Sở Tư pháp,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này 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.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

**Điều 3.** 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:

- Các Bộ: TN&MT, TC, XD, TP;
- Cục KTVBQPPL Bộ Tư pháp;
- TT TU, TT HĐND TP;
- Chủ tịch, các PCT UBND TP;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHP;
- Các Sở, Ban, Ngành TP;
- UBND các quận, huyện;
- Website Chính phủ;
- Cổng thông tin điện tử TP;
- Báo HP, Đài PTTHHP, Báo ANHP;
- CVP, các PCVP UBNDTP;
- Các CVUBNDTP;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
CHỦ TỊCH



Lê Văn Thành

**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)*

**Điều 1. Phạm vi, đối tượng áp dụng.**

**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;
- 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.

**2. Đối tượng áp dụng:**

- a. Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan;
- b. Hộ gia đình, cá nhân; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

**Điều 2. Hạn mức công nhận đất ở trong trường hợp thửa đất có vườn ao**

1. Hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 103 Luật Đất đai 2013, áp dụng đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 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 năm 2013 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở, được quy định cụ thể như sau:

STT	Quận, huyện	Hạn mức công nhận			
		100 m <sup>2</sup> /hộ	200 m <sup>2</sup> /hộ	400 m <sup>2</sup> /hộ	500 m <sup>2</sup> /hộ
1	Hồng Bàng	Các phường còn lại	Phường: Trại Chuối, Thượng Lý, Hạ Lý	Phường: Hùng Vương, Quán Toan, Sở Dầu	

2	Ngô Quyền	Các phường còn lại	Phường: Cầu Tre, Vạn Mỹ	Phường: Đông Khê, Đằng Giang	
3	Lê Chân	Các phường còn lại		Phường: Vĩnh Niệm, Dư Hàng Kênh, Kênh Dương	
4	Hải An		Phường: Cát Bi, Thành Tô	Phường: Đằng Lâm, Đằng Hải, Đông Hải 1, Đông Hải 2, Nam Hải, Tràng Cát	
5	Kiến An		Phường: Trần Thành Ngọ, Bắc Sơn, Ngọc Sơn	Phường: Đông Hòa, Lãm Hà, Nam Sơn, Phù Liễn, Quán Trữ, Tràng Minh, Văn Đầu	
6	Dương Kinh		Phường Anh Dũng	Các phường còn lại	
7	Đồ Sơn		Phường: Ngọc Hải, Vạn Hương, Ngọc Xuyên, Vạn Sơn		Phường: Bàng La, Hợp Đức, Minh Đức
8	Cát Hải		Thị trấn Cát Bà	Thị trấn Cát Hải, các xã thuộc huyện Cát Hải	
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		

2. Trường hợp thửa đất hộ gia đình đang sử dụng có 05 nhân khẩu trở lên hoặc thửa đất có nhiều hộ gia đình cùng sử dụng chung 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 5 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 05 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.

c) Số hộ để xác định hạn mức công nhận đất ở để xét cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm nộp đủ hồ sơ theo quy định tại Điều này là số hộ đang sử dụng chung thửa đất và có hộ khẩu thường trú tại địa chỉ của thửa đất theo Luật Cư trú;

Số nhân khẩu trong mỗi hộ được xác định theo số hộ khẩu được đăng ký thường trú theo quy định tại Luật Cư trú.

**Điều 3. Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai năm 2013.**

Hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai 2013, được quy định cụ thể như sau:

1. Đối với đất trồng, đồi núi trọc thuộc nhóm đất chưa sử dụng giao cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối:

a) Huyện Bạch Long Vỹ: không quá 01 ha.

b) Các quận, huyện còn lại: không quá 02 ha.

2. Đối với đất mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng giao cho hộ gia đình, cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt để trồng cây lâu năm, trồng rừng sản xuất:

a) Huyện Bạch Long Vỹ: không quá 01ha.

b) Huyện Cát Hải, quận Đồ Sơn, huyện Thủy Nguyên: không quá 05 ha.

c) Các quận, huyện còn lại (nếu có loại đất này): không quá 03 ha.

