

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Số: 16/2018/QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 03 tháng 4 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về việc cấp 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 ở và đất vườn, ao gắn liền với đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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, số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về giá đất, số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất, số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai và số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng 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 ngày 15/5/2014 của Chính phủ; số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất và số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An tại Tờ trình số 1544/TTr-STNMT ngày 30 tháng 3 năm 2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về việc cấp 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 ở và đất vườn, ao gắn liền với đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 15 tháng 4 năm 2018. Bãi bỏ các các Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An: số 49/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2014 ban hành quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An và số 27/2015/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2015 về việc xác định lại diện tích đất ở gắn với thực hiện đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại 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 thửa đất ở có vườn, ao trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, Thủ trưởng các ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Đinh Viết Hồng

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

QUY ĐỊNH

Về việc cấp 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 ở và đất vườn, ao gắn liền với đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An

(Ban hành kèm theo Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 03 tháng 4 năm 2018 của UBND tỉnh Nghệ An)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này quy định một số nội dung liên quan đến việc 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 hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở và đất vườn, ao gắn liền với đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp cấp giấy chứng nhận đối với các hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của tổ chức xây dựng nhà ở để bán.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan; công chức địa chính cấp xã.
2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở và đất vườn, ao gắn liền với đất ở, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Chương II

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 3. Thửa đất ở được hình thành sau tách thửa, nhập thửa được chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Thửa đất ở được hình thành sau khi tách thửa, nhập thửa phải phù hợp với quy hoạch xây dựng và có diện tích tối thiểu, kích thước các cạnh theo quy định sau đây:

- a) Tại địa bàn các phường thuộc thành phố Vinh
 - Về diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa: là 50 m²;
 - Về kích thước các cạnh của thửa đất: Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu 4m; các trường hợp lô đất bám các tuyến đường giao thông thì chiều bám đường không được thấp hơn kích thước cạnh nêu trên;

b) Tại các địa bàn còn lại:

- Về diện tích đất ở tối thiểu sau khi tách thửa: là 80 m².

- Về kích thước các cạnh của thửa đất: Bề rộng của lô đất xây dựng nhà ở tối thiểu 5m; các trường hợp lô đất bám các tuyến đường giao thông thì chiều bám đường không được thấp hơn kích thước cạnh nêu trên.

2. 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, kích thước các cạnh của thửa đất bằng hoặc lớn hơn kích thước các cạnh tối thiểu tại Khoản 1 điều này và phù hợp quy hoạch xây dựng thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

3. Thửa đất đang sử dụng mà có diện tích hoặc kích thước các cạnh nhỏ hơn quy định tại Khoản 1 Điều này, nhưng được hình thành từ trước ngày 29/12/2007 (ngày Quyết định số 146/2007/QĐ-UBND ngày 19/12/2007 của UBND tỉnh về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất vườn, ao trong cùng thửa đất ở trên địa bàn tỉnh Nghệ An có hiệu lực thi hành), phù hợp quy hoạch xây dựng thì được xét cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

Trường hợp tách thửa từ ngày 29/12/2007 đến thời điểm quyết định này có hiệu lực mà phù hợp quy hoạch xây dựng thì diện tích tối thiểu được thực hiện theo quy định của UBND tỉnh tại các thời điểm tách thửa đất.

Việc xác định thời điểm đã tách thửa quy định tại Khoản 3 Điều này do UBND cấp xã xác định theo quy định.

4. Trường hợp người 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 hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành; thửa kể sử dụng đất theo quy định pháp luật thực hiện theo bản án hoặc các quyết định nêu trên đang có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

Điều 4. Thể hiện thửa đất trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp có diện tích không phù hợp với quy hoạch

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, nếu có một (01) phần hoặc toàn bộ thửa đất không phù hợp với quy hoạch được duyệt, nhưng được cấp Giấy chứng nhận thì phần diện tích nằm trong quy hoạch đó phải thể hiện vào sơ đồ thửa đất tại giấy chứng nhận và ghi chú không được xây dựng, coi nói nhà cửa hoặc các công trình khác khi chưa được cấp thẩm quyền cho phép.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, có một (01) phần thửa đất không phù hợp quy hoạch được duyệt và không đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận thì phần diện tích không phù hợp quy hoạch đó cũng phải thể hiện vào sơ đồ thửa đất tại Giấy chứng nhận và ghi rõ phần diện tích này không được cấp Giấy chứng nhận và không được xây dựng, coi nới nhà cửa hoặc các công trình khác.

