|  |  |
| --- | --- |
| **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN -------** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  ---------------** |
| Số: 49/2014/QĐ-UBND | *Nghệ An, ngày 19 tháng 8 năm 2014* |

**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 LẦN ĐẦU CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NGHỆ AN

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN**

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

*Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Căn cứ 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;*

*Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;*

*Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;*

*Căn cứ các Thông tư ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 23/2014/TT-BTNMT quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT quy định về hồ sơ địa chính;*

*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;*

*Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3182/TTr-TNMT ngày 11 tháng 8 năm 2014,*

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liến với đất lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An: số 10/2013/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2013 về việc 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 sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An; số 46/2013/QĐ-UBND ngày 21 tháng 8 năm 2013 về việc ban hành quy định 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 được giao đất không đúng thẩm quyền để làm nhà ở trước ngày 01/7/2004 trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**Điều 3.**  Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; Cục trưởng Cục Thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **TM. UỶ BAN NHÂN DÂN KT. CHỦ TỊCH PHÓ CHỦ TỊCH     Đinh Viết Hồng** |

**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 TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH NGHỆ AN

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 49/2014/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2014 của UBND tỉnh Nghệ An)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định chi tiết một số điều Luật Đất đai, các Nghị định và Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận) lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước, cơ quan chuyên môn về tài nguyên & môi trường và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan; công chức địa chính cấp xã.

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan (không bao gồm 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 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 có diện tích tối thiểu theo quy định sau đây và phù hợp với quy hoạch, phải có kích thước (chiều rộng, chiều dài) đủ điều kiện xây dựng nhà ở theo quy định của Bộ xây dựng thì được cấp giấy chứng nhận. Cụ thể:

a) Tại địa bàn thành phố Vinh, các thị xã, thị trấn và các xã ven biển là 50 m2;

b) Các địa bàn còn lại là 80 m2.

2. Thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích theo quy định tại Khoản 1 Điều này, nhưng được hình thành trước ngày 29/12/2007 (ngày Quyết định số 146/2007/QĐ-UBND ngày 19/12/2007 của UBND tỉnh về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, đất vườn, ao trong cùng thửa đất với đất ở có hiệu lực thi hành) thì được cấp giấy chứng nhận theo Quy định này.

Trường hợp khi tách thửa, nhập thửa sau ngày 29/12/2007 không đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận (trừ các trường hợp: Người được sử dụng đất theo Bản án hoặc Quyết định của Toà án, 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; người được sử dụng đất do thừa kế theo quy định pháp luật).

**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, cơi nới 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 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, cơi nới nhà cửa hoặc các công trình khác.

**Điều 5. 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 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); 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, 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 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 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 chứ 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 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 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.

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 cho người khác thì người được cấp giấy chứng nhận phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật.

2. 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 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 lần đầu tại UBND cấp xã nơi có đất.

**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;

2. Đối với hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 thì thực hiện theo Khoản 3, Điều 17 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. Cụ thể:

Đối với trường hợp UBND cấp xã nơi có đất hoặc Văn phòng Đăng ký đất cấp huyện hoặc UBND 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 Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả 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 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 Điểm b, 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 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 tại Khoản 2 Điều này.

**Chương II**

**CÁC LOẠI GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

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

1. Theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/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 của UBND cấp huyện tại các khu đất đã có quyết định giao đất tổng thể của UBND tỉnh.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 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.

**Điều 11. Giấy tờ về quyền sử dụng đất đai 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 cho hộ gia đình, cá nhân;

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

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 các Quyết định của UBND tỉnh Nghệ An số: 669/QĐ-UB ngày 29 tháng 3 năm 1995 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; số 1068/1998/QĐ-UB ngày 08 tháng 4 năm 1998.

6. Thông báo quyền sử dụng đất hợp pháp cho từng hộ hoặc thông báo danh sách các hộ gia đình, cá nhân được giao đất 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 khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 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.

