

Số: 37 /2024/QĐ-UBND

Hải Dương, ngày 12 tháng 9 năm 2024

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; 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 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 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.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực từ ngày 12 tháng 9 năm 2024 và thay thế Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất ở có vườn, ao, điều kiện hợp thửa đất, điều kiện tách thửa đất, diện tích tối thiểu được tách thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường; Thủ trưởng các sở, ban, ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu QH tỉnh;
- Lãnh đạo UBND tỉnh;
- Ủy ban MTTQ Việt Nam tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Viện KSND tỉnh;
- Cục kiểm tra văn bản- Bộ Tư pháp;
- Vụ pháp chế - Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm CNTT tỉnh (VP UBND tỉnh);
- Lưu: VT. (KTN 09b)

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



**Lưu Văn Bản**

**QUY ĐỊNH**

**Hạn mức giao đất, hạn mức công nhận đất ở, hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp; điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh Hải Dương**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 37 /2024/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương)*

**Chương I****QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định cụ thể khoản 4 Điều 139, khoản 5 Điều 141, khoản 5 Điều 176, khoản 3 Điều 177, khoản 2 Điều 195, khoản 2 Điều 196, khoản 4 Điều 213, khoản 4 Điều 220 Luật đất đai số 31/2024/QH15 về các nội dung sau:

a) Hạn mức giao đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp để cấp Giấy chứng nhận;

b) Hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản;

d) Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân;

e) Hạn mức giao đất ở cho cá nhân tại nông thôn và đô thị;

g) Hạn mức giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc trên địa bàn tỉnh;

h) Điều kiện, diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất, hợp thửa đất trên địa bàn tỉnh.

2. Hạn mức giao đất tại Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a) Giao đất ở cho cá nhân thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất

ở, giao đất ở tái định cư, giao đất ở tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch đã được phê duyệt;

b) Giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc để xây dựng công trình tôn giáo thuộc di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh;

c) Giao đất cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất trước ngày Luật Đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thực hiện giao đất, công nhận quyền sử dụng đất, tách thửa đất, hợp thửa đất, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất theo quy định tại Điều 4 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác có liên quan.

## **Điều 3. Giải thích từ ngữ**

Trong quy định này, các từ, cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. *Nông thôn miền núi* bao gồm các xã thuộc thành phố Chí Linh đảm bảo các tiêu chí là xã miền núi theo quy định của pháp luật.

2. *Hạn mức giao đất* là mức giới hạn diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho tổ chức, cá nhân sử dụng vào các mục đích cụ thể.

3. *Hạn mức công nhận đất* là mức giới hạn diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào từng mục đích cụ thể.

4. *Hợp thửa đất* là việc hợp nhất từ hai hoặc nhiều thửa đất liền kề nhau tạo thành một thửa đất.

5. *Tách thửa đất* là việc chia một thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất.

6. *Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất* là diện tích mà thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa không được phép nhỏ hơn.

7. *Lối đi chung* là phần diện tích đất được tách ra để các chủ sử dụng đất sử dụng làm lối đi ra đường giao thông công cộng.

8. *Cơ sở tôn giáo* gồm Chùa, Nhà thờ, Nhà nguyện, Thánh Thất, Thánh đường, trụ sở của tổ chức tôn giáo, cơ sở hợp pháp khác của tổ chức tôn giáo.

9. *Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã* gồm Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố và Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn.

10. *Giấy chứng nhận* là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

11. *Hạn mức giao đất mới cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc* là mức giới hạn diện tích đất để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc sử dụng trên khu đất mới.

**Chương II**  
**HẠN MỨC GIAO ĐẤT, HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở, HẠN MỨC**  
**NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**Mục 1**  
**HẠN MỨC GIAO ĐẤT**

**Điều 4. Hạn mức giao đất ở cho cá nhân**

1. Khu vực đô thị:

Vị trí	Mức tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Mức tối đa (m <sup>2</sup> )
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư	40	80
Các vị trí đất còn lại	40	120

2. Khu vực nông thôn:

Vị trí	Mức tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Mức tối đa (m <sup>2</sup> )
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	40	120
Các vị trí đất còn lại	60	200

3. Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Mức tối thiểu (m <sup>2</sup> )	Mức tối đa (m <sup>2</sup> )
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện và tại các khu, điểm dân cư quy hoạch mới	100	180
Các vị trí đất còn lại	150	300

**Điều 5. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân đưa vào sử dụng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản**

1. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 01ha (một hecta) cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất chưa sử dụng cho cá nhân để sử dụng vào mục đích trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất là rừng trồng, đất rừng phòng hộ không quá 05ha (năm hecta) cho mỗi loại đất.