Điều 5. Các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. Các trường hợp đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận và không được cấp Giấy chứng nhận.

a) Các trường hợp đang sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận: Thực hiện theo Điều 99 Luật Đất đai năm 2013;

b) Các trường hợp đang sử dụng đất không được cấp giấy chứng nhận: Thực hiện theo Điều 19 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

2. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014; trong đó trường hợp không có các loại giấy tờ hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng đất thì phải có xác nhận của UBND cấp xã về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất của người có yêu cầu xác nhận trong khu dân cư (thôn, xóm, làng, bản, tổ dân phố) nơi có đất. Ý kiến của khu dân cư lập thành văn bản theo mẫu của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT) và công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

Sau khi kết thúc việc công khai theo quy định, UBND cấp xã nơi có đất xem xét các ý kiến đóng góp về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hiện tại và chịu trách nhiệm xác nhận vào hồ sơ đăng ký đất đai, đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập theo quy định của Luật Đất đai (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký đất cấp huyện) cùng với Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư (Bản sao có chứng thực của UBND xã) và các giấy tờ có liên quan (nếu có).

Điều 6. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm đề nghị cấp giấy chứng nhận bị mất hoặc thất lạc giấy tờ về quyền sử dụng đất

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 10, Điều 11 và Điều 12 của quy định này, nhưng khi lập hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận mà bị mất hoặc thất lạc thì được cấp giấy chứng nhận, nếu có đầy đủ các điều kiện sau:

1. Được cơ quan, tổ chức cấp giấy tờ về quyền sử dụng đất xác nhận hoặc cơ quan lưu trữ hồ sơ y sao hồ sơ theo quy định và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác nhận hồ sơ.

2. Người xin cấp Giấy chứng nhận phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác kết quả kê khai trên đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp việc kê khai không chính xác dẫn đến tranh chấp đất đai, gây thiệt hại ngân sách nhà nước, cho cơ quan, tổ chức hoặc cho người khác thì người được cấp Giấy chứng nhận phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

3. UBND cấp xã nơi có đất phải thực hiện xác nhận nguồn gốc, hiện trạng sử dụng đất như trường hợp quy định tại Điều 5 của quy định này.

Điều 7. Nơi tiếp nhận hồ sơ và nhận kết quả

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam nộp hồ sơ và nhận kết quả đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận tại UBND cấp xã nơi có đất hoặc tại Văn phòng Đăng ký đất cấp huyện hoặc Trung tâm giao dịch một cửa cấp huyện.

Điều 8. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính

1. Đối với hồ sơ đăng ký, đề nghị cấp Giấy chứng nhận được cơ quan có thẩm quyền nhận từ ngày 01/7/2014 thì thực hiện theo Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là Nghị định số 45/2014/NĐ-CP), Khoản 41 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 01/2017/NĐ-CP) và Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước (sau đây gọi là Nghị định số 123/2017/NĐ-CP).

2. Đối với hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 thì thực hiện theo Khoản 41 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Khoản 3, Điều 17 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng

dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất (sau đây gọi là Thông tư số 76/2014/TT-BTC). Cụ thể:

Đối với trường hợp UBND cấp xã nơi có đất hoặc Văn phòng Đăng ký đất cấp huyện hoặc Trung tâm giao dịch một cửa cấp huyện đã nhận đầy đủ hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận của hộ gia đình, cá nhân theo quy định thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ.

Căn cứ vào Sổ tiếp nhận hồ sơ hoặc giấy biên nhận về tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất cấp huyện hoặc Trung tâm giao dịch một cửa cấp huyện hoặc UBND cấp xã nơi đã tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản về thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định và chuyển cho cơ quan thuế để làm căn cứ tính các khoản thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Điều 9. Giá đất để tính tiền sử dụng đất

Giá đất để tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo Nghị định 45/2014/NĐ-CP; trong đó:

1. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở của địa phương là giá tại Bảng giá đất do UBND tỉnh Nghệ An ban hành. Đối với những thửa đất chưa có giá thì được áp theo giá đất của thửa liền kề hoặc thửa đất có điều kiện tương đương.

2. Giá đất tính tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức giao đất ở của địa phương và trường hợp mà tại thời điểm sử dụng đất đã có một trong các hành vi lấn, chiếm hoặc vi phạm quy hoạch nhưng nay đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận là giá đất cụ thể = Giá đất theo Bảng giá nhân (x) hệ số điều chỉnh giá đất (k) do UBND tỉnh quy định hàng năm.

3. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 thì thực hiện theo Khoản 3 Điều 20 Nghị định 45/2014/NĐ-CP:

a) Đối với diện tích đất ở trong hạn mức giao đất ở tại địa phương, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Khoản 1 Điều này;

b) Đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở tại địa phương: Trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ trước ngày 01 tháng 03 năm 2011, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất áp dụng tại Khoản 1 Điều này; trường hợp nộp hồ sơ hợp lệ từ ngày 01 tháng 03 năm 2011 đến trước ngày 01/7/2014 thì giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất quy định tại Khoản 2 Điều này.