**Điều 12. Giấy tờ về quyền sử dụng đất đai 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

**Chương III**

**HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở, HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở VÀ XÁC ĐỊNH DIỆN TÍCH ĐẤT Ở ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT Ở CÓ VƯỜN, AO**

**Điều 13. Hạn mức và xác định diện tích đất ở**

1. Hạn mức giao đất ở.

Hạn mức giao đất ở được xác định theo quy định của UBND tỉnh về việc giao đất, cấp giấy chứng nhận đất ở cho hộ gia đình, cá nhân theo hình thức định giá đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

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 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 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 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  3.1  3.2 | Thị trấn các huyện  Vùng đồng bằng  Vùng trung du, miền núi | 200  250 | 250  300 |
| 4  4.1      4.2 | Nông thôn  Trong và ngoài khu dân cư  - Vùng đồng bằng  - Vùng trung du, miền núi  Đất bám đường giao thông tỉnh lộ và quốc lộ  - Vùng đồng bằng  - Vùng trung du, miền núi | 300  400    200  250 | 350  450    250  300 |

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 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 chuyển 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 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 2, Khoản 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 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 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 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 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, thì tổng diện tích đất ở của các thửa đất sau khi tách bằng diện tích đất ở của thửa đất quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này.

4. Diện tích đất ở được xác định tại các Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều này, khi cấp giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

5. Diện tích đất ở của hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp giấy chứng nhận trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 24 Nghi định số 43/2014/NĐ-CP.

6. 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 01/7/2004**

Thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4, Khoản 5 Điều 103 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 và Điều 11 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 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 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 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 và Điều 11 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 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 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 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.

**Chương IV**

**CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 16. 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 quy định tại Điều 10, Điều 11 và Điều 12 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 đó.

2. Trường hợp sử dụng đất ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 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 pháp luật.

3. Trường hợp diện tích hiện trạng sử dụng thay đổi so với giấy tờ về quyền sử dụng đất thì việc cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai.

**Điều 17.** 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 thuỷ 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

Trường hợp được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất (theo quy định tại Khoản 1, Điều 101 Luật Đất đai).

**Điều 18.** 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 17 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 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 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 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 Quy định này.

**Điều 19. Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân 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 17 Quy định này**

Được thực hiện theo quy định tại Điều 22 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 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:

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 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 Khoản 2 Điều 9 Quy định này.

2. 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:

a) 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 Khoản 1 Điều 9 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 Quy định này.

3. Trường hợp sử dụng đất để ở từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thực hiện theo Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9 Quy định này.

**Điều 20. Việc cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014**

1. Các trường hợp giao đất ở không đúng thẩm quyền được cấp Giấy chứng nhận khi đủ điều kiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP và Khoản 5 Điều 24, Thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

2. 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 Khoản 1 Điều này đối với từng thời điểm thì cần phải đảm bảo các điều kiện sau:

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

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

3. 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 trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP, trong đó:

a) 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 thì khi được cấp giấy chứng nhận không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) 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 tại địa phương theo giá đất quy định Khoản 1 Điều 9 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 Quy định này.

c) 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 tại địa phương theo giá đất quy định tại Khoản 1 Điều 9; 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 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 tại địa phương theo giá đất quy định Khoản 1 Điều 9; 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.

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 từ ngày 01/7/2004 đến trước ngày 01/7/2014 thực hiện theo Điều 9 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; trong đó phải nộp 100 % tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại Khoản 2 Điều 9.

5. 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:

a) 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 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 Quy định này;

b) 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 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 Quy định này.

6. 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:

a) 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.

b) 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 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 Quy định này 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 100% tiền sử dụng đất theo giá đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 9 Quy định này.

7. 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 Khoản 3 Điều này.

**Điều 21. 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, 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.

**Chương V**

**HỒ SƠ, TRÌNH TỰ VÀ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

**Điều 22. 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.

2. Thời gian cấp giấy chứng nhận không quá 30 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 và 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 12 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 05 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 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;

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 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 theo quy định do Văn phòng đăng ký đất huyện thống nhất với UBND cấp xã.

**Chương VI**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 23. 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 24. 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 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 25. 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 26. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn**

1. Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và UBND cấp huyện hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, hướng dẫn quản lý bản sao Giấy chứng nhận về quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng 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 27. 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 28. 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 29. 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.

5. 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 30. 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 31. 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 32. 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, để trình UBND tỉnh quyết định./.