

Số: 12/2015/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 16 tháng 7 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2013; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về hồ sơ địa chính; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 276/TTr-STNMT ngày 03/7/2015,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

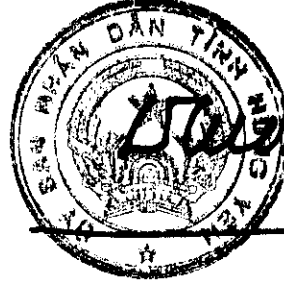
**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 14/2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành quy định một số trường hợp cụ thể về sử dụng đất khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh.

**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./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL-Bộ Tư pháp;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Trung tâm Tin học-Công báo;
- Lưu: VT, TNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**



**Doãn Thế Cường**

## **QUY ĐỊNH**

**Một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16 tháng 7 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)*

### **Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

#### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.

2. Các nội dung không được quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan của cơ quan có thẩm quyền.

#### **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. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

### **Chương II**

#### **QUY ĐỊNH MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ KHI CẤP, CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT**

##### **Mục 1**

**Cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật**

**Điều 3. Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị

định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất, cụ thể:

a) Khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

*" 1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:*

*a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;*

*b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;*

*c) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;*

*d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;*

*đ) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;*

*e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;*

*g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ."*

b) Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định:

*"Các giấy tờ khác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm:*

*1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.*

*2. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:*

*a) Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;*

*b) Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;*

*c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có*

giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

3. Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

5. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

6. Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

7. Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

8. Bản sao giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các giấy tờ quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó."

c) Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định:

" Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai bao gồm:

1. Bằng khoán điền thổ.
2. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
3. Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
4. Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.
5. Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.
6. Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.

7. Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất ở công nhận."

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là UBND cấp xã) xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định như sau:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này thì người nhận chuyển quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận lần đầu mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp lại hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng người nhận chuyển quyền phải nộp lại các giấy tờ viết tay về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan đó cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

b) Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 4. Xử lý đối với trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014**

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất ở được xác định là diện tích ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp;

2. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây mà người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 bản Quy định này nhưng diện tích đất ở chưa được xác định theo các quy định tại Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2003 trước đây thì thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

**Điều 5. Xử lý trường hợp mà thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất,**

## **đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014**

Trường hợp thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Quy định này đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 mà trên Giấy chứng nhận đã cấp có ghi: Đất ở hoặc đất thổ cư và các loại đất khác như đất kinh tế gia đình, đất vườn thừa hợp pháp, đất vườn tạp, đất trồng cây lâu năm khác, đất trồng cây ăn quả, đất trồng cây hàng năm khác, đất ao, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt với thời hạn sử dụng là lâu dài, khi cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc người sử dụng đất thực hiện các quyền mà phải cấp đổi Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất được công nhận lại hạn mức đất ở áp dụng như quy định tại Khoản 2 Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau: Diện tích đất ở được công nhận bằng không quá 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở mới tối đa quy định tại Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND tỉnh quy định hạn mức 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 (sau đây gọi tắt là Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh); nhưng tổng diện tích được công nhận không vượt quá diện tích đất thực tế mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng;

Phần diện tích còn lại (vượt quá 05 lần hạn mức giao đất ở) sau khi đã xác định diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp), nếu người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác (không phải là đất ở) thì được cấp Giấy chứng nhận theo mục đích đó, phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

### **Điều 6. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Quy định này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp (gọi tắt là giấy tờ về quyền sử dụng đất) thì thực hiện theo Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

1. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận được cấp theo số liệu diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không được truy nhận số tiền sử dụng đất đã nộp đối với phần diện tích ít hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về

quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau:

a) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận được cấp theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhiều hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất;

b) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được xem xét, cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 20, 22, 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Giấy chứng nhận được cấp cho toàn bộ diện tích theo đo đạc thực tế của thửa đất và người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích chênh lệch theo quy định.

**Điều 7. Xử lý đối với các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu chữ ký của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Hưng trước đây**

Đối với các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đóng dấu chữ ký của Chủ tịch UBND tỉnh Hải Hưng trước đây không có giá trị pháp lý và phải thu hồi lại theo Quyết định số 367-QĐ/UB ngày 10/4/1995 của UBND tỉnh Hải Hưng về việc thu hồi và không sử dụng dấu chữ ký của Chủ tịch UBND tỉnh; được cấp đổi, cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai.