Điều 10. Giấy tờ về quyền sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

1. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật đất đai, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

2. Thông báo quyền sử dụng đất hợp pháp cho từng hộ gia đình, cá nhân hoặc thông báo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở của UBND cấp huyện tại các khu đất đã có quyết định giao đất tổng thể của UBND tỉnh.

3. Giấy tờ giao đất, cấp đất ở của Thủ trưởng cơ quan quản lý đất đai, cơ quan quản lý xây dựng được UBND tỉnh uỷ quyền.

4. Các giấy tờ có trước thời điểm ngày 04/01/1989, gồm: Giấy tờ UBND xã, phường, thị trấn cấp đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; giấy tờ của Chủ nhiệm HTX nông nghiệp cấp đất ở cho xã viên HTX.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 có chữ ký của các bên có liên quan nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định.

Điều 11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Giấy tờ theo quy định tại điểm c, điểm đ Khoản 1 và Khoản 2, Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai.

2. Quyết định của UBND tỉnh về việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

3. Quyết định của UBND cấp huyện về giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở tạm thời của UBND cấp huyện.

5. Giấy tờ cho phép chuyển quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định tại Quyết định số 669/QĐ-UB ngày 29/3/1995 của UBND tỉnh Nghệ An ban hành quy định tạm thời về thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng của hộ gia đình, cá nhân.

6. Thông báo quyền sử dụng đất ở hợp pháp cho từng hộ hoặc thông báo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở của UBND cấp huyện tại các khu đất có quyết định giao đất tổng thể của UBND tỉnh.

7. Giấy tờ nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

8. Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

9. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các Khoản 1 đến Khoản 8 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 có chữ ký của các bên có liên quan nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định.

Điều 12. Giấy tờ về quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Giấy tờ theo quy định tại điểm c, điểm đ Khoản 1 và Khoản 2, Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai.

2. Quyết định của UBND cấp huyện về giao đất cho hộ gia đình, cá nhân.

3. Giấy tờ nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh quyền sử dụng đất để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

4. Quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1, 2, 3, 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 có chữ ký của các bên có liên quan nhưng đến nay chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) theo quy định.

Điều 13. Hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở và xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận.

1. Hạn mức giao đất ở.

Hạn mức giao đất ở được xác định theo quy định của UBND tỉnh về việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân theo hình thức định giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An đang có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

2. Hạn mức công nhận đất ở.

a) Đối với thửa đất ở có vườn, ao hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10 của quy định này thì hạn mức công nhận đất ở bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nhưng không vượt quá diện tích thửa đất;

b) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến ngày 01/7/2004 và người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10, Điều 11 của bản quy định này thì hạn mức công nhận đất ở

bằng một (01) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nhưng không vượt quá diện tích thửa đất;

c) Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến 01/7/2004 và người đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10, Điều 11 của quy định này, nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì hạn mức để công nhận đất ở được quy định như sau:

Đơn vị tính: m²

TT	Khu vực	Phân theo số lượng nhân khẩu của mỗi hộ	
		Từ 8 khẩu trở xuống	Từ 9 khẩu trở lên
1	Thành phố Vinh	150	200
2	Thị xã	200	250
3	Thị trấn các huyện		
3.1	Vùng đồng bằng	200	250
3.2	Vùng trung du, miền núi	250	300
4	Nông thôn		
4.1	Trong và ngoài khu dân cư		
	- Vùng đồng bằng	300	350
	- Vùng trung du, miền núi	400	450
4.2	Đất bám đường giao thông tỉnh lộ và quốc lộ		
	- Vùng đồng bằng	200	250
	- Vùng trung du, miền núi	250	300

Trường hợp các thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ trước ngày có quy hoạch tuyến đường tỉnh lộ, quốc lộ hoặc nâng cấp các tuyến đường thành tỉnh lộ, quốc lộ thì hạn mức công nhận đất ở được xác định như các khu vực trước khi có quy hoạch tuyến đường mới hoặc nâng cấp tuyến đường.

3. Đối với thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định hoặc được giao đất không đúng thẩm quyền thì diện tích đất ở được xác định bằng một (01) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nhưng không vượt quá diện tích thửa đất. Phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi

đã trừ diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai.