**Điều 6. Hạn mức giao đất mới cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc**

Hạn mức giao đất mới cho các tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc xây dựng cơ sở tôn giáo không thuộc di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh không vượt quá 5.000m<sup>2</sup> (năm nghìn mét vuông).

**Điều 7. Hạn mức giao đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang, không có tranh chấp để cấp Giấy chứng nhận**

1. Hạn mức giao đất trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do tự khai hoang, không có tranh chấp không quá 01ha (một héc ta) cho mỗi loại đất.

2. Hạn mức giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng do tự khai hoang, không có tranh chấp không quá 05ha (năm héc ta) cho mỗi loại đất.

**Mục 2**

**HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở, HẠN MỨC NHẬN CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993**

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở được hình thành và sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 thì hạn mức công nhận đất ở xác định như sau:

a) Khu vực đô thị:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư	400
Các vị trí đất còn lại	600

## b) Khu vực nông thôn:

<b>Vị trí</b>	<b>Hạn mức công nhận (m<sup>2</sup>)</b>
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã	600
Các vị trí đất còn lại	1.000

## c) Khu vực nông thôn miền núi:

<b>Vị trí</b>	<b>Hạn mức công nhận (m<sup>2</sup>)</b>
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã	900
Các vị trí đất còn lại	1.500

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất được hình thành và sử dụng từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức công nhận đất ở xác định như sau:

## a) Khu vực đô thị:

<b>Vị trí</b>	<b>Hạn mức công nhận (m<sup>2</sup>)</b>
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường phố, đường trong khu đô thị, khu dân cư	350
Các vị trí đất còn lại	550

## b) Khu vực nông thôn:

<b>Vị trí</b>	<b>Hạn mức công nhận (m<sup>2</sup>)</b>
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã	500
Các vị trí đất còn lại	900

c) Khu vực nông thôn miền núi:

Vị trí	Hạn mức công nhận (m <sup>2</sup> )
Tiếp giáp quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, đường liên thôn, liên xã	800
Các vị trí đất còn lại	1.400

### **Điều 9. Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp đối với cá nhân**

Hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất trồng cây lâu năm, đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng của cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp, cụ thể như sau:

1. Đất trồng cây hằng năm, đất nuôi trồng thủy sản không quá 20ha (hai mươi héc ta) đối với mỗi loại đất.
2. Đất trồng cây lâu năm không quá 100ha (một trăm héc ta).
3. Đất rừng phòng hộ, đất rừng sản xuất là rừng trồng không quá 150ha (một trăm năm mươi héc ta).

## **Chương III**

### **ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT; DIỆN TÍCH TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH THỬA ĐẤT, HỢP THỬA ĐẤT**

#### **Điều 10. Điều kiện hợp thửa đất, diện tích tối thiểu được phép hợp thửa đất**

1. Việc hợp thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện sau:
  - a) Phù hợp quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 220 Luật đất đai số 31/2024/QH15 và không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 12 Quy định này.
  - b) Phù hợp quy hoạch chi tiết xây dựng đối với các khu đô thị, khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.
  - c) Thửa đất hình thành từ việc hợp thửa phải có diện tích lớn hơn hoặc bằng diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất quy định tại Điều 14 Quy định này đối với từng loại đất trừ trường hợp hợp thửa đất đối với toàn bộ diện tích các thửa đất liền kề đã có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận mà thửa đất mới sau khi hợp thửa có diện tích không đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất.



