

Số: 12 /2023/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 05 tháng 7 năm 2023

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất; xử lý một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ 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 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 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của 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 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

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

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng 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 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 230/TTr-STNMT ngày 18 tháng 4 năm 2023.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất; xử lý một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

### **Điều 2. Hiệu lực thi hành**

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 15 tháng 7 năm 2023 và thay thế: Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên: số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2014, số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2014 và số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 7 năm 2015.

### **Điều 3. Trách nhiệm tổ chức thực hiện**

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận: *ngl*

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp (Cục Kiểm tra VBQPPL);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Sở Tư pháp (CSDLQG về pháp luật);
- Trung tâm Thông tin - Hội nghị tỉnh;
- Lưu: VT, KT2<sup>L</sup>.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Trần Quốc Văn**

## QUY ĐỊNH

Về hạn mức giao đất làm nhà ở, hạn mức công nhận đất ở; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất; xử lý một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

(Kèm theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND  
ngày 05 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

## Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định về hạn mức giao đất làm nhà ở; hạn mức công nhận quyền sử dụng đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao khi được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; điều kiện tách thửa, hợp thửa và diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất; xử lý một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý Nhà nước; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, nhà ở và công trình xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính các cấp và các cơ quan khác có liên quan; công chức địa chính xã, phường, thị trấn.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

## Chương II HẠN MỨC GIAO ĐẤT LÀM NHÀ Ở VÀ HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT

### Điều 3. Hạn mức đất giao làm nhà ở

1. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại nông thôn thuộc các xã theo quy định tại khoản 2 Điều 143 Luật Đất đai:

a) Đối với các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ là 120 m<sup>2</sup>;

b) Các vị trí còn lại là 200 m<sup>2</sup>.

2. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân để làm nhà ở tại các phường, thị trấn theo quy định tại khoản 4 Điều 144 Luật Đất đai:

a) Đối với các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ là 100 m<sup>2</sup>;

b) Các vị trí còn lại là 200 m<sup>2</sup>.

3. Hạn mức giao đất để làm nhà ở quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều này không áp dụng trong các trường hợp: Giao đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch chia lô được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở; các dự án tái định cư có quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân khi đấu giá quyền sử dụng đất là toàn bộ diện tích đất ở trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết, mặt bằng quy hoạch tổng thể khu đấu giá quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở được thực hiện theo quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch chi tiết, mặt bằng quy hoạch tổng thể khu đấu giá quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận.

**Điều 4. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với trường hợp thừa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 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 và khoản 16 Điều 2 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 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở**

1. Thừa đất ở thuộc các xã tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ: Hộ gia đình có một nhân khẩu thì hạn mức công nhận diện tích đất ở là 250 m<sup>2</sup>; hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận là 500 m<sup>2</sup>.

2. Thừa đất ở thuộc các xã tại các vị trí đất còn lại (trừ các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ): Hộ gia đình có một nhân khẩu thì hạn mức công nhận diện tích đất ở là 300 m<sup>2</sup>; hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận diện tích đất ở là 900 m<sup>2</sup>.

3. Thừa đất ở thuộc các phường, thị trấn tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ: Hộ gia đình có một nhân khẩu thì hạn mức công nhận diện tích đất ở là 120 m<sup>2</sup>; hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận diện tích đất ở là 450 m<sup>2</sup>.

4. Thửa đất ở thuộc các phường, thị trấn tại các vị trí đất còn lại (trừ các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ): Hộ gia đình có một nhân khẩu thì hạn mức công nhận diện tích đất ở là 250 m<sup>2</sup>; hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên thì hạn mức công nhận diện tích đất ở là 600 m<sup>2</sup>.

5. Nhân khẩu trong mỗi hộ gia đình là các thành viên trong hộ gia đình, bao gồm những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình đang sống chung trên thửa đất tại thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Số lượng thành viên trong hộ gia đình được xác định trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, trường hợp không khai thác được thông tin về cư trú trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư thì nhân khẩu trong mỗi hộ gia đình được xác định trong Giấy xác nhận thông tin về cư trú.