4. Các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc các phường, xã thuộc thành phố Vinh, thị xã Thái Hòa và thị xã Hoàng Mai, các thị trấn: Nghĩa Đàn, Thanh Chương, Quán Hành, Đô Lương, Tương Dương, Yên Thành được thành lập theo các Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ số: 52/2007/NĐ-CP ngày 02/4/2007 về việc điều chỉnh địa giới hành chính xã; thành lập xã, mở rộng thị trấn thuộc các huyện Đô Lương, Tương Dương, Yên Thành, Nghi Lộc; số 164/2007/NĐ-CP ngày 15/11/2007 về việc điều chỉnh địa giới hành chính huyện Nghĩa Đàn để thành lập thị xã Thái Hòa, thành lập các phường thuộc thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An; số 45/2008/NĐ-CP ngày 17/04/2008 về việc điều chỉnh địa giới hành chính huyện Hưng Nguyên, Nghi Lộc để mở rộng địa giới hành chính thành phố Vinh; thành lập phường Vinh Tân thuộc thành phố Vinh; số 96/NQ-CP ngày 11/10/2011 về điều chỉnh địa giới hành chính xã để thành lập thị trấn Nghĩa Đàn thuộc huyện Nghĩa Đàn và mở rộng địa giới hành chính thị trấn Thanh Chương và Nghị quyết số 47/NQ-CP ngày 03/4/2013 về việc điều chỉnh địa giới hành chính để thành lập thị xã Hoàng Mai; thành lập các phường thuộc thị xã Hoàng Mai, nay cấp giấy chứng nhận thì xác định diện tích đất ở như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất trước thời điểm các Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ số: 52/2007/NĐ-CP ngày 02/4/2007; số 164/2007/NĐ-CP ngày 15/11/2007; số 45/2008/NĐ-CP ngày 17/04/2008; số 96/NQ-CP ngày 11/10/2011 và số 47/NQ-CP ngày 03/4/2013 có hiệu lực thi hành khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu được áp dụng hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở của các địa phương trước khi thực hiện điều chỉnh địa giới để xác định diện tích đất ở;

b) Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc từ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyên mục đích sử dụng đất sau thời điểm các Nghị định, Nghị quyết của Chính phủ số: 52/2007/NĐ-CP ngày 02/4/2007; số 164/2007/NĐ-CP ngày 15/11/2007; số 45/2008/NĐ-CP ngày 17/04/2008; số 96/NQ-CP ngày 11/10/2011 và số 47/NQ-CP ngày 03/4/2013 có hiệu lực thi hành khi cấp Giấy chứng nhận áp dụng hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại địa phương mới sát nhập.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10, Điều 11 của quy định này, không vi phạm pháp luật về đất đai và đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại UBND cấp xã nơi có đất trước ngày 01/7/2014 thì việc xác nhận hạn mức công nhận đất ở được thực hiện theo quy định của UBND tỉnh tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Điều 14. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao hình thành trước ngày 18/12/1980

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 103 Luật Đất đai và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; trong đó:

1. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 Quy định này, mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở và diện tích đất vườn, ao thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó, nhưng không được vượt quá diện tích của thửa đất.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của quy định này hoặc có giấy tờ nhưng trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất;

b) Nếu diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại Điểm a Khoản 2 Điều 13 của quy định này.

3. Trường hợp thửa đất được tách ra sau ngày 18/12/1980 từ thửa đất thuộc quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này (diện tích đất ở của các thửa đất tách thửa không được nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu theo các quy định tại Điều 3 của quy định này), thì tổng diện tích đất ở của các thửa đất sau khi tách thửa không quá diện tích đất ở quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

4. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sang đất ở thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 15. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 3, 4, 5 Điều 103 Luật Đất đai và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, trong đó:

1. Trường hợp người sử dụng đất có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10 của quy định này, mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở và diện tích đất vườn, ao thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

2. Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất, nhưng trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở và diện tích đất vườn, ao thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất;

b) Nếu diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở được quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 13 của quy định này.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10 của quy định này, thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a) Nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở được quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất;

b) Nếu diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở được quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 13 của quy định này.

4. Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sang đất ở thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 16. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến nay.

1. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, 3, 4, 5 Điều 103 Luật Đất đai và Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP trong đó:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 của quy định này, mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở và diện tích đất vườn, ao thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng không vượt quá diện tích thửa đất;

b) Trường hợp người sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất, nhưng trên giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở và diện tích đất vườn, ao thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất;

- Nếu diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở được quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 13 của bản quy định này.

c) Trường hợp người sử dụng đất không có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 11 của bản quy định này, thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức công nhận đất ở được quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất;

- Nếu diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở được quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 13 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 13 của quy định này.

d) Phần diện tích đất vườn, ao còn lại sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều này thì được xác định sử dụng vào mục đích hiện trạng đang sử dụng theo quy định tại Khoản 1 Điều 10 Luật Đất đai. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chuyển mục đích sang đất ở thì thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

e) Việc xác định diện tích đất ở tại Khoản 1, 2, 3 Điều này các hộ gia đình, cá nhân phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các diện tích lấn, chiếm, vi phạm quy hoạch (nếu có) theo quy định khi cấp Giấy chứng nhận.

2. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 01/7/2004 đến nay

Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng không vượt quá diện tích thửa đất;

Điều 17. Xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở, đất vườn ao gắn liền với đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa được xác định diện tích đất ở theo quy định này

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa được xác định diện tích đất ở theo quy định, nay đề nghị xác định lại diện tích đất ở gắn với thực hiện đăng ký biến động, cấp đổi, cấp lại

Giấy chứng nhận thì hạn mức đất ở và việc xác định lại diện tích đất ở được quy định như sau:

1. Hạn mức đất ở được xác định theo Điều 13 của bản quy định này.
2. Việc xác định diện tích đất ở được thực hiện theo Điều 14, Điều 15 và Điều 16 của quy định này.

Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10, Điều 11 và Điều 12 của quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó:

1. Trường hợp sử dụng đất ở trước ngày 15/10/1993 thì được cấp Giấy chứng nhận và không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích ghi trên giấy tờ quyền sử dụng đất đó (trừ các trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền thì được thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 23 của quy định này), việc xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo các quy định tại Điều 14, Điều 15 của quy định này.

2. Trường hợp sử dụng đất ở từ ngày 15/10/1993 đến trước 1/7/2014 thì được cấp Giấy chứng nhận, nếu chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 19. 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

1. Trường hợp ranh giới thửa đất không thay đổi nhưng số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính có diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo số liệu diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không được hoàn trả số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đo đạc thực tế 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 được thực hiện theo Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai và Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, cụ thể:

- a) Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng

đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề (trừ các trường hợp đang sử dụng đất do giao đất không đúng thẩm quyền được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này) thì khi cấp Giấy chứng nhận diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có;

b) Trường hợp đo đạc lại mà diện tích thửa đất thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất và ranh giới thửa đất thực tế có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ sử dụng đất (trừ các trường hợp đang sử dụng đất do giao đất không đúng thẩm quyền được thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này) thì việc xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm được thực hiện như sau:

- Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất đã có Giấy chứng nhận thì thực hiện theo quy định tại điểm 1 Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP. Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 1/7/2014 mà diện tích tăng thêm có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 10, Điều 11, Điều 12 của quy định này thì thực hiện theo quy định tại điểm 2 Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) khi cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 76/2014/TT-BTC (sau đây gọi là Thông tư 10/2018/TT-BTC);

- Trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất (trừ các trường hợp đang sử dụng đất do giao đất không đúng thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều này) thì thực hiện như sau:

+ Trường hợp người sử dụng đất không vi phạm pháp luật về đất đai thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP; Người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) khi cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 10/2018/TT-BTC;

+ Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 22 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Khoản 18 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) khi cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 10/2018/TT-BTC.

3. 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 do người sử dụng đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì việc xem xét xử lý và cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất tăng thêm thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có) khi cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 6 Thông tư số 10/2018/TT-BTC.

4. Việc xác định diện tích đất ở và đất vườn, ao gắn liền với đất ở đối với các trường hợp chênh lệch diện tích giữa diện tích ghi trong giấy tờ về quyền sử dụng đất với diện tích đo đạc thực tế.

a) Diện tích đất ở được xác định theo quy định tại các Điều 14, Điều 15, Điều 16 và Khoản 3 Điều 23 của quy định này;

b) Diện tích đất còn lại ngoài diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sản xuất nông nghiệp.

Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn

Thực hiện theo quy định tại Khoản 1, Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

Điều 21. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, không vi phạm pháp luật đất đai và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 20 của bản quy định này.

Được thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, việc thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP cụ thể:

1. Trường hợp sử dụng đất ổn định trước ngày 15/10/1993 thực hiện theo Khoản 1 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó, đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở:

a) Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức giao đất ở của địa phương;

b) Đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức giao đất của địa phương thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này.

2. Trường hợp sử dụng đất ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo Khoản 1 Điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó, đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở:

a) Phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở của địa phương theo giá đất quy định tại Khoản 1 Điều 9 của quy định này;

b) Đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức giao đất ở của địa phương thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định Khoản 2 Điều 9 của quy định này.

Điều 22. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 và không thuộc trường hợp quy định tại Điều 20, Điều 23 của quy định này.

Được thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 18 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Khoản 4 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP, trong đó:

1. Hộ gia đình, cá nhân khi đủ các điều kiện cấp giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo quy định tại Khoản 18 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP.

Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Việc thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Khoản 4 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP:

a) Trường hợp sử dụng đất để ở trước ngày 15/10/1993 thực hiện theo Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở:

- Phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở của địa phương theo giá đất quy định tại Khoản 1 Điều 9 của quy định này;

- Đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức giao đất ở của địa phương thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

b) Trường hợp sử dụng đất để ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo khoản 2 điều 7 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó đối với trường hợp sử dụng đất có nhà ở:

- Phải nộp tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất ở của địa phương theo giá đất quy định tại Khoản 1 Điều 9 của quy định này;

- Đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức giao đất ở của địa phương thì phải nộp bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

c) Trường hợp sử dụng đất để ở từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thực hiện theo Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP; trong đó phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này.

Điều 23. Việc cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014

Các trường hợp đang sử dụng đất ở do được cơ quan, tổ chức giao không đúng thẩm quyền theo quy định tại Khoản 1 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2, 3 và 4 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; Khoản 4 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP và khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và số 44/2014/NĐ-CP của Chính phủ (sau đây gọi là Thông tư 02/2015/TT-BTNMT) và Điều 5 Thông tư số 10/2018/TT-BTC; trong đó:

1. Các Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất là một trong các loại sau đây:

a) Các loại Giấy tờ theo quy định tại Điều 5 Thông tư 10/2018/TT-BTC, cụ thể:

- Biên lai, phiếu thu, hoá đơn thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác;

- Biên lai, phiếu thu, hoá đơn thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình;

- Biên lai, phiếu thu, hoá đơn hoặc các loại giấy tờ khác chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất của Ủy ban nhân dân các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có các giấy tờ khác theo quy định tại Điều 5 Thông tư 10/2018/TT-BTC chứng minh đã nộp tiền sử dụng đất trước ngày

01/7/2004 gồm: Hoá đơn, phiếu thu tiền đã thể hiện đầy đủ chữ ký của các chức danh và con dấu của UBND cấp xã hoặc hóa đơn, phiếu thu tiền có đủ chữ ký của người nộp tiền, thủ quỹ, kế toán (hoặc chủ tài khoản) nhưng số tiền thu được đã thể hiện trong sổ sách kế toán về việc đã nộp tiền vào ngân sách nay được UBND xã xác nhận và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc đã giao đất và thực chất là đã thu tiền đất ở, người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách theo các giấy tờ đó khi được giao đất;

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 của các hộ gia đình, cá nhân được giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014, ngoài việc phải đảm bảo các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này đối với từng thời điểm thì cần phải đảm bảo các điều kiện sau:

- Việc chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên tại thời điểm chuyển quyền;

- UBND cấp xã nơi có đất hiện nay xác nhận đất có nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và hiện nay không tranh chấp.

2. Điều kiện để hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014, đang sử dụng đất làm nhà ở, được cấp Giấy chứng nhận khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 2 Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT và Khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004, nhưng hiện nay chưa xây dựng nhà ở, được cấp Giấy chứng nhận khi có đủ các điều kiện sau:

- Có đủ các điều kiện quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

- Có một trong những loại giấy tờ về thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Khoản 1 điều này;

- Có giấy tờ chứng minh đã được giao đất (Biên bản bàn giao đất tại thực địa hoặc Quyết định giao đất hoặc các giấy tờ khác liên quan đến giao đất);

- Được UBND cấp xã xác nhận: Xác định được đất trên thực địa, vị trí thửa đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận phù hợp giấy tờ chứng minh đã được giao đất và hiện nay thửa đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đất ở.

3. Xác định diện tích đất để cấp Giấy chứng nhận

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã được giao trước ngày 15/10/1993 thì diện tích đất được xác định theo Khoản 2 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã giao từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì diện tích đất được xác định theo Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP;

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã giao từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thì diện tích đất được xác định theo quy định tại Khoản 3 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

4. Việc thu tiền sử dụng đất khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định:

a) Sử dụng đất trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, Khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Điều 5 Thông tư số 10/2018/TT-BTC, trong đó:

- Trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất theo quy định này thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất;

- Trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 và có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì thu tiền sử dụng đất như sau:

+ Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì không thu tiền sử dụng đất;

+ Nếu giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thấp hơn mức thu quy định của pháp luật đất đai 1993 thì số tiền đã nộp được quy đổi ra tỷ lệ % diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm đã nộp tiền; phần diện tích đất còn lại thực hiện thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định theo giá đất quy định Khoản 1 Điều 9 của quy định này; thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

- Trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất thì thu tiền sử dụng đất như sau:

+ Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định theo giá đất quy

định tại Khoản 1 Điều 9 của quy định này; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

+ Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định theo giá đất quy định Khoản 1 Điều 9 của quy định này; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

b) Việc thu tiền sử dụng đất khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thực hiện theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định 123/2017/NĐ-CP;

c) Việc thu tiền sử dụng đất khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho cán bộ, công nhân viên làm nhà ở trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thực hiện theo Khoản 6 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó:

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì thu tiền sử dụng đất bằng 40% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở tại địa phương theo giá đất quy định tại Khoản 1 Điều 9 của quy định này; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

- Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì việc thu tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích đất trong hạn mức công nhận đất ở tại địa phương theo giá đất quy định Khoản 1 Điều 9 của quy định này; bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

d) Việc thu tiền sử dụng đất khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bán thanh lý, hóa giá công trình xây dựng trên đất (không phải là nhà ở) trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì việc thu tiền sử dụng đất thực hiện theo Khoản 7 Điều 20 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trong đó:

- Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi được cấp Giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất;

- Trường hợp tiền bán thanh lý, hóa giá chưa bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thì khi cấp Giấy chứng nhận thực hiện thu tiền sử dụng đất như sau:

+ Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

+ Trường hợp sử dụng đất có nhà ở ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 07 năm 2004 thì thu bằng 50% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Khoản 1 Điều 9 của quy định này đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở; đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở thu bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 9 của quy định này;

e) Việc thu tiền sử dụng đất khi đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có nguồn gốc do tổ chức khác sử dụng đất được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất và tự chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở thì việc thu tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại điểm a khoản này.

Điều 24. Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất đang sử dụng toàn bộ phần diện tích đã đạt thỏa thuận với người chuyển quyền sử dụng đất

Trường hợp người nhận chuyển quyền sử dụng đất đang sử dụng toàn bộ phần diện tích đã đạt thỏa thuận với người chuyển quyền sử dụng đất nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước đây chỉ cho phép chuyển quyền một phần diện tích trong toàn bộ phần diện tích đã đạt thỏa thuận trên, hiện nay không tranh chấp, có ranh giới rõ ràng và thực hiện công khai diện tích đề nghị cấp Giấy chứng nhận tại trụ sở UBND cấp xã và khối, xóm, thôn, bản nơi có đất theo quy định thì toàn bộ phần diện tích đã đạt thỏa thuận với người chuyển quyền sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định này.

Điều 25. Tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

Được thực hiện theo các quy định tại Điều 104 Luật Đất đai và Điều 31, 32 và 35 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 26. Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu:

Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu được thực hiện như sau:

1. Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng.

Việc lập và kiểm tra, xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng phục vụ cho việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu được thực hiện theo các quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 12 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Thông tư 23/2014/TT-BTNMT).

2. Về chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được thực hiện theo Điều 31 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 7 và Điều 12 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và Khoản 1 Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi là Thông tư 33/2017/TT-BTNMT).

3. Về chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở được thực hiện theo Khoản 1, Khoản 3 Điều 32 và Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 7 và Điều 12 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT và Khoản 1 Điều 8 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT, Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT.

Điều 27. Hồ sơ và trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận đất lần đầu

1. Về hồ sơ

Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại UBND cấp xã nơi có đất theo quy định tại Điều 8 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT cho UBND cấp xã nơi có đất hoặc Văn phòng Đăng ký đất cấp huyện hoặc Trung tâm giao dịch một cửa cấp huyện.

2. Thời gian cấp giấy chứng nhận không quá 26 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian trích đo hoặc trích lục, đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất; công khai theo quy định và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính). Cụ thể:

a) UBND cấp xã nơi có đất:

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ (không kể thời gian thực hiện trích đo hoặc trích lục, đo vẽ bổ sung địa chính thửa

đất; kiểm tra xác nhận sơ đồ nhà ở và công trình xây dựng; công khai theo quy định), UBND cấp xã nơi có đất chịu trách nhiệm hoàn thành các nội dung công việc quy định tại Khoản 2, Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất cấp huyện hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện;

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính hoặc thửa đất có biến động thì trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND cấp xã nơi có đất có Văn bản thông báo cho Văn phòng đăng ký đất cấp huyện để thực hiện trích đo hoặc trích lục, đo vẽ bổ sung địa chính thửa đất theo quy định;

b) Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do UBND cấp xã chuyển đến, Văn phòng đăng ký đất cấp huyện chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc quy định tại Khoản 3 Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP trong đó:

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp giấy chứng nhận thì chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính và chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính cho Chi cục Thuế (đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính) và đồng thời chuẩn bị hoàn chỉnh hồ sơ và chuyển sang Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông tin địa chính do Văn phòng đăng ký đất cấp huyện chuyển đến, Chi cục Thuế thông báo nghĩa vụ tài chính cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất cấp huyện;

d) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận hồ sơ do Văn phòng đăng ký đất cấp huyện chuyển đến; Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc quy định tại Khoản 4 Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

