

## QUYẾT ĐỊNH

Về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trong khu dân cư; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội

### ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

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

Căn cứ Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

Căn cứ Quyết định số 39/2005/QĐ-TTg ngày 28/02/2005 của Thủ tướng Chính phủ về hướng dẫn thi hành Điều 121 Luật Nhà ở;

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, tố cáo về đất đai và Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 792/TT-TNMT-ĐKTK ngày 21/10/2008 và ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định số 482/STP-VBPQ ngày 17/11/2008,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Hạn mức giao đất ở mới làm căn cứ giao đất ở tái định cư, giao đất làm nhà ở nông thôn tại điểm dân cư nông thôn, giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn thành phố Hà Nội được quy định như sau:

| Khu vực                       | Mức tối thiểu      | Mức tối đa         |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Các phường                    | 40 m <sup>2</sup>  | 90 m <sup>2</sup>  |
| Các thị trấn và các xã ven đô | 60 m <sup>2</sup>  | 120 m <sup>2</sup> |
| Các xã đồng bằng              | 80 m <sup>2</sup>  | 180 m <sup>2</sup> |
| Các xã trung du               | 120 m <sup>2</sup> | 240 m <sup>2</sup> |
| Các xã miền núi               | 150 m <sup>2</sup> | 300 m <sup>2</sup> |

**Điều 2.** 1) Hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong khu dân cư được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (thực hiện điểm a khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai) được quy định như sau:

a) Các quận Hoàn Kiếm, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Tây Hồ, Cầu Giấy, Thanh Xuân, Hoàng Mai, Long Biên: 120m<sup>2</sup>;

b) Thành phố Hà Đông, thành phố Sơn Tây: 180 m<sup>2</sup>;

c) Các xã giáp ranh các quận; các thị trấn: 200 m<sup>2</sup>;

d) Các xã vùng đồng bằng: 300 m<sup>2</sup>;

đ) Các xã vùng trung du: 400 m<sup>2</sup>;

e) Các xã vùng miền núi: 500 m<sup>2</sup>.

2. Trường hợp hộ gia đình có 5 nhân khẩu trở lên (số nhân khẩu chỉ tính trong hộ gia đình có cùng một số hộ khẩu bao gồm những người có quan hệ là vợ, chồng, con, bố mẹ, cháu nội, cháu ngoại đang ở trên khu đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận) và chỉ có 01 thửa đất tại nơi cư trú thì từ nhân khẩu thứ 5, mỗi nhân khẩu được cộng thêm bằng 0,2 lần hạn mức quy định, nhưng tổng diện tích đất được công nhận đất ở không vượt quá diện tích thửa đất của hộ gia đình đang sử dụng và không vượt quá 2 lần hạn mức giao đất ở mới tối đa quy định tại Điều 1 Quyết định này.

**Điều 3.** Kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa và việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất ở có diện tích nhỏ hơn mức diện tích tối thiểu ghi tại Điều 1 được quy định như sau:

1) Thửa đất được hình thành từ việc tách thửa và thửa đất còn lại sau khi tách thửa nếu đảm bảo các điều kiện sau thì được cấp Giấy chứng nhận:

a) Có chiều rộng mặt tiền và chiều sâu so với chỉ giới xây dựng từ 3 m trở lên;

b) Có diện tích không nhỏ hơn 30m<sup>2</sup>/ thửa;

2) Không cho phép tách thửa đối với các thửa đất tại các dự án phát triển nhà ở theo quy hoạch được Nhà nước giao đất, các dự án đấu giá quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở.

3) Nếu người sử dụng đất xin tách thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu (thửa đất còn lại có diện tích, kích thước lớn hơn mức tối thiểu) để hợp với thửa đất ở khác liền kề tạo thành thửa đất mới có kích thước, diện tích bằng hoặc lớn hơn mức diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới. Trường hợp thửa đất còn lại có diện tích, kích thước nhỏ hơn mức tối thiểu thì không được phép tách thửa.

4) Nếu thửa đất đang sử dụng được hình thành trước ngày quy định này có hiệu lực thi hành (trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này có diện tích

nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định tại khoản 1 Điều này, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận. Việc xây dựng nhà ở, công trình trên thửa đất phải theo quy định về việc cấp phép xây dựng.

5) Đối với trường hợp thửa đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, cơ quan Công chứng không làm thủ tục công chứng chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp: khi chuyển quyền có tách thửa đất thành hai hoặc nhiều thửa đất, trong đó có một hoặc nhiều thửa không đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này và các thửa đất thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều này.

**Điều 4.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND ngày 28/5/2008 của UBND thành phố Hà Nội và Quyết định số 1110/2006/QĐ-UBND ngày 23/6/2006 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây).

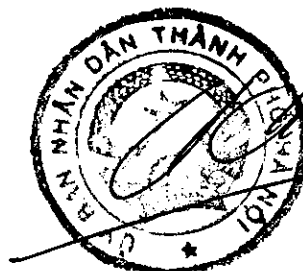
Các trường hợp trên địa bàn tỉnh Hà Tây (trước đây), huyện Mê Linh (trước đây thuộc tỉnh Vĩnh Phúc) và xã Đông Xuân, huyện Quốc Oai, xã Yên Trung, Yên Bình và Tiến Xuân, huyện Thạch Thất (4 xã trước đây thuộc tỉnh Hòa Bình) và một số quận trên địa bàn Thành phố đã nộp hồ sơ xin công nhận đất ở (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở) đủ điều kiện theo quy định tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước ngày quyết định này có hiệu lực thì thực hiện theo Quyết định số 1110/2006/QĐ-UBND ngày 23/6/2006 của UBND tỉnh Hà Tây (trước đây) và các Quy định của UBND tỉnh Hòa Bình và của UBND tỉnh Vĩnh Phúc và Quyết định số 26/2008/QĐ-UBND ngày 28/5/2008 của UBND thành phố Hà Nội quy định về hạn mức giao đất ở mới; hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trong khu dân cư.

**Điều 5.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Giám đốc các Sở, Ban, Ngành Thành phố; Chủ tịch UBND các quận, huyện và thành phố trực thuộc; Chủ tịch UBND các phường, xã, thị trấn; các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 5;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND Thành phố;
- Chủ tịch UBND Thành phố;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;  
(để báo cáo)
- Các PCT UBND Thành phố;
- Cục Kiểm tra văn bản (Bộ Tư pháp);
- Website Chính phủ;
- Văn phòng ĐDBQH&HĐND TP;
- VPUB: các Phó Văn phòng,  
các Phòng CV, Trung tâm Công báo;
- Lưu VT, TNth. ✓

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



Vũ Hồng Khanh