|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN -------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  ---------------** |
| Số: 18/2014/QĐ-UBND | *Hưng Yên, ngày 21 tháng 11 năm 2014* |

**QUYẾT ĐỊNH**

BAN HÀNH QUY ĐỊNH 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

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

*Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;*

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);*

*Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;*

*Căn cứ Thông báo số 1234-TB/TU ngày 30/10/2014 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về việc quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở trên địa bàn tỉnh;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 436/TTr-STNMT ngày 07/11/2014,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; 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.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 15/2009/QĐ-UBND ngày 04/6/2009 của UBND tỉnh quy định hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở; Chương III Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CHỦ TỊCH     Doãn Thế Cường** |

**QUY ĐỊNH**

VỀ HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở VÀ 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  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21 tháng 11 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định về hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở.

2. Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu 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. Người sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

**Điều 3. Giải thích từ ngữ**

1. *Đất ở tại nông thôn* là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các xã, trừ đất ở tại khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển thành phố, thị xã, thị trấn nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý.

Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. *Đất ở tại đô thị* là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển thành phố, thị xã, thị trấn.

Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

3. *Thửa đất* là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ.

4. *Nhà nước giao quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là nhà nước giao đất)*là việc Nhà nước ban hành quyết định giao đất để trao quyền sử dụng đất cho đối tượng có nhu cầu sử dụng đất.

5. *Hạn mức giao đất ở* là diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất cho hộ gia đình, cá nhân làm đất ở.

6. *Hạn mức công nhận diện tích đất ở* là diện tích đất được Nhà nước công nhận là đất ở trên diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng có mục đích là đất ở.

7. *Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất* là việc Nhà nước trao quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định mà không có nguồn gốc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thông qua việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu đối với thửa đất xác định.

8. *Đất thuộc khu dân cư* nằm ven đường quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ là đất có mặt tiếp giáp với quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, chợ.

**Chương II**

**HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở VÀ HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT**

**Mục 1. HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

**Điều 4. Hạn mức giao đất ở**

Hạn mức giao đất ở làm căn cứ để: Giao đất ở tái định cư (đối với trường hợp không có mặt bằng quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt); giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà tại nông thôn và đô thị trên địa bàn tỉnh Hưng Yên được quy định như sau:

1. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại các xã:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Phân loại** | **Mức tối thiểu** | **Mức tối đa** |
| Đối với các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện; ven chợ | 40m2 | 120m2 |
| Các vị trí còn lại | 60m2 | 200m2 |

2. Hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại các phường, thị trấn:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Phân loại** | **Mức tối thiểu** | **Mức tối đa** |
| Đối với các vị trí đất thuộc khu dân cư nằm ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ | 40m2 | 100m2 |
| Các vị trí còn lại | 40m2 | 200m2 |

**Điều 5. Hạn mức giao đất ở mới không áp dụng trong các trường hợp sau**

Hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4 bản Quy định này không áp dụng trong trường hợp: Giao đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, các dự án tái định cư có mặt bằng quy hoạch chi tiết phân lô đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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, quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch khu tái định cư thì diện tích đất ở giao cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở được thực hiện theo quy hoạch chi tiết phân lô đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

**Mục 2. HẠN MỨC CÔNG NHẬN DIỆN TÍCH ĐẤT Ở ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT Ở CÓ VƯỜN, AO CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN**

**Điều 6. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã hình thành, sử dụng trước ngày 18/12/1980 (ngày Quốc hội thông qua Hiến pháp năm 1980)**

1.Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất ***có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất*** quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Nếu trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đó có xác định rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được công nhận theo giấy tờ đó.

b) Nếu trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đó chưa xác định rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được công nhận bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Khoản 1 Điều 4 bản Quy định này.

2. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất ***không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất***quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ thì diện tích đất ở được công nhận bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Khoản 1 Điều 4 bản Quy định này.

**Điều 7. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã hình thành, sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành)**

1. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất ***có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất*** quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP *trong giấy tờ đó có ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư)*thì diện tích đất ở được công nhận theo giấy tờ đó.

2. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất ***có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất*** quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP *trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư)*thì diện tích đất ở được công nhận như sau:

a) Đối với thửa đất thuộc các xã

+ Thửa đất được hình thành, sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

- Hộ gia đình có một nhân khẩu: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 300m2.

- Hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m2/khẩu, nhưng tối đa không quá 900m2.

+ Thửa đất được hình thành, sử dụng từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

- Tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, ven chợ: Hộ gia đình có một nhân khẩu, hạn mức công nhận diện tích đất ở là 250m2; có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m2/khẩu, nhưng tối đa không quá 800m2.

- Tại các vị trí đất còn lại thực hiện như quy định tại thời điểm từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

b) Đối với thửa đất thuộc các phường, thị trấn được hình thành, sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004.

- Tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, ven chợ:

+ Hộ gia đình có một nhân khẩu: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 120m2.

+ Hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 100m2/khẩu, nhưng tối đa không quá 450m2.

- Tại các vị trí đất còn lại:

+ Hộ gia đình có một nhân khẩu: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 250m2.

+ Hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m2/khẩu, nhưng tối đa không quá 600m2.

3. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất ***không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất***quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; thửa đất đã hình thành, sử dụng ổn định ***từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993*** thì diện tích đất ở được công nhận theo hạn mức công nhận quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất ***không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất***quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; thửa đất đã hình thành, sử dụng ổn định ***từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004*** thì diện tích đất ở được công nhận theo hạn mức đất giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 4 bản Quy định này.

5.Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 6 và các Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này thì diện tích đất ở được công nhận là toàn bộ diện tích thửa đất.

6. Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 6 và các Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở đã quy định tại Điều 6 và các Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở nêu trên thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp).

7. Nhân khẩu trong mỗi hộ gia đình là người có tên trong cùng sổ hộ khẩu của hộ gia đình đó trước thời điểm xác định diện tích công nhận đất ở ít nhất là 03 tháng, 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 (ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con và anh, chị, em ruột, cháu ruột); đang sống chung trên thửa đất tại thời điểm đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

8. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại Khoản 3, 4 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất mà các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân có 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, đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và không vi phạm Luật Đất đai thì hạn mức đất ở được công nhận theo quy định đối với từng thửa đất đó.

9. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của bản Quy định này được thực hiện tại thời điểm người sử dụng đất 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 hợp lệ.

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 hợp lệ, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật trước ngày Quy định này có hiệu lực thì được áp dụng quy định về hạn mức đất ở của bản Quy định này.

**Chương III**

**QUY ĐỊNH VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT Ở TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA VÀ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO THỬA ĐẤT CÓ DIỆN TÍCH NHỎ HƠN DIỆN TÍCH TỐI THIỂU**

**Điều 8. Điều kiện tách thửa, hợp thửa**

1. Người sử dụng đất được tách thửa đất khi đáp ứng các điều kiện sau:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Diện tích các thửa đất ở sau khi tách thửa không nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 9 Quy định này trừ trường hợp thửa đất còn lại sau khi người sử dụng đất bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi theo các Điều 61 và Điều 62 Luật Đất đai năm 2013;

2. Không cho phép tách thửa đối với các trường hợp sau:

a) Thửa đất thuộc các dự án phát triển nhà ở 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.

b) 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.

c) Các thửa đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

3. Các thửa đất đề nghị hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng; thửa đất được hình thành trong quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 9 bản Quy định này phải có lối đi vào thửa đất và có chiều rộng tối thiểu trên 1m (*một mét*).

4. Quy định về diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa không áp dụng đối với các trường hợp sau:

a) Thửa đất do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

b) Thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; văn bản công nhận kết quả hòa giải thành về đất đai.

c) Thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

d) Đất hiến tặng 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 9. Quy định diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa để cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân như sau:**

1. Đối với các thửa đất ở tại đô thị, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30,0 m2 *(ba mươi mét vuông);* kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 3,0m (*ba mét*);kích thước cạnh chiều sâu tối thiểu là5,0m (*năm mét).*

2. Đối với các thửa đất ở tại nông thôn, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa được quy định như sau:

- Các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, ven chợ thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 40,0 m2 *(bốn mươi mét vuông);* kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 4,0m (*bốn mét*);kích thước cạnh chiều sâu tối thiểu là8,0m (*tám mét).*

- Các vị trí đất còn lại thì diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 50,0m2 *(năm mươi mét vuông);*kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 4,0m (*bốn mét*);kích thước cạnh chiều sâu tối thiểu là10,0m (*mười mét).*

**Điều 10. Cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu**

Việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai năm 2013 thực hiện như sau:

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày 30/7/2011 (ngày Quyết định số14/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh ban hành quy định một số trường hợp cụ thể về sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh - gọi tắt là Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành) mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo Điều 9 Quy định này có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

2. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ sau ngày 30/7/2011 (ngày Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND có hiệu lực thi hành) mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa theo Điều 9 Quy định này thì không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận và làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới, nhưng diện tích của thửa còn lại sau khi tách để thực hiện các quyền của người sử dụng đất phải đảm bảo lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được tách thửa theo Điều 9 Quy định này.

Trường hợp thửa đất còn lại sau khi tách thửa không đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 9 Quy định này thì không được phép tách thửa. Việc tách thửa này phải được thực hiện đồng thời với việc hợp thửa.

**Chương IV**

**ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

**Điều 11. Điều khoản thi hành**

Không thừa nhận việc đòi lại diện tích đất giao đã trừ vào diện tích đất ở vượt hạn mức của hộ gia đình, cá nhân trong quá trình thực hiện Quyết định 235-QĐ/UB ngày 25/02/1993 của UBND tỉnh Hải Hưng về việc giao quyền sử dụng ruộng đất ổn định lâu dài cho hộ nông dân trong toàn tỉnh để thực hiện Nghị quyết số 03/NQ-TU ngày 28/4/1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng.

UBND các huyện, thành phố, UBND các xã, phường, thị trấn căn cứ vào hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa và quy định về 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 tại Quy định này để triển khai thực hiện.

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để tổng hợp, xem xét điều chỉnh, bổ sung kịp thời./.