đ) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký đất cấp huyện hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện thông báo và chuyển Giấy chứng nhận cho UBND cấp xã nơi có đất hoặc trực tiếp trả cho người sử dụng đất tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện;

Tiếp nhận bản gốc giấy tờ về quyền sử dụng đất, các giấy tờ khác có liên quan (nếu có);

e) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận UBND cấp xã có trách nhiệm:

- Trao trực tiếp Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc người được uỷ quyền. Khi nhận Giấy chứng nhận, người được cấp Giấy chứng nhận phải giao bản gốc các giấy tờ quy định tại Điều 10, Điều 11, Điều 12 của bản quy định này và các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) cho UBND cấp xã;

- Tiếp nhận bản gốc giấy tờ về quyền sử dụng đất, các giấy tờ khác có liên quan (nếu có) và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất cấp huyện hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND cấp huyện;

g) Việc thực hiện thu và nộp các loại phí, lệ phí theo quy định do Văn phòng đăng ký đất huyện thực hiện.

Điều 28. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận khi xác định lại diện tích đất ở

1. Về hồ sơ

Người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở nộp một (01) bộ hồ sơ tại UBND cấp xã nơi có đất theo quy định tại Điều 10 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT cho UBND cấp xã nơi có đất hoặc Văn phòng Đăng ký đất cấp huyện hoặc Trung tâm giao dịch một cửa của UBND cấp huyện.

2. Trình tự thực hiện theo quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Chương III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 29. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường

1. Tập huấn, hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ về đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận cho các tổ chức, cá nhân liên quan.

2. Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận theo thẩm quyền; giải quyết hoặc trình cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tồn tại, vướng mắc khi có yêu cầu UBND tỉnh hoặc đề nghị của UBND cấp huyện.

3. Phối hợp với các Sở, ngành có liên quan để giải quyết các tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện quy định này.

Điều 30. Trách nhiệm của Sở Tài chính

1. Tham mưu UBND tỉnh ban hành hệ số điều chỉnh giá đất (k) để tính tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2, Điều 9 của quy định này.

2. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc liên quan thực hiện quy định này theo chức năng của ngành.

Điều 31. Trách nhiệm của Sở Xây dựng

1. Quản lý, bảo quản bản sao Giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở công trình xây dựng và tổng hợp để phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành.

2. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc liên quan thực hiện quy định này theo chức năng của ngành.

Điều 32. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc liên quan thực hiện quy định này theo chức năng của ngành.

Điều 33. Trách nhiệm của Cục Thuế

Cục Thuế tỉnh ban hành văn bản hướng dẫn, tập huấn chuyên môn nghiệp vụ; chịu trách nhiệm thu đúng, thu đủ tiền sử dụng đất mà hộ gia đình, cá nhân phải nộp vào ngân sách theo quy định khi được cấp giấy chứng nhận.

Điều 34. Trách nhiệm của các Sở, ngành khác có liên quan

Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các tồn tại, vướng mắc liên quan thực hiện quy định này theo chức năng của ngành.

Điều 35. Trách nhiệm của UBND cấp huyện

1. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách pháp luật liên quan đến việc đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận trên địa bàn cấp huyện.

2. Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định này và thực hiện phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm cho các phòng, ban và cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện các nhiệm vụ thuộc thẩm quyền.

3. Chỉ đạo, hướng dẫn UBND cấp xã thực hiện các nội dung công việc phục vụ việc đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận theo quy định này.

4. Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công tác đăng ký đất đai, 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.

Điều 36. Trách nhiệm của UBND cấp xã

1. Tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách pháp luật liên quan đến việc đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận trên địa bàn cấp xã;

2. Thực hiện và chịu trách nhiệm về các nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định này về đăng ký đất đai và cấp giấy chứng nhận.

Điều 37. Trách nhiệm người sử dụng đất, chủ 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 và đầy đủ nội dung theo quy định khi đăng ký đất đai, đề nghị cấp Giấy chứng nhận. 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 38. Tổ chức thực hiện

1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến việc kê khai, xác nhận, xét duyệt cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm và thực hiện nghiêm túc Quy định này.

2. Nghiêm cấm các cơ quan, tổ chức, cá nhân kê khai, xác nhận không đúng sự thật các loại giấy tờ về sử dụng đất, giả mạo giấy tờ, gây khó khăn và trục lợi trong quá trình lập thủ tục cấp giấy chứng nhận. Nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

3. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu có vấn đề gì vướng mắc, các ngành, các cấp, các hộ gia đình, cá nhân kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, đề trình UBND tỉnh quyết định./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Đinh Viết Hồng