### **Chương III**

## **QUY ĐỊNH VỀ ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA, HỢP THỬA VÀ DIỆN TÍCH ĐẤT TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐỐI VỚI TỪNG LOẠI ĐẤT**

### **Điều 5. Điều kiện tách thửa, hợp thửa đất**

1. Việc tách thửa, hợp thửa các loại đất được thực hiện đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất, phân chia quyền sử dụng đất của Tòa án mà thửa đất đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận, còn trong thời hạn sử dụng đất, không vi phạm pháp luật về đất đai, không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

2. Thửa đất sau khi được tách phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu với loại đất đang sử dụng theo Quy định này.

Trường hợp thửa đất được tách có diện tích, kích thước nhỏ hơn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa thì phải thực hiện đồng thời việc hợp thửa với thửa đất liền kề có cùng mục đích sử dụng đất, thửa đất mới hợp thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại bản Quy định này.

Trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được xác định theo quy định đối với loại đất sau khi chuyển mục đích, trừ trường hợp tách thửa để chuyển mục đích sử dụng đất và hợp với thửa đất liền kề cùng mục đích sử dụng sau khi chuyển mục đích sử dụng đất, thửa đất mới hợp thửa phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu quy định tại bản Quy định này.

3. Việc hợp các thửa đất phải bảo đảm cùng một người sử dụng đất, có cùng mục đích sử dụng đất, cùng thời hạn sử dụng đất.

Trường hợp hợp các thửa đất khác nhau về mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

4. Khuyến khích hộ gia đình, cá nhân tập trung, tích tụ đất đai để sản xuất nông nghiệp theo mô hình tập trung quy mô lớn và sử dụng cho kinh tế trang trại

theo quy định tại Điều 142 Luật Đất đai; hạn chế việc chia tách manh mún đất nông nghiệp làm giảm hiệu quả sử dụng đất.

5. Thửa đất mới hình thành bao gồm: Thửa đất mới tách ra và thửa đất còn lại phải có ít nhất một cạnh tiếp giáp với lối đi.

6. Việc tách thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng đất hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai, Điều 254 Bộ luật Dân sự; lối đi phải đảm bảo tối thiểu chiều rộng là 1m.

#### **Điều 6. Quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở**

1. Đối với các thửa đất ở tại đô thị: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30,0 m<sup>2</sup>; kích thước cạnh mặt đường và chiều sâu tối thiểu là 3,0 m.

2. Đối với các thửa đất ở tại nông thôn: Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 40,0 m<sup>2</sup>; kích thước cạnh mặt đường và chiều sâu tối thiểu là 4,0 m.

3. Diện tích, kích thước tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa quy định tại khoản 1, 2 Điều này là diện tích, kích thước sau khi đã trừ chỉ giới, mốc giới hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đối với những khu vực có quy định chỉ giới, mốc giới hành lang.

4. Đối với thửa đất tách thửa có thửa đất sau khi tách không đủ điều kiện cạnh mặt đường nhưng phần diện tích bên trong thửa đất đủ điều kiện tách thửa (về diện tích, chiều rộng, chiều sâu) thì người sử dụng đất được phép tách thửa nhưng phạm vi chiều rộng nhỏ hơn cạnh mặt đường tối thiểu phải để sử dụng làm lối đi vào phần bên trong.

#### **Điều 7. Điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất**

Diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 250 m<sup>2</sup>.

#### **Điều 8. Điều kiện tách thửa đối với thửa đất ở có vườn, ao hoặc thửa đất ao nằm trong thửa đất ở**

Thửa đất sau khi tách nếu có vườn, ao thì diện tích đất ở tối thiểu là 70 m<sup>2</sup> và diện tích vườn, ao tối thiểu là 30 m<sup>2</sup>. Trường hợp thửa đất trước khi tách thửa có diện tích đất vườn, ao nhỏ hơn 30 m<sup>2</sup> thì chỉ được phép tách thửa đối với phần diện tích đất ở áp dụng điều kiện tách thửa theo quy định tại Điều 6 Quy định này mà không được tách nhỏ phần diện tích đất vườn, ao; phần diện tích đất ở có vườn, ao còn lại phải đảm bảo diện tích đất ở tối thiểu là 70 m<sup>2</sup>. Các điều kiện tách thửa khác được áp dụng theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Quy định này.

