

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Số: 33 /2014/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày 30 tháng 6 năm 2014

CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ T.T.HUẾ	
ĐẾN	Số: 830
	Ngày: 07/8
	Chuyên: Về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 261/TTr-STNMT ngày 27 tháng 6 năm 2014,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 51/2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2010 của UBND tỉnh về ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 3. Trách nhiệm thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ tịch UBND các xã,

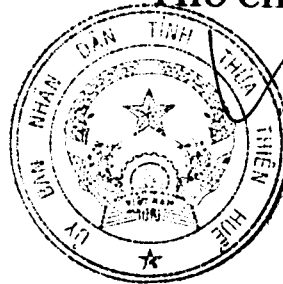


phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TVTU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh;
- Tòa án Nhân dân tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã và TP Huế;
- Đài TRT, Báo TT Huế (đăng tin);
- VP: các PCVP và các CV,
Công thông tin Điện tử TT Huế;
- Lưu VT, ĐC.

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



Phan Ngọc Thọ

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 33 /2014/QĐ-UBND

ngày 30 tháng 6 năm 2014 của UBND tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Hạn mức đất ở tại Quy định này áp dụng cho các trường hợp sau:

1. Giao đất cho 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.
2. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận).
3. Bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp đang sử dụng đất ở có vườn, ao.
4. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải áp dụng hạn mức công nhận đất ở.
5. Thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải đất ở sang đất ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. 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.
2. Hộ gia đình, cá nhân; người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất.



Chương II

HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở

Điều 3. Hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân

1. Các phường thuộc thành phố Huế: 200 m² ;
2. Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã: 300 m²;
3. Các xã đồng bằng: 400 m² ;
4. Các xã trung du, miền núi: 500 m² .

Chương III

HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở ĐỐI VỚI

ĐẤT VƯỜN, AO TRONG CÙNG THỪA ĐẤT ĐANG CÓ NHÀ Ở

Điều 4. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có vườn, ao

1. Đất vườn, ao của hộ gia đình, cá nhân được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất đang có nhà ở.

2. Đất vườn, ao tại Quy định này áp dụng đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở, kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư thuộc các trường hợp sau:

a) Thửa đất hiện đang có nhà ở và vườn, ao;

b) Thửa đất mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 13 của Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế (sau đây gọi tắt là Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh) có thể hiện nhà ở và vườn, ao nhưng hiện trạng đã chuyển hết sang làm nhà ở.

3. Loại giấy tờ làm căn cứ xác định diện tích đất ở theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Quy định này là giấy tờ có thể hiện một hoặc nhiều mục đích nhưng trong đó có mục đích để làm nhà ở, đất ở hoặc thổ cư.

4. Diện tích công nhận đất ở được quy định tại các Điều 5, 6, 7 của Quy định này không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

5. Diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhỏ hơn diện tích được xác định là đất ở theo quy định tại các Điều 5, 6, 7 của Quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất.

6. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Điều 5, 6, 7 của Quy định này thì được xác định sử dụng

vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai.

7. Phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Điều 5, 6, 7 và Khoản 6 Điều 4 của Quy định này, hiện đang là vườn, ao mà người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác thì được cấp Giấy chứng nhận theo mục đích đó và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vườn, ao gắn liền với nhà ở đối với trường hợp thửa đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 13 của Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh thì diện tích đất ở được xác định như sau:

1. Trường hợp trong giấy tờ về quyền sử dụng đất có xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

2. Trường hợp trong giấy tờ về quyền sử dụng đất chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất bằng diện tích thực tế của thửa đất đối với trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn 05 lần hạn mức giao đất ở, bằng 05 lần hạn mức giao đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn 05 lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Điều 6. Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vườn, ao gắn liền với nhà ở đối với trường hợp thửa đất được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Đối với trường hợp thửa 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 Điều 13 của Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh thì được cấp Giấy chứng nhận trên toàn bộ diện tích đang sử dụng, trong đó diện tích đất ở được xác định như sau:

1. Trường hợp trong giấy tờ về quyền sử dụng đất có ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.



2. Trường hợp trong giấy tờ về quyền sử dụng đất không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình, được xác định như sau:

a) Hộ gia đình có từ một đến bốn nhân khẩu: bằng một lần hạn mức đất ở quy định tại Điều 3 của Quy định này;

b) Hộ có từ năm nhân khẩu trở lên: thì ngoài một lần hạn mức đất ở nêu trên, cứ mỗi nhân khẩu tăng thêm được tính thêm 0,25 lần hạn mức đất ở quy định tại Điều 3 của Quy định này; nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không quá năm lần hạn mức quy định tại Điều 3 của Quy định này.

c) Số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình nói tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này phải là người có tên trong sổ hộ khẩu đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành và được chính quyền cấp xã xác nhận. Trường hợp có tên trong sổ hộ khẩu, nhưng cắt chuyển đi nơi khác (đi học, nghĩa vụ quân sự...) có xác nhận thì được tính nhân khẩu để hưởng hạn mức đất ở; trường hợp cắt chuyển do lập gia đình hoặc chuyển ở ổn định nơi khác thì không được tính để công nhận hạn mức đất ở; trường hợp trong cùng thửa đất có nhiều thế hệ cùng chung sống (đã tách hộ khẩu) thì số lượng nhân khẩu được tính trên cơ sở những người có tên trong các sổ hộ khẩu tại thửa đất đó.

Điều 7. Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 13 của Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh mà đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Quy định này; trường hợp đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 3 của Quy định này.

2. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại Khoản 1 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

3. Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó.

Điều 8. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 được xác định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

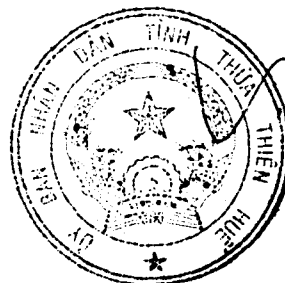
2. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 13 của Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại Điều 5, Điều 6 của Quy định này và chưa được xác định lại theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai năm 2003, nay người sử dụng đất 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 5, Điều 6 của 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.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Xử lý vướng mắc trong quá trình tổ chức thực hiện

Trong quá trình thực Quy định này nếu phát sinh vướng mắc; các đơn vị, địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

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



Phan Ngọc Thọ