2. Đối với đất được giao, cho thuê, cho thuê lại để thực hiện dự án thì điều kiện hợp thửa đất phải phù hợp với văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **Điều 11. Điều kiện tách thửa đất**

1. Việc tách thửa đất phải đảm bảo các nguyên tắc, điều kiện quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 220 Luật đất đai số 31/2024/QH15 và không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 12 Quy định này.

2. Hình dạng thửa đất, kích thước các cạnh của các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa phù hợp với các quy định tại Quy định này.

3. Ranh giới tách thửa đất không cắt qua nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất.

4. Đường vào hoặc lối đi chung vào các thửa đất được hình thành sau khi tách thửa đất, cụ thể:

a) Trường hợp tách thửa đất ở thì đường vào hoặc lối đi chung vào các thửa đất được tách phải có mặt cắt ngang đường từ 1,5m (một phẩy năm mét) trở lên. Tách thửa đất ở từ một thửa đất thành năm thửa đất trở lên thì đường vào hoặc lối đi chung vào các thửa đất được tách phải có mặt cắt ngang đường từ 3,5m (ba phẩy năm mét) trở lên.

b) Đối với thửa đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, thuê lại đất thực hiện dự án thì điều kiện để được tách thửa đất phải đảm bảo quy định sau:

- Quy định tại khoản 5 Điều 14 Quy định này.

- Phù hợp với văn bản chấp thuận đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng điều chỉnh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Đường đi vào thửa đất sau khi tách phải có mặt cắt ngang đường bằng hoặc lớn hơn 7,5m.

5. Trường hợp đề nghị tách thửa đất gắn với tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc tự nguyện trả lại đất để hình thành đường giao thông mới kết nối với đường giao thông hiện hữu thì phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất tại khoản 1 Điều 207 Luật đất đai số 31/2024/QH15.

6. Trường hợp thửa đất sau tách thửa có kích thước tiếp giáp mặt đường từ 1,5m (một phẩy năm mét) đến dưới 03m (ba mét) đối với đất ở thuộc khu vực đô thị hoặc có kích thước từ 1,5m (một phẩy năm mét) đến dưới 04m (bốn mét) đối với đất ở thuộc khu vực nông thôn, đồng thời có diện tích phía sau đảm bảo diện tích tối thiểu tách thửa quy định tại Quy định này thì được phép tách thửa nhưng phần diện tích và kích thước tiếp giáp mặt đường không đảm bảo điều kiện về kích thước theo Quy định này phải sử dụng làm lối đi, người sử dụng đất không được xây dựng nhà ở, công trình.

## **Điều 12. Các trường hợp không được tách thửa đất, hợp thửa đất**

### 1. Các trường hợp không được tách thửa đất

a) Thửa đất thuộc Khu dân cư, Khu đô thị mới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định của pháp luật.

b) Thửa đất thuộc khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt khi thực hiện giao đất, đấu giá quyền sử dụng đất, gồm:

- Khu dân cư, điểm dân cư tại đô thị;
- Khu dân cư, điểm dân cư tại nông thôn;
- Khu dân cư tái định cư.

c) Thửa đất đã có quyết định thu hồi đất, thông báo thu hồi đất đang còn hiệu lực, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 151 Luật đất đai số 31/2024/QH15.

d) Thửa đất có toàn bộ hoặc một phần diện tích nằm trong quy hoạch xây dựng các công trình công cộng mà đã được xác định trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thu hồi đất để thực hiện dự án đang còn hiệu lực.

đ) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho cộng đồng dân cư xây dựng, mở rộng khuôn viên đất tín ngưỡng mà pháp luật không cho phép.

e) Tách thửa đất để chuyển nhượng, tặng cho tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc xây dựng, mở rộng khuôn viên đất tôn giáo mà pháp luật không cho phép.

2. Trường hợp không được hợp thửa đất gồm các trường hợp quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 1 Điều này.

## **Điều 13. Không áp dụng điều kiện về diện tích, kích thước tách thửa đất đối với các trường hợp sau**

1. Tách thửa đất do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất.

2. Tách thửa đất nông nghiệp để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh có văn bản chấp thuận nhận chuyển nhượng.