#### **Điều 9. Điều kiện tách thửa, diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất thuộc nhóm đất chuyên dùng**

1. Tách thửa đối với các loại đất thuộc nhóm đất chuyên dùng của tổ chức để thực hiện dự án đầu tư phải theo văn bản chấp thuận chủ trương, quy mô đầu tư của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

2. Tách thửa đối với đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp thuộc nhóm đất chuyên dùng của hộ gia đình, cá nhân theo điều kiện tách thửa đối với đất ở quy định tại Điều 6 Quy định này.

**Điều 10. Tách thửa đất có hình thành đường giao thông mới đấu nối với đường giao thông hiện hữu**

Trường hợp tách thửa đất mà hình thành đường giao thông mới để kết nối với đường giao thông hiện hữu thì người sử dụng đất phải lập hồ sơ, bản vẽ mặt bằng xây dựng trình Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xem xét phê duyệt. Căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng và hồ sơ đề nghị của người sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm lấy ý kiến thống nhất bằng văn bản của Sở Xây dựng trước khi phê duyệt bản vẽ mặt bằng xây dựng đối với trường hợp tách thửa đất mà hình thành đường giao thông để kết nối với đường giao thông hiện hữu.

Sau khi người sử dụng đất hoàn thành việc xây dựng kết cấu hạ tầng theo bản vẽ mặt bằng được phê duyệt, Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng hạ tầng kỹ thuật và có ý kiến xác nhận bằng văn bản đối với trường hợp đủ điều kiện làm căn cứ để người sử dụng đất thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng, tách thửa theo quy định.

**Điều 11. Không áp dụng điều kiện, diện tích tối thiểu được phép tách, hợp thửa đất đối với các trường hợp**

1. Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại các Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 đối với đất nông nghiệp.

2. Tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp cho các dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp.

3. Tách thửa đối với trường hợp người sử dụng đất được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án đầu tư trong các dự án phát triển nhà ở, đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở theo quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Tách thửa đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng phù hợp quy định pháp luật, tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước; đất tặng cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà tình thương, nhà tình nghĩa, nhà đại đoàn kết.

**Điều 12. Các trường hợp không được phép tách thửa**

1. Không đủ điều kiện tách thửa.

2. Thửa đất thuộc các dự án phát triển nhà ở đã có quy hoạch chi tiết phân lô; các dự án đấu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, tái định cư đã có quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng quy hoạch tổng thể được phê duyệt, chấp thuận (trừ trường hợp tách thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết phân lô; các

dự án đầu giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, tái định cư đã có quy hoạch chi tiết hoặc mặt bằng quy hoạch tổng thể được phê duyệt, chấp thuận).

3. Các thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

#### **Chương IV**

### **QUY ĐỊNH XỬ LÝ MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ KHI CẤP, CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 13. Xử lý trường hợp mà thửa đất có nguồn gốc được sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**

Trường hợp thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà trên Giấy chứng nhận đã cấp có ghi: Đất ở hoặc đất thổ cư và các loại đất khác như đất kinh tế gia đình, đất vườn thửa hợp pháp, đất vườn tạp, đất trồng cây lâu năm khác, đất trồng cây ăn quả, đất trồng cây hàng năm khác, đất ao, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt với thời hạn sử dụng lâu dài hoặc có thời hạn (kể cả trường hợp đã bị trừ vào tiêu chuẩn giao ruộng theo Nghị quyết số 03/NQ-TU ngày 28 tháng 4 năm 1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng), nay người sử dụng đất (bao gồm người sử dụng đất sử dụng ổn định từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 hoặc người sử dụng đất là người nhận thừa kế (kể cả thừa kế thế vị của hàng thừa kế thứ nhất), tặng cho thuộc đối tượng hàng thừa kế thứ nhất của người sử dụng đất sử dụng ổn định từ trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) có đơn đề nghị xác định lại diện tích đất ở hoặc khi Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 4 Quy định này; hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất, được bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất đối với diện tích đã được xác định lại là đất ở.