**Điều 4. Hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân tự xây dựng nhà ở.**

Hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình cá nhân tự xây dựng nhà ở tại khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 của Luật Đất đai 2013, được quy định cụ thể như sau:

1. Hạn mức quy định cụ thể đối với từng khu vực:

STT	Khu vực	Diện tích tối thiểu	Diện tích tối đa
I	Khu vực đô thị		
1	Các phường	50 m <sup>2</sup> /hộ	100 m <sup>2</sup> /hộ
2	Các thị trấn	60 m <sup>2</sup> /hộ	120 m <sup>2</sup> /hộ
II	Khu vực nông thôn		
1	Tại huyện Bạch Long Vỹ	50 m <sup>2</sup> /hộ	100 m <sup>2</sup> /hộ
2	Các xã trên địa bàn các huyện: Vĩnh Bảo, Tiên Lãng, An Lão, An Dương, Thủy Nguyên, Kiến Thụy, Cát Hải.	100 m <sup>2</sup> /hộ	200 m <sup>2</sup> /hộ

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; cho phép hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở để tự xây dựng nhà ở.

3. Hạn mức đất ở quy định tại Điều này không áp dụng cho trường hợp tại các dự án nhà ở thương mại theo quy hoạch, các dự án đầu tư quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định về pháp luật nhà ở.

#### **Điều 5. Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở.**

Diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 143, khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai 2013 được quy định cụ thể như sau:

1. Các thửa đất hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo đủ hai điều kiện sau:

a) Đối với khu vực đô thị (các phường thuộc quận và thị trấn thuộc huyện): phần diện tích được tách thửa đảm bảo chỉ giới xây dựng theo quy hoạch, cạnh nhỏ nhất của thửa đất phải  $\geq 3,0m$  và đảm bảo tổng diện tích thửa đất  $\geq 30,0m^2$ .

b) Đối với các khu dân cư thuộc các xã trên địa bàn các huyện: diện tích tách thửa không nhỏ hơn 50% mức tối thiểu của hạn mức giao đất ở mới quy định tại Điều 4 Quyết định này.

2. Đối với các trường hợp khi chia, tách thửa đất mà hình thành đường giao thông sử dụng chung thì đường giao thông sử dụng chung phải có mặt cắt ngang  $\geq 1,5 m$  và diện tích, kích thước thửa đất sử dụng riêng phải đảm bảo đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa mà thửa đất được hình thành từ việc tách thửa không đảm bảo các quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này nhưng có thể hợp với thửa đất liền kề tạo thành thửa đất mới đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

thửa đất mới. Trường hợp thửa đất còn lại sau khi tách thửa mà không đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này thì không được phép tách thửa.

#### 4. Các trường hợp không được phép tách thửa:

a) Thửa đất nằm trong các 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.

c) 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.

d) Các thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

đ) Các thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

e) Các thửa đất thuộc diện giao đất ở mới cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở theo quy hoạch thực hiện theo quy định tại Điều 4 Quyết định này.

#### 5. Quy định tại khoản 3 Điều này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Các trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần đất.

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

6. 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 khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này (trừ các trường hợp nêu tại khoản 4, khoản 5 Điều 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 khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này (trừ các trường hợp nêu tại khoản 4, khoản 5 Điều này).

#### **Điều 6. Điều khoản chuyển tiếp.**

Hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận trước ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành, nhưng đến ngày Quyết định này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được xét cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức công nhận đất ở tại Quyết định này.

#### **Điều 7. Hiệu lực thi hành.**

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

2. Bãi bỏ Quyết định số 1518/2006/QĐ-UBND ngày 12/7/2006 của Ủy ban nhân dân thành phố Quy định về hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở, đất vườn ao liền kề trong cùng thửa đất có nhà ở của hộ gia đình cá nhân; Quyết

định số 2430/QĐ-UB ngày 13/12/2000 về việc ban hành Quy định về hạn mức giao đất mới để làm nhà ở trên địa bàn thành phố Hải Phòng.

**Điều 8. Tổ chức thực hiện.**

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng các Sở: Tài chính, Xây dựng, Cục Thuế thành phố và các ngành liên quan tổ chức thực hiện Quyết định này.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; thủ trưởng các Sở, ngành, cơ quan liên quan của thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ  
CHỦ TỊCH**



**Lê Văn Thành**