## **Mục 2**

**Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật**

**Điều 8. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai**

Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định từ trước ngày 01/7/2004 mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Quy định này và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013, các Điều 22, 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ; nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì được thực hiện theo quy định sau:



1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ trước ngày 18/12/1980 thì diện tích đất ở được công nhận bằng không quá 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở mới tối đa quy định tại Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh và không phải nộp tiền sử dụng đất; 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 công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó, phần diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất, phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

Phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp), nếu người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác (không phải là đất ở) thì được cấp Giấy chứng nhận theo mục đích đó, phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 5 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng khác từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 thì được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và hạn mức công nhận áp dụng theo quy định tại Khoản 3, 4 Điều 7 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh.

**Điều 9. Xử lý đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao có nguồn gốc từ thửa đất ở có vườn, ao nhưng do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01/7/2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng**

Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được tách ra từ thửa đất ở có vườn, ao của một hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhưng do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính từ trước ngày 01/7/2004 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng trên hồ sơ địa chính, nay phù hợp quy hoạch, không tranh chấp thì được hợp lại để xác định diện tích đất ở đối với tổng diện tích các thửa đất đó, cụ thể như sau:

1. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được tách ra từ thửa đất ở có vườn, ao sử dụng ổn định trước ngày 18/12/1980 thì xác định diện tích đất ở đối với tổng diện tích các thửa đất đó được công nhận bằng không quá 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh; phần diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất, phần diện tích vượt hạn mức thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

2. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được tách ra từ thửa đất ở có vườn, ao sử dụng ổn định từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thì xác định diện tích đất ở đối với tổng diện tích các thửa đất đó được công nhận theo hạn mức công nhận đất ở như quy định tại Khoản 3 Điều 7 Quyết định 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh; phần diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất, phần diện tích vượt hạn mức thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời

điễm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp thửa đất vườn, ao được tách ra từ thửa đất ở có vườn, ao sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì xác định diện tích đất ở đối với tổng diện tích các thửa đất đó được công nhận theo hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 4 Điều 7 Quyết định 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh; phần diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp, phần diện tích vượt hạn mức thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại các điểm b, c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ tại thời điễm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

4. Phần diện tích còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này được xác định theo hiện trạng sử dụng đất (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp), nếu người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác (không phải là đất ở) thì được cấp Giấy chứng nhận theo mục đích đó, phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

### **Mục 3**

#### **Cấp Giấy chứng nhận cho một số trường hợp đang sử dụng đất có nguồn gốc được đất giao không đúng thẩm quyền**

**Điều 10. Các Giấy tờ chứng minh người sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất của UBND các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014**

Người đang sử dụng đất có nguồn gốc được giao đất không đúng thẩm quyền nếu có một trong các loại giấy tờ sau đây được xem xét, cấp Giấy chứng nhận như sau:

1. Các giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất được quy định tại Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (gọi tắt là Thông tư số 76/2014/TT-BTC).

2. Các giấy tờ khác theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất gồm các loại: Biên bản, phiếu thu, hợp đồng, đơn, quyết định, văn bản, biên nhận, giấy xác nhận, giấy chứng nhận và các giấy tờ khác tương tự của UBND các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền, nhưng cách viết nội dung thu tiền khác nhau, không phải là thu tiền đất ở, nay được UBND cấp xã xác nhận là đã giao đất và thực chất là đã thu tiền đất ở, người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo các giấy tờ đó thì được làm thủ tục để hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11, Điều 12 Quy định này.

**Điều 11. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất**

1. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 (trừ trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài hoặc đấu thầu dài hạn nộp tiền một lần thì thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy định này) nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp về sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận là phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch hoặc sử dụng đất tại nơi chưa có quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Đối với diện tích đất đã được giao có nhà ở ổn định mà diện tích thửa đất được giao nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 7 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh (sau đây gọi là hạn mức công nhận đất ở) thì toàn bộ diện tích đất đã được giao được công nhận là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất;

Trường hợp diện tích đất đã được giao có nhà ở ổn định mà diện tích đó lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở; 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 công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó; phần diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở thì không phải nộp tiền sử dụng đất, phần diện tích vượt hạn mức thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại các Điểm b, c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ tại thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

b) Đối với diện tích đất đã được giao có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài và không phải nộp tiền sử dụng đất.

c) Đối với diện tích đất đã được giao có cả nhà ở ổn định và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản này; phần diện tích còn lại đã xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định

tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

đ) Đối với diện tích đất đã được giao vào mục đích đất ở mà tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận chưa có nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất thực tế nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh thì toàn bộ diện tích đất đã được giao được công nhận là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất;

