

Số: 28/2016/QĐ-UBND

Vĩnh Yên, ngày 18 tháng 5 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của bản Quy định về giao đất xây dựng nhà ở, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và diện tích chia, tách thửa đất ở tối thiểu; hạn mức giao đất trồng đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 15/9/2014 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc

UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH

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 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 118/TT-TNMT ngày 15 tháng 3 năm 2016; Báo cáo thẩm định số 36/BC-STP ngày 08 tháng 3 năm 2016 của Sở Tư pháp,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Bản Quy định về giao đất xây dựng nhà ở, hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và diện tích chia, tách thửa đất ở tối thiểu; hạn mức giao đất trồng đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Vĩnh Phúc ban hành kèm theo Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

1. Sửa đổi, bổ sung Điều 4 như sau:

“Điều 4. Đối tượng, điều kiện hộ gia đình, cá nhân được xét giao đất ở

1. Đối tượng được xét giao đất ở:

a) Cán bộ, công chức, viên chức chuyển nơi công tác theo quyết định điều động của cơ quan có thẩm quyền;

b) Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở;

c) Hộ gia đình, cá nhân có hộ khẩu thường trú tại thị trấn thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở.

2. Điều kiện được xét giao đất ở:

a) Đối với Cán bộ, công chức, viên chức phải đủ các điều kiện sau:

- Có quyết định điều động công tác ngoài đơn vị hành chính cấp huyện của cơ quan có thẩm quyền;

- Chưa có nhà ở, đất ở và có nhu cầu về đất ở để xây dựng nhà ở riêng;

- Chưa được Nhà nước giao đất ở lần nào trên địa bàn tỉnh.

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều này phải đủ các điều kiện sau:

- Có hộ khẩu thường trú tại địa phương cấp xã nơi xin giao đất;

- Chưa có nhà ở, đất ở và có nhu cầu về đất ở để xây dựng nhà ở riêng;

- Chưa được Nhà nước giao đất ở lần nào để xây dựng nhà ở riêng;

Trường hợp có từ 02 (hai) cặp vợ chồng trở lên sống chung trong một nhà trên thửa đất ở thì diện tích thửa đất phải nhỏ hơn nhỏ hơn 01 (một) lần hạn mức giao đất ở tối đa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn xã quy định tại Điều 10 Bản quy định này.”

2. Bổ sung Khoản 3 vào sau Khoản 2 Điều 10 như sau:

“3. Hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 1 Khoản 2 Điều này không áp dụng đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại theo quy hoạch, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

3. Sửa đổi, bổ sung Điều 11 như sau:

“Điều 11. Hạn mức công nhận đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất

1. 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 đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất

đai và Điều 18 Nghị định 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 (Nghị định 43/2014/NĐ-CP) mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Hộ gia đình có từ bốn (04) nhân khẩu trở xuống đang sinh sống trên thửa đất thì được công nhận bằng 01 lần hạn mức tối đa giao đất ở theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 10 Bản quy định này; từ nhân khẩu thứ năm (05) thì mỗi khẩu được tính như sau:

- Khu vực đô thị $30\text{m}^2/\text{nhan\ khẩu}$;
- Các xã khu vực đồng bằng $50\text{m}^2/\text{nhan\ khẩu}$;
- Các xã khu vực trung du $75\text{m}^2/\text{nhan\ khẩu}$;
- Các xã khu vực miền núi $100\text{m}^2/\text{nhan\ khẩu}$.

b) Số nhân khẩu trong hộ gia đình đang sinh sống trên thửa đất phải có tên trong cùng một sổ hộ khẩu, có quan hệ *hôn nhân*, huyết thống, *nuôi dưỡng (cha nuôi, mẹ nuôi, con nuôi)* theo quy định của pháp luật tại thời điểm *đề nghị* cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định;

c) Hạn mức công nhận diện tích đất ở quy định tại Điểm a Khoản này không vượt quá diện tích của thửa đất mà hộ gia đình đó đang sử dụng.

2. Trường hợp thửa đất *có nhà ở, công trình xây dựng khác gắn liền với đất* mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng đã sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo *hạn mức* quy định tại Khoản 1 Điều này.

Trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

3. Trường hợp đất có nhà ở, công trình xây dựng đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 *mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai* thì diện tích đất ở được xác định *bằng hạn mức giao đất ở mới (xác định mức tối đa)* quy định tại *Khoản 1, Khoản 2 Điều 10 Bản quy định này.*

Trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại Khoản 2 và 3 Điều này mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”

4. Sửa đổi, bổ sung Điều 12 như sau:

“Điều 12. Diện tích chia, tách thửa đất ở tối thiểu và điều kiện chia, tách thửa đất

1. Diện tích chia, tách thửa đất ở tối thiểu trên địa bàn tỉnh là ba mươi (30) mét vuông.

2. Điều kiện chia, tách thửa đất ở:

Hộ gia đình, cá nhân chỉ được chuyển nhượng, tặng cho, chia tách thửa đất ở để hình thành thửa mới mà không có sự nhập thửa giữa các thành viên trong hộ gia đình, hoặc giữa những hộ gia đình, cá nhân với nhau thì diện tích thửa đất mới hình thành sau khi chia tách phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng (đường giới hạn cho phép xây dựng công trình trên thửa đất) từ ba (03) mét trở lên và diện tích không nhỏ hơn ba mươi (30) mét vuông;

b) Trường hợp khi chia tách thửa đất có hình thành đường giao thông thì đường giao thông đó phải có mặt cắt ngang $\geq 1,5$ mét và diện tích, kích thước thửa đất sử dụng để xây dựng nhà ở phải đảm bảo đủ điều kiện tại Khoản 1 Điều này;

c) Đối với khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt và có quy chế quản lý hoạt động xây dựng hay quy chế quản lý quy hoạch thì việc tách thửa phải tuân thủ quy hoạch chi tiết được duyệt;

d) Trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định.

4. Các trường hợp không được phép tách thửa đất ở:

a) Thửa đất thuộc khu vực đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

b) Thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.”

5. Thay cụm từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) tại Khoản 4 Điều 9 bằng cụm từ bằng cụm từ “*Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai*”.

6. Xử lý một số vấn đề phát sinh khi ban hành Quyết định:

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 và diện tích chia, tách thửa đất ở tối thiểu theo Quyết định này.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Trong quá trình thực hiện Quyết định này nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân các huyện, thành, thị có trách nhiệm tổng hợp, phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Cục KTVB - Bộ Tư pháp;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- TTTU, TTHĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- UBMTTQVN, các tổ chức đoàn thể tỉnh;
- CPCT, CPVP;
- Các Sở, ban, ngành,
- UBND cấp huyện, UBND cấp xã;
- Cổng Thông tin điện tử Chính phủ;
- Website Chính phủ;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh, Công báo tỉnh;
- Báo Vĩnh Phúc, Đài phát thanh Truyền hình tỉnh;
- Chuyên viên: Khối NCTH;
- Lưu VT;
- (T b).

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

(Đã ký)

Vũ Chí Giang