3. Lối đi chung hình thành từ tách thửa đất.

4. Các trường hợp giao dịch mua nhà thuộc sở hữu Nhà nước, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Trường hợp tách thửa đất để tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng (*trừ trường hợp quy định tại điểm đ, điểm e khoản 1 Điều 12 Quy định này*) hoặc mở rộng đường giao thông hoặc tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà

đại đoàn kết hoặc tự nguyện trả lại đất theo quy định của pháp luật thì diện tích thửa đất tách ra để tặng cho, trả lại đất không áp dụng diện tích, kích thước quy định tại Quy định này nhưng diện tích, kích thước thửa đất còn lại vẫn phải đảm bảo theo quy định tại Điều 14 của Quy định này.

#### **Điều 14. Diện tích tối thiểu được phép tách thửa đất**

##### 1. Đối với thửa đất ở

a) Đất ở thuộc khu vực đô thị:  $30\text{m}^2$  (ba mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường hoặc lối đi chung tối thiểu là 03m (ba mét); chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường hoặc lối đi chung tối thiểu là 05m (năm mét).

b) Đất ở thuộc khu vực nông thôn:  $60\text{m}^2$  (sáu mươi mét vuông) và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 04m (bốn mét), chiều sâu vào phía trong của thửa đất vuông góc với đường chính tối thiểu là 05m (năm mét).

2. Đối với thửa đất trồng cây hằng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản:

a) Đất trồng lúa, trồng cây hằng năm nằm ngoài khu dân cư:  $500\text{m}^2$  (năm trăm mét vuông).

b) Đất trồng cây hằng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản không nằm trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phù hợp với quy hoạch đất ở:  $80\text{m}^2$  (tám mươi mét vuông) đối với khu vực đô thị và có kích thước cạnh tiếp giáp mặt đường tối thiểu là 3m (ba mét),  $120\text{m}^2$  (một trăm hai mươi mét vuông) đối với khu vực nông thôn và  $180\text{m}^2$  (một trăm tám mươi mét vuông) đối với khu vực nông thôn miền núi và có kích thước một cạnh tiếp giáp mặt đường tối thiểu là 4m (bốn mét);

c) Đất trồng cây hằng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản không nằm trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, nhưng không phù hợp với quy hoạch đất ở:  $300\text{m}^2$  (ba trăm mét vuông);

d) Đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản hoặc đất nuôi trồng thủy sản kết hợp với trồng cây lâu năm nằm ngoài khu dân cư hoặc khu vực chuyên đổi cơ cấu cây trồng:  $1.000\text{m}^2$  (một nghìn mét vuông).

3. Đối với thửa đất lâm nghiệp (đất rừng):  $5.000\text{m}^2$  (năm nghìn mét vuông).

##### 4. Đối với thửa đất thương mại, dịch vụ:

a) Đất của cá nhân được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và thuộc khu dân cư đô thị hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt:  $100\text{m}^2$  (một trăm mét vuông) và có kích thước một cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 03m (ba mét).

b) Đất của cá nhân được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất và thuộc khu dân cư nông thôn hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư nông thôn đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 200m<sup>2</sup> (hai trăm mét vuông) và có kích thước một cạnh tiếp giáp mặt đường chính tối thiểu là 04m (bốn mét).

c) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và thuộc khu vực đô thị hoặc nằm trong quy hoạch khu đô thị đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 1.000m<sup>2</sup> (một nghìn mét vuông).

d) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và thuộc khu vực nông thôn hoặc nằm trong quy hoạch khu dân cư nông thôn, khu quy hoạch sản xuất kinh doanh tập trung đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 2.000m<sup>2</sup> (hai nghìn mét vuông).

e) Đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án và nằm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề hoặc nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 3.000m<sup>2</sup> (ba nghìn mét vuông).

5. Đối với thửa đất sản xuất phi nông nghiệp được nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án:

a) Đất thuộc khu vực quy hoạch sản xuất kinh doanh tập trung: 3.000m<sup>2</sup> (ba nghìn mét vuông).

b) Đất nằm trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề hoặc nằm trong quy hoạch khu công nghiệp, cụm công nghiệp, làng nghề đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt: 5.000 m<sup>2</sup> (năm nghìn mét vuông).

6. Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định cho từng trường hợp cụ thể đối với các thửa đất thuộc loại đất phi nông nghiệp chưa được quy định tại các khoản 1, 4, 5 Điều này.