Trường hợp diện tích đất đã được giao vào mục đích đất ở mà tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận chưa có nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích đó lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh; phần diện tích còn lại được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (trừ trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài hoặc đấu thầu dài hạn nộp tiền một lần thì thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy định này); nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp về sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận là phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, cụ thể như sau:

a) Đối với diện tích đất đã được giao có nhà ở ổn định mà diện tích thửa đất được giao nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở) thì toàn bộ diện tích đất đã được giao được công nhận là đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã được giao có nhà ở ổn định mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở và các công trình phục vụ đời sống đó.

Phần diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ; phần diện tích vượt hạn mức công nhận thì

thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại các điểm b, c Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

b) Đối với diện tích đất đã được giao có công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã xây dựng công trình đó theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 8 của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

c) Đối với diện tích đất đã được giao có cả nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở, đất xây dựng công trình sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp theo quy định tại Điểm a, b Khoản này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

đ) Đối với diện tích đất đã được giao vào mục đích đất ở mà tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận chưa có nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích thửa đất thực tế nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh thì toàn bộ diện tích đất đã được giao được công nhận là đất ở và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Trường hợp diện tích đất đã được giao vào mục đích đất ở mà tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận chưa có nhà ở và công trình xây dựng để sản xuất, thương mại, dịch vụ phi nông nghiệp mà diện tích đó lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở tối đa và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ; phần diện tích còn lại được xác định là đất nông nghiệp và được công nhận theo quy định tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất bằng mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất ở với thu tiền sử dụng đất theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định chuyển mục đích của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Các giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất được quy định theo Điều 10 Quy định này.

**Điều 12. Cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền không phải vào mục đích đất ở**

Người đang sử dụng đất do được giao đất không đúng thẩm quyền không

phải vào mục đất ở; mà được giao sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài hoặc đấu thầu dài hạn nộp tiền một lần, nay đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở thì được xem xét, cấp Giấy chứng nhận như sau:

1. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài.

Trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài nhưng hộ gia đình, cá nhân có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền sử dụng đất để được sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được giao trước ngày 15/10/1993 và hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở nằm trong hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Khoản 1 Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh;

Đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp mức chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất kinh doanh phi nông nghiệp tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Phần diện tích còn lại sau khi đã xác định đất ở thì được xác định là đất kinh doanh phi nông nghiệp thời hạn sử dụng là lâu dài. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Trường hợp đất được giao từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và hộ gia đình, cá nhân đã chuyển sang làm nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp phần chênh lệch tiền sử dụng đất giữa giá đất ở và giá đất kinh doanh phi nông nghiệp tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

2. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân đấu thầu dài hạn nộp tiền một lần.

Trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân đấu thầu dài hạn nộp tiền một lần nhưng hộ gia đình đã tự chuyển sang làm nhà ở và được UBND cấp xã xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì được công nhận theo hạn mức giao đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất

còn lại đã có nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại bảng giá đất tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích còn lại không có nhà ở thì được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

b) Trường hợp đất được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được công nhận theo hạn mức giao đất ở và thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại bảng giá đất tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Điểm b, c Khoản 3 Điều 3 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất.

Phần diện tích còn lại không có nhà ở thì được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, Nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

### **Điều 13. Xử lý một số trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền**

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở ổn định phù hợp với quy hoạch, không có tranh chấp mà không có giấy tờ chứng minh về việc nộp tiền để được sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận và xử lý theo quy định tại Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ và thu tiền sử dụng đất theo Điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

2. Đối với đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thực hiện việc xử lý theo quy định tại Khoản 9 Điều 210 Luật Đất đai 2013, Điều 22 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ, Khoản 5 Điều 24 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và Khoản 2 Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

## **Chương III**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 14. Trách nhiệm của các sở, ngành**

1. Các sở, ngành căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện Quy định này.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Tổ chức kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn thi hành Quy định này, tháo gỡ khó khăn trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc;

b) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động tại địa bàn cấp huyện và cấp xã để kịp thời xử lý giải quyết các tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện;

c) Xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;

### 3. Sở Tài chính:

a) Chủ trì xây dựng và trình UBND tỉnh ban hành:

- Quy định hệ số điều chỉnh giá đất theo quy định;

- Quy định cụ thể các giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 10 Quy định này.

b) Chủ trì, phối hợp với các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện tính toán, cân đối ngân sách đảm bảo kinh phí được duyệt cho các hoạt động của công tác cấp Giấy chứng nhận từ nguồn ngân sách nhà nước.

