

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

Số: 02/2012/QĐ - UBND

Hải Dương, ngày 19 tháng 01 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

**Về sửa đổi, bổ sung Điều 7 của Quy định hạn
mức giao đất ở, công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa
bàn tỉnh, ban hành kèm theo Quyết định số 4316/2006/QĐ - UBND
ngày 14 tháng 12 năm 2006 của UBND tỉnh**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ quy định về việc thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 44/TNMT - QLĐĐ ngày 18 tháng 01 năm 2011,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. 1. Sửa đổi, bổ sung Điều 7 của Quy định hạn mức giao đất ở, công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh, ban hành kèm theo Quyết định số 4316/2006/QĐ - UBND ngày 14 tháng 12 năm 2006 của UBND tỉnh như sau:

“Điều 7. I. Hạn mức công nhận đất ở, đất vườn, ao khi cấp GCN quyền sử dụng đất lần đầu, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1. Hạn mức diện tích công nhận là đất ở được xác định căn cứ vào thời điểm hình thành thửa đất ở và được tính theo hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất (*không phụ thuộc số nhân khẩu trong hộ gia đình*).

2. Hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành theo các quy định của Luật đất đai năm 1987, Luật đất đai năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật

đất đai năm 1998, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai năm 2001 và Nghị định số 60 - CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở tại đô thị. Nay đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận thì được xác định lại diện tích, loại đất ở, đất vườn, ao cụ thể như sau:

a) Đối với hộ gia đình, cá nhân khi sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì việc xác định lại để công nhận đất ở, đất vườn, ao theo quy định tại khoản 1; điểm a, b khoản 2 và điểm a, b khoản 3 Điều 3 Quyết định này. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có đơn đề nghị được công nhận đất ở, đất vườn, ao theo số liệu ghi trên giấy chứng nhận đã cấp mà không đề nghị xác định lại theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ - CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, thì công nhận và cấp giấy chứng nhận theo số liệu của giấy chứng nhận đã cấp;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân khi sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 hoặc các trường hợp đã được xử lý hợp pháp hoá trước khi cấp giấy chứng nhận, thì giấy chứng nhận đã cấp trước đây được coi như là một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật đất đai năm 2003. Khi cấp đổi giấy chứng nhận, thì diện tích đất ở, đất vườn, ao được công nhận theo diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đó nhưng không vượt quá diện tích đất thực tế đang sử dụng.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc hình thành và sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 chưa được cấp giấy chứng nhận, nay đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận lần đầu, thì hạn mức diện tích công nhận là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 3 của Quyết định này.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc hình thành và sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, chưa được cấp giấy chứng nhận, nay đề nghị cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận lần đầu, thì hạn mức diện tích công nhận là đất ở cụ thể như sau:

a) Trường hợp trên các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 ghi rõ diện tích đất ở, đất vườn, đất ao thì diện tích đất ở, đất vườn, đất ao được xác định theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 3 Quyết định này;

b) Trường hợp trên các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 không ghi rõ diện tích đất ở, đất vườn, đất ao hoặc ghi chung chung "đất công", đất "thổ cư", đất ở + vườn thì diện tích đất ở, đất vườn, ao được xác định theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 3 Quyết định này;

c) Trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, thì hạn mức công nhận theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 Quyết định này.

II. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao theo khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 87 Luật đất đai 2003:

1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải nằm trong cùng thửa đất có nhà ở hoặc nằm tiếp giáp với thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.

2. Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành và sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được xác định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 mà trong giấy tờ đó hoặc trong hồ sơ địa chính (*hồ sơ địa chính được lập cùng thời điểm giao đất, cấp đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc ngay sau thời điểm được giao đất, cấp đất, công nhận quyền sử dụng đất*) có ghi rõ ranh giới, diện tích, thì toàn bộ diện tích đất ở và đất vườn, ao ghi trên giấy tờ đó được xác định là đất ở.

b) Trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 mà trong giấy tờ đó hoặc trong hồ sơ địa chính (*hồ sơ địa chính được lập cùng thời điểm giao đất, cấp đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc ngay sau thời điểm được giao đất, cấp đất, công nhận quyền sử dụng đất*) không ghi rõ ranh giới, diện tích, thì diện tích đất ở được xác định không quá (05) lần hạn mức giao đất ở mới quy định tại Điều 4, 5 và 6 Quy định ban hành kèm theo quyết định số 4316/2006/QĐ - UBND, nhưng không vượt quá diện tích đất thực tế đang sử dụng, phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất;

c) Trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức diện tích giao đất ở mới quy định tại các Điều 4, 5 và 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4316/2006/QĐ-UBND, nhưng không vượt quá diện tích đất thực tế đang sử dụng, phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

3. Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành và sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 được xác định như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 mà trong giấy tờ đó hoặc trong hồ sơ địa chính (*hồ sơ địa chính được lập cùng thời điểm giao đất, cấp đất, công nhận quyền sử dụng đất hoặc ngay sau thời điểm được giao đất, cấp đất, công nhận quyền sử dụng đất*) có ghi rõ ranh giới, diện tích đất ở, đất vườn, đất ao thì diện tích đất ở, đất vườn, đất ao được xác định theo diện tích, loại đất ghi trên giấy tờ đó.

b) Trường hợp trên các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai 2003 không ghi rõ ranh giới, diện tích từng loại đất ở, đất vườn, đất ao hoặc ghi chung chung "đất công", đất "thổ cư", đất ở + vườn thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Đối với thửa đất có nguồn gốc hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 11 tháng 6 năm 1987 (*ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Hưng ban hành Chỉ thị số 27/CT Về việc sửa chữa những vi phạm đất đai*) thì diện tích đất ở được

xác định bằng 120m² đối với hộ phi nông nghiệp, hộ có đất thuộc thị trấn, huyện lỵ, đất ven chợ, ven bến đò, phà, bến tàu, bến xe và đất thuộc các phường: Trần Phú, Trần Hưng Đạo, Quang Trung, Nguyễn Trãi và Phạm Ngũ Lão thuộc thành phố Hải Dương; phường Sao Đỏ thị xã Chí Linh; đất nằm tiếp giáp đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ như đường 5A, 18, 191, 192, 204, 39B, 17, 38, 190, 183, 186, 188 trước đây) và không quá 240m² đối với các hộ nông nghiệp đang sử dụng tại các vị trí đất còn lại trên địa bàn tỉnh; nhưng không vượt quá diện tích đất thực tế đang sử dụng, phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất;

- Đối với thửa đất có nguồn gốc hình thành từ ngày 11 tháng 6 năm 1987 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) thì diện tích đất ở được xác định bằng 120m² đối với hộ phi nông nghiệp, hộ có đất thuộc thị trấn, huyện lỵ, đất ven chợ, ven bến đò, phà, bến tàu, bến xe, ven khu công nghiệp, ven đô thị, trung tâm xã và những vị trí có khả năng buôn bán, đi lại thuận tiện, đất thuộc các phường thành phố Hải Dương (trừ phường Việt Hòa và phường Tứ Minh); phường Sao Đỏ thị xã Chí Linh; đất nằm tiếp giáp đường giao thông chính (quốc lộ, tỉnh lộ như đường 5A, 18, 191, 192, 204, 39B, 17, 38, 190, 183, 186, 188 trước đây) và không quá 200m² đối với các hộ nông nghiệp đang sử dụng tại các vị trí đất còn lại trên địa bàn tỉnh; nhưng không vượt quá diện tích đất thực tế đang sử dụng, phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

c) Trường hợp người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức diện tích giao đất ở mới quy định tại các Điều 4, 5 và 6 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 4316/2006/QĐ-UBND, nhưng không vượt quá diện tích đất thực tế đang sử dụng, phần diện tích đất còn lại được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

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

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, thủ trưởng các sở, ban, ngành và Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH
Nguyễn Mạnh Hiển