**Điều 14. Xử lý đối với phần diện tích đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở đã bị trừ vào tiêu chuẩn giao ruộng khi thực hiện Nghị quyết số 03/NQ-TU ngày 28 tháng 4 năm 1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng**

Thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có phần diện tích đất vườn, ao đã bị trừ vào tiêu chuẩn giao ruộng khi thực hiện Nghị quyết số 03/NQ-TU ngày 28 tháng 4 năm 1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng, nay người sử dụng đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 100, 101 Luật Đất đai năm 2013 mà không phụ thuộc vào việc trừ diện tích đất vườn, ao vào tiêu chuẩn giao ruộng trong thửa đất ở có vườn, ao

theo Nghị quyết số 03/NQ-TU ngày 28 tháng 4 năm 1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng.

**Điều 15. Xử lý đối với các trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng**

Đối với các trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng trước đây thì nay phải thu hồi lại theo Quyết định số 367-QĐ/UB ngày 10 tháng 4 năm 1995 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng về việc thu hồi và không sử dụng dấu chữ ký của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh; Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thực hiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định như đối với cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

**Điều 16. Xử lý đối với trường hợp được giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng trình tự thực hiện giao đất không đúng theo quy định**

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng vị trí được giao đất trên thực tế không đúng vị trí theo quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc được giao đất không đúng danh sách được duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh hoặc có quyết định được giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh nhưng Ủy ban nhân dân cấp huyện chưa ban hành quyết định giao đất cụ thể nay được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây viết tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi có đất xác nhận không có tranh chấp về sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc 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 thì được công nhận quyền sử dụng đất. Việc thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong các trường hợp quy định tại Điều này thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 17. Các giấy tờ chứng minh người sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất do giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**

Các giấy tờ khác theo quy định tại khoản 3 Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất là đất ở gồm các loại: Biên bản, phiếu thu, hợp đồng, đơn, quyết định, văn bản, Biên nhận, Giấy xác nhận, Giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền, nhưng cách viết nội dung thu tiền khác nhau hoặc có Danh sách thống kê đã thu tiền tại thời điểm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, không phải là thu tiền đất ở (kể cả ghi là mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất thương mại, dịch vụ thời hạn lâu dài), nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã giao đất và thực chất là đã thu tiền đất ở, người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo các giấy tờ đó.

## **Chương V**

### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 18. Quy định chuyển tiếp**

1. Trường hợp người sử dụng đất đã nộp hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tách thửa, hợp thửa đất; chuyển quyền sử dụng đất hợp lệ tại Điểm tiếp nhận hồ sơ, Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, Trung tâm Phục vụ hành chính công và Kiểm soát thủ tục hành chính tỉnh trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì được áp dụng quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định về hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên: số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2014, số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2014 và số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 7 năm 2015.

2. Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện xong thủ tục tách thửa đất ở có vườn, ao không hình thành đường giao thông và người sử dụng đất đã ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực trước ngày có Thông báo số 110/TB-UBND ngày 13/4/2022 của UBND tỉnh về việc tạm dừng một số trường hợp tách thửa đất trong thời gian chờ quy định về điều kiện tách thửa các loại đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên thì được tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

#### **Điều 19. Trách nhiệm của các cơ quan**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, địa phương liên quan hướng dẫn, tổ chức thực hiện Quy định này.

2. Các sở, ban, ngành, cơ quan thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã có trách nhiệm tổ chức thực hiện Quy định này.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện Quy định này, nếu có khó khăn, vướng mắc, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét sửa đổi, bổ sung cho phù hợp./.