### 4. Cục Thuế tỉnh:

a) Căn cứ phiếu chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và hồ sơ địa chính (thông tin về người sử dụng đất, diện tích sử dụng đất, vị trí đất và mục đích sử dụng đất) do Văn phòng Đăng ký đất đai gửi đến, cơ quan thuế có trách nhiệm xác định nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải nộp và ra thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của người sử dụng đất khi thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai do cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển đến và văn bản xác định của cơ quan tài chính về các khoản được giảm trừ vào tiền sử dụng đất (nếu có).

b) Hướng dẫn mức nộp nghĩa vụ tài chính về lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ khi cấp Giấy chứng nhận hoặc khi xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các sở, ngành có liên quan hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận (đặc biệt là các trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền); hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ và sự phối hợp giữa cơ quan thuế, tài nguyên và môi trường trong việc xác định, tính và thu nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Quy định này;

d) Tổ chức, hướng dẫn, kiểm tra, giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

### 5. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân huyện, thành phố hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận



quyền sở hữu.

b) Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ đê, sông, kênh, mương thủy lợi, quy hoạch thoát lũ, trả lời trong thời gian năm (05) ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện có văn bản đề nghị.

### **Điều 15. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp**

#### **1. UBND các huyện, thành phố:**

a) Phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm cho các phòng, ban và cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện các quy định tại bản Quy định này;

b) Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn, UBND cấp xã tuyên truyền, tổ chức thực hiện việc đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định.

c) Định kỳ hàng quý rà soát toàn bộ công tác cấp Giấy chứng nhận tại các xã, phường, thị trấn thuộc huyện, thành phố; tổng hợp số lượng các trường hợp sử dụng đất chưa kê khai đăng ký và hướng dẫn kê khai; tổng hợp số lượng các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận, báo cáo UBND tỉnh qua Sở Tài nguyên và Môi trường;

d) Lập kế hoạch, biện pháp triển khai thực hiện để cơ bản hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các loại đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn huyện, thành phố theo chỉ đạo của tỉnh; chỉ đạo lập dự toán kinh phí hàng năm và bố trí ngân sách huyện, thành phố để thực hiện công tác này;

đ) Chỉ đạo tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại bản Quy định này;

e) Chỉ đạo cơ quan chuyên môn rà soát thống kê các trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận có đóng dấu chữ ký Chủ tịch UBND tỉnh trước đây; hướng dẫn người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ để cấp đổi lại Giấy chứng nhận theo quy định.

f) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn cấp huyện và cấp xã, kịp thời giải quyết các vướng mắc trong quá trình thực hiện; xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức, viên chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận.

#### **2. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn:**

a) Tổ chức tuyên truyền chủ trương, chính sách về việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn xã, phường, thị trấn;

b) Lập danh sách các thửa đất, chủ sử dụng đất chưa thực hiện đăng ký đất đai lần đầu và thông báo tại UBND cấp xã, nơi sinh hoạt cộng đồng dân cư để người dân biết thực hiện kê khai đăng ký;

c) UBND cấp xã kiểm tra, xác nhận các nội dung vào đơn, đặc biệt đối với các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền phải xác nhận đúng về vị trí,

diện tích phù hợp với các giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất được UBND tỉnh công nhận tại bản Quy định này, xác nhận đất đã giao thực chất là đã thu tiền đất ở, người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo các giấy tờ đó; công bố công khai kết quả kiểm tra theo quy định và chuyển hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai các huyện, thành phố.

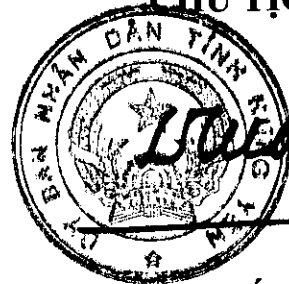
**Điều 16. Trách nhiệm của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất**

Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm kê khai chính xác, kịp thời và đầy đủ nội dung theo quy định khi đề nghị cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai, cố tình không kê khai hoặc kê khai không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 17. Điều khoản thi hành**

Trong quá trình thực hiện, nếu phát sinh vướng mắc, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố, các sở, ban, ngành có trách nhiệm thông tin kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết. /.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**



**Doãn Thế Cường**