## **Chương IV**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 15. Xử lý các trường hợp cụ thể**

1. Diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở, Giấy chứng nhận đã cấp xác định là loại đất nông nghiệp, nay xác định lại là đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành, thì Nhà nước không xem xét giao điều chỉnh, bổ sung thêm diện tích đất nông nghiệp bù cho diện tích đã được công nhận là đất ở.

2. Trường hợp tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng thành hai hoặc nhiều thửa đất thì phải đảm bảo các điều kiện sau:

a) Trường hợp sau khi tách thửa đất, các thửa đất vẫn có nhiều mục đích sử dụng thì diện tích tối thiểu được phép tách thửa phải đảm bảo các điều kiện

tách thửa quy định tại Điều 14 Quy định này đối với mục đích sử dụng đất chính (hoặc loại đất có giá lớn hơn). Trường hợp không đủ điều kiện thì người sử dụng đất phải chuyển mục đích sử dụng đất trước khi tách thửa.

b) Trường hợp sau khi tách thửa đất mà hình thành thửa đất có một mục đích sử dụng thì diện tích tối thiểu phải đảm bảo các điều kiện của từng loại đất theo quy định tại Điều 14 Quy định này.

3. Quy định tại Chương III Quy định này không áp dụng cho các thửa đất hình thành theo bản án, quyết định của Toà án nhân dân đã có hiệu lực thi hành trước ngày Luật đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành.

### **Điều 16. Quy định chuyển tiếp**

1. Đối với các giao dịch về quyền sử dụng đất có tách thửa đất theo quy định của pháp luật đã được các cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực hoặc được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đúng quy định của pháp luật trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành thì không áp dụng theo Quy định này. Trường hợp các bên tham gia giao dịch về quyền sử dụng đất đề nghị thực hiện theo Quy định này thì cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ và giải quyết theo Quy định này.

2. Trường hợp hồ sơ đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, hồ sơ đăng ký đất đai, đề nghị cấp giấy chứng nhận đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiếp nhận trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành nhưng chưa giải quyết xong thì không áp dụng theo Quy định này và thực hiện theo quy định của pháp luật trước ngày Luật đất đai số 31/2024/QH15 có hiệu lực thi hành. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị thực hiện theo Quy định này thì cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ và giải quyết theo Quy định này.

3. Trường hợp hồ sơ đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất đã được cơ quan có thẩm quyền lập, xác nhận đảm bảo điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 04 tháng 10 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương thì tiếp tục thực hiện tách thửa đất, hợp thửa đất theo Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND.

### **Điều 17. Trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước**

#### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường:**

a) Tổ chức triển khai; chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, cơ quan, đơn vị có liên quan hướng dẫn chuyên môn, nghiệp vụ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân trên địa bàn tỉnh thực hiện Quy định này;

b) Tổ chức thanh tra, kiểm tra, theo dõi, tổng hợp việc chấp hành các quy định tại Quy định này; tổng hợp, tham mưu, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý, giải quyết các vướng mắc (nếu có) trong quá trình thực hiện.

**2. Các sở, ngành có liên quan:**

a) Trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, hướng dẫn, kiểm tra, và triển khai thực hiện Quy định này;

b) Phối hợp chặt chẽ với cơ quan Tài nguyên và Môi trường trong việc thanh tra, kiểm tra, hướng dẫn và triển khai thực hiện Quy định này.

**3. Ủy ban nhân dân các cấp:**

a) Tổ chức tuyên truyền, triển khai thực hiện quy định này tại địa phương;

b) Kiểm tra, giám sát việc thực hiện theo Quy định này;

c) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện quản lý theo Quy định này;

d) Kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm quy định này và các quy định của pháp luật đất đai theo quy định;

đ) Giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai theo thẩm quyền trong việc quản lý, sử dụng đất có liên quan đến các quy định tại Quy định này; giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những vấn đề phát sinh trong thực hiện Quy định này theo thẩm quyền.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, phát sinh các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố, các tổ chức, cá nhân có liên quan phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, tham mưu báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết./.