

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 54/2009/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 02 tháng 11 năm 2009

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở
và hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân
trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 42/NĐ-CP ngày 07/5/2009 của Chính phủ quy định về việc phân loại đô thị, tổ chức lập, thẩm định đề án và quyết định công nhận loại đô thị.

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 7 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại tờ trình số 877/TTr-TNMT ngày 09/7/2009 và Báo cáo số 1473/BC-TNMT ngày 23/10/2009; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 146/BC-STP ngày 08/8/2008 thẩm định dự thảo Quyết định ban hành hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất để làm nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 54/2006/QĐ-UBND ngày 22/9/2006 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất để làm nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và các văn bản trước đây trái với quy định này nay bãi bỏ.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế Quảng Ngãi, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất; Thủ trưởng các Sở ban ngành; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; thủ trưởng các đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 54/2009/QĐ-UBND
ngày 02/11/2009 của UBND tỉnh)*

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng.

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng cho hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng nhà ở và công nhận diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi. Không áp dụng cho các đối tượng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Giải thích từ ngữ.

Các từ ngữ sau đây sử dụng trong bản Quy định này được hiểu như sau:

1. Vùng nội thành phố: Bao gồm các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi.
2. Vùng ngoại thành phố: Bao gồm các xã thuộc thành phố Quảng Ngãi.

Điều 3. Điều kiện công nhận hạn mức đất ở

1. Người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất để xét cấp Giấy chứng nhận là những giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50, Luật Đất đai năm 2003.

2. Người đang sử dụng đất đáp ứng một trong các tiêu chí Quy định tại Điều 3, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Chương II

HẠN MỨC ĐẤT Ở ĐƯỢC GIAO, ĐƯỢC CÔNG NHẬN

Điều 4. Hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 83 và Điều 84 Luật Đất đai năm 2003 được Quy định cho các vùng như sau:

1. Thành phố Quảng Ngãi:
 - a) Vùng nội thành phố: 100 m².
 - b) Vùng ngoại thành phố: 200 m².
2. Thị trấn thuộc các huyện đồng bằng, miền núi:
 - a) Đất quy hoạch chi tiết trung tâm huyện lỵ hoặc thị trấn được cấp thẩm quyền phê duyệt: 100 m².
 - b) Các khu vực khác còn lại: 200 m².
3. Huyện đảo Lý Sơn: 100 m².
4. Các xã thuộc huyện đồng bằng: 300 m².
5. Các xã thuộc các huyện miền núi: 400 m².
6. Khu quy hoạch phát triển đô thị Vạn Tường: Từ 80 m² đến 150 m².
7. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu tái định cư, khu đô thị mới, chỉnh trang phát triển đô thị thì hạn mức đất ở theo quy hoạch được cấp thẩm quyền quyết định.

Điều 5. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 theo từng địa bàn sau:

1. Thành phố Quảng Ngãi và thị trấn thuộc các huyện đồng bằng: 300 m².
2. Huyện đảo Lý Sơn: 150 m².
3. Các khu vực khác còn lại: 400 m².

Điều 6. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có giấy tờ.

1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư.
2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang 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 toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.
3. Trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ chứng minh diện tích thửa đất đó hình thành trước 18 tháng 12 năm 1980 và thực tế người sử dụng đất đã kê khai đăng ký có tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính theo Chỉ thị 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ là đất thổ cư (T), nay được UBND cấp xã xác

nhận về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của khu dân cư gồm ít nhất 3 (ba) người đã từng cư trú cùng thời điểm trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 của người có yêu cầu xác nhận thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Trường hợp thửa đất 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 Quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

5. Trường hợp thửa đất 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 Quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau và không phải nộp tiền sử dụng đất:

5.1. Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 5 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất;

5.2. Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 5 của bản quy định này thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Đối với hộ gia đình có 4 nhân khẩu trở xuống thì hạn mức công nhận đất ở được xác định theo quy định tại Điều 5 của bản quy định này;

b) Đối với hộ gia đình có từ 5 đến 7 nhân khẩu (cư trú ổn định được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định không quá 1,5 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 5 của bản quy định này;

c) Đối với hộ gia đình có từ 8 nhân khẩu trở lên (cư trú ổn định được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định không quá 2 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 5 của bản quy định này.

Điều 7. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp không có giấy tờ:

1. Trường hợp người đang sử dụng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại Điều 3 của bản Quy định này, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4 của bản Quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp người đang sử dụng thửa đất có nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại Điều 3 của bản Quy định này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với quy hoạch đã được xét

duyet hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4 của bản Quy định này và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp người đang sử dụng thửa đất ở có các loại đất khác sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 3 của bản Quy định này, nhưng diện tích xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4 của bản Quy định này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ:

1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành được xác định như sau:

a) Diện tích đất ở là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp.

b) Trường hợp người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích từ thửa đất có các loại đất khác trong cùng một thửa đất có nhà ở sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 5 của bản Quy định này. Hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của bản quy định này; Trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá (05) năm lần hạn mức diện tích giao đất ở được Quy định tại Điều 4 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Chương III
TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Các Sở ngành chức năng liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn căn cứ vào Quy định hạn mức giao đất

để xây dựng nhà ở và công nhận diện tích đất ở theo quy định này triển khai thực hiện;

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết ./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế