

Số: 14/2011/QĐ-UBND

Hung Yên, ngày 20 tháng 7 năm 2011

### QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành quy định một số trường hợp cụ thể về sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HUNG YÊN

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của HĐND và UBND ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai; số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất; số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần; số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai; số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 01/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 hướng dẫn thi hành Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; số 06/2007/TT-BTNMT ngày 2/7/2007 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP; số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/8/2007 hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Thông tư của Bộ Tài chính số 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ các Thông tư Liên tịch của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 14/2008/TTLB-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 370/TTr-STNMT ngày 19 tháng 7 năm 2011 về việc ban hành quy định một số trường hợp cụ thể về sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Hưng Yên,

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này “Quy định một số trường hợp cụ thể về sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; về diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Hưng Yên”.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 (mười) ngày kể từ ngày ký.

Những quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên trước đây đã quy định trái với quy định này đều bị bãi bỏ.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài Chính, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; thủ trưởng các tổ chức và cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

### Nơi nhận:

- Chính phủ;
- Các Bộ: TN&MT, Xây dựng, Tư pháp, Tài chính; NN&PTNT;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Cục Kiểm tra VBQPPL (Bộ TP);
- Các Ban đảng, đoàn thể tỉnh;
- Như Điều 3;
- Văn phòng HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo và các CV Văn phòng;
- Trung tâm Tin học-Công báo (để đăng tải);
- Lưu VT, TNMT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thông

**QUY ĐỊNH**

**Một số trường hợp cụ thể về sử dụng đất khi  
cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở  
và tài sản khác gắn liền với đất; về diện tích đất ở tối thiểu  
được phép tách thửa trên địa bàn tỉnh Hưng Yên**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 14 /2011/QĐ-UBND ngày 20/7/2011  
của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên)

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi Điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số trường hợp cụ thể về sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho hộ gia đình, cá nhân tại các Nghị định của Chính phủ:

a) Số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai (viết tắt là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);

b) Số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất (viết tắt là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP);

c) Số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần (viết tắt là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP);

d) Số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 quy định bổ sung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai (viết tắt là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP);

đ) Số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (viết tắt là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP);

e) Số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Nghị định số 88/2009/NĐ-CP);

f) Số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất (viết tắt là Nghị định số 120/2010/NĐ-CP);

2. Quy định diện tích đất ở tối thiểu được phép tách thửa cho hộ gia đình, cá nhân và việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh.

3. Việc cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất trên địa bàn tỉnh không áp dụng theo quy định này.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, nhà ở và công trình xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính và các cơ quan khác có liên quan; cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn.

2. Người sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất; tổ chức và cá nhân khác có liên quan.

## **Chương II MỘT SỐ TRƯỜNG HỢP CỤ THỂ VỀ SỬ DỤNG ĐẤT KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

### **Mục 1**

### **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT MÀ CÓ GIẤY TỜ VỀ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 3. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18/12/1980**

Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sử dụng trước ngày 18/12/1980 được thực hiện theo Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP:

1. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18/12/1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại Khoản 2 Điều 87 của Luật Đất đai; trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định không quá 05 (năm) lần hạn mức diện tích giao đất ở của tỉnh nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; phần diện tích đất còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

2. Phần diện tích còn lại (vượt quá 05 lần hạn mức) sau khi xác định thửa đất ở thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất và được quy định như sau: Đất phi nông nghiệp thời hạn sử dụng là lâu dài; đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt thời hạn sử dụng là 20 năm; đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng là 50 năm kể từ ngày 15/10/1993 không phải nộp tiền sử dụng đất. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt.

**Điều 4. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004**

1. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 được thực hiện theo Khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003: Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo giấy tờ đó.

2. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất có vườn, ao được xác định theo Khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai năm 2003 như sau:

a) Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định về hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở trên địa bàn tỉnh thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được công nhận là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở do UBND tỉnh quy định về hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở trên địa bàn tỉnh và không phải nộp tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận.

Phần diện tích còn lại (ngoài hạn mức công nhận đất ở) sau khi đã xác định đất ở thì xác định theo hiện trạng sử dụng đất và được quy định như sau: Đất phi nông nghiệp thời hạn sử dụng là lâu dài; đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt thời hạn sử dụng là 20 năm; đất trồng cây lâu năm thời hạn sử dụng là 50 năm tính từ ngày 15/10/1993 (nếu thửa đất được hình thành trước ngày 15/10/1993), tính từ ngày sử dụng đất (nếu thửa đất được hình thành từ ngày 15/10/1993 trở về sau) và không phải nộp tiền sử dụng đất. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục gia hạn nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt.

**Điều 5. Xử lý đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận mà thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980**

Trường hợp thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai đã được cấp Giấy chứng nhận mà trên Giấy chứng nhận đã cấp có ghi: Đất ở hoặc đất thổ cư và đất kinh tế gia đình, đất vườn thửa hợp pháp, đất vườn tạp, đất trồng cây lâu năm khác, đất trồng cây ăn quả, đất trồng cây hàng năm khác, đất ao, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt với thời hạn sử dụng là lâu dài, người sử dụng đất nếu có

nhu cầu đề nghị được công nhận lại hạn mức đất ở thì khi cấp đổi Giấy chứng nhận được áp dụng như quy định tại Điều 3 bản Quy định này.

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

Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thực hiện theo Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định như sau:

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

2. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì giải quyết theo quy định sau:

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

b) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã được sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì Giấy chứng nhận được cấp cho toàn bộ diện tích đo đạc thực tế của thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai;

c) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do lấn, chiếm thì xử lý theo quy định tại Khoản 4 và Khoản 5 Điều 14 hoặc Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

**Mục 2**  
**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 QUY ĐỊNH TẠI KHOẢN 1, 2 VÀ 5 ĐIỀU 50 LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2003**

**Điều 7. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993**

Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thực hiện theo Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại Khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a. Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b. Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà chưa có quy hoạch được xét duyệt thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a Khoản này;

c. Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a Khoản này;

d. Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất;

đ. Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt Điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch Điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a Khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại Khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và Khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; diện tích đất nông nghiệp còn lại chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng.

Đối với đất nông nghiệp trên cùng thửa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận như trường hợp quy định tại điểm a Khoản này.

3. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18/12/1980 được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thửa đất này được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thửa đất còn lại sau khi đã tách thửa cũng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15/10/1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;



c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b và c Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

UBND tỉnh quy định cụ thể việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 tại đoạn 1 điểm a Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP như sau:

Đối với trường hợp thửa đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng trước ngày 18/12/1980 có nhà ở thì phần diện tích đất ở được công nhận không quá 05 (năm) lần hạn mức giao đất ở mới do UBND tỉnh quy định về hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở trên địa bàn tỉnh và không phải nộp tiền sử dụng đất, nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Đối với trường hợp thửa đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 có nhà ở thì phần diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở mới do UBND tỉnh quy định về hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở trên địa bàn tỉnh và không phải nộp tiền sử dụng đất, nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

### **Điều 8. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004**

Việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo Khoản 1 và Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, nay Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo mức thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại;

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong Khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại Khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**Điều 9.** Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư mà hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng trước ngày 01/7/2004 không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại các Khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại Điều 7 hoặc Điều 8 bản Quy định này.

### **Mục 3**

## **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN ĐANG SỬ DỤNG ĐẤT DO ĐƯỢC GIAO KHÔNG ĐÚNG THẨM QUYỀN**

**Điều 10.** Các giấy tờ chứng minh về việc người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất trong trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004

Các giấy tờ chứng minh về việc người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất trong trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 thực hiện theo mục Mục III Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT/BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của liên Bộ Tài chính và Tài nguyên Môi trường hướng dẫn thực hiện một số Điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, quy định như sau:

1. Giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức quy định tại Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP là một trong các loại sau đây:

a. 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.

b. 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 bổ sung việc giảm thuế, miễn thuế sử dụng đất nông nghiệp.

c. Biên lai (phiếu thu, hoá đơn) theo quy định về thu tiền đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền đã được các cơ quan, tổ chức đó cấp cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã nộp tiền sử dụng đất mà giấy tờ chỉ còn lưu tại cơ quan, tổ chức đã thu tiền hoặc cơ quan, tổ chức khác có liên quan thì cơ quan, tổ chức đó có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ đang lưu giữ để người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.

**Điều 11. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất**

1. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất thực hiện theo Điều 16 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, quy định như sau:

Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01/7/2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15/10/1993 thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất.

b. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì thực hiện như sau:

- Đối với diện tích đất được giao thuộc nhóm đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp nhưng không phải đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất;

- Đối với diện tích đất được giao làm đất ở trong hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 83 và Khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức

thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; đối với diện tích còn lại không có nhà ở được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

2. UBND tỉnh quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với một số trường hợp cụ thể về giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 như sau:

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

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

- Trường hợp đất được giao trước ngày 15/10/1993 và hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở nằm trong hạn mức giao đất ở mới do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định;

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

Phần diện tích còn lại sau khi đã xác định đất ở thì được xác định là đất phi nông nghiệp thời hạn sử dụng là lâu dài.

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

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

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

- Trường hợp đất được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 thì được công nhận theo hạn mức giao đất ở mới do UBND tỉnh quy định và không phải nộp tiền sử dụng đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ;

Phần diện tích còn lại không có nhà thì được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

- Trường hợp đất được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì được công nhận theo hạn mức giao đất ở mới do UBND tỉnh quy định và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ;

Phần diện tích còn lại không có nhà ở thì được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp (không phải là đất ở) thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất bằng chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất phi nông nghiệp với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

c) Trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 cho nhân dân làm nhà ở, nhưng người sử dụng đất không có giấy tờ chứng minh việc đã nộp tiền để được sử dụng đất hoặc các trường hợp do thôn bán đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 cho hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận và xử lý theo quy định tại Điều 7 hoặc Điều 8 bản Quy định này.

**Điều 12. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền, tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất kể từ ngày 01/7/2004 trở về sau**

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền, tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất kể từ ngày 01/7/2004 trở về sau thực hiện theo Khoản 3 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP quy định như sau:

Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền, tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất kể từ ngày 01/7/2004 trở về sau.

Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (viết tắt là UBND cấp huyện) có trách nhiệm lập hồ sơ thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền, tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo thẩm quyền quy định của Luật Đất đai và quy định hiện hành của UBND tỉnh.

**Chương III**  
**QUY ĐỊNH VỀ DIỆN TÍCH ĐẤT Ở TỐI THIỂU ĐƯỢC PHÉP TÁCH**  
**THỪA VÀ VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO THỪA ĐẤT CÓ DIỆN**  
**TÍCH NHỎ HƠN DIỆN TÍCH TỐI THIỂU**

**Điều 13. Điều kiện tách thửa, hợp thửa**

1. Người sử dụng đất được tách thửa đất khi đáp ứng các điều kiện sau:
  - a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
  - b) Diện tích xin tách thửa và diện tích còn lại sau khi tách thửa không nhỏ hơn diện tích tối thiểu tại Quy định này trừ trường hợp thửa đất còn lại thuộc diện bị thu hồi theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;
  - c) Không thuộc các trường hợp thửa đất không được tách thửa theo các quy định của pháp luật.
2. Tách thửa để chuyển nhượng cho người có đất liền kề để hợp thửa thửa đất mới thì đối với thửa đất tách để hợp thửa không bị khống chế diện tích tối thiểu, nhưng diện tích của thửa đất còn lại sau khi tách để chuyển nhượng phải đảm bảo lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa.
3. Nhà nước khuyến khích việc gộp thửa đất tại các khu dân cư quy hoạch tập trung để thực hiện các dự án xây nhà ở cho người có thu nhập thấp, khu chung cư cao tầng.
4. Các thửa đất được hình thành sau quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 14 của Quy định này phải có lối vào thửa đất.

**Điều 14. Quy định diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa để cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân như sau:**

1. Đối với các thửa đất ở tại đô thị, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 30,0 m<sup>2</sup> (*ba mươi mét vuông*) và có kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 3,0m (*ba mét*), cạnh chiều sâu tối thiểu là 5,0m (*năm mét*).
2. Đối với các thửa đất ở tại nông thôn, diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 60,0m<sup>2</sup> (*sáu mươi mét vuông*) và có kích thước cạnh mặt đường tối thiểu là 4,0m (*bốn mét*), cạnh chiều sâu tối thiểu là 10,0m (*mười mét*).

**Điều 15. Cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu**

Việc cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu thực hiện theo Mục IV Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Hướng dẫn thực hiện một số Điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, quy định như sau:

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản của UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ ngày văn bản của UBND tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành trở về sau mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì không được cấp Giấy chứng nhận, không được làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. 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 thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

## **Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **Điều 16. Trách nhiệm của các sở, ngành**

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

2. Sở Tài nguyên và Môi trường trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm:

- a) Tổ chức kiểm tra, đôn đốc thi hành Quy định này;
- b) Hướng dẫn sử dụng các mẫu giấy tờ, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận và các mẫu sử dụng trong quản lý, phát hành Giấy chứng nhận;
- c) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động tại địa bàn cấp huyện và cấp xã;
- d) Xử lý hoặc kiến nghị xử lý những cán bộ, công chức vi phạm quy định của pháp luật về cấp Giấy chứng nhận;
- đ) Chủ trì cùng UBND cấp huyện lập kế hoạch nhu cầu sử dụng phôi Giấy chứng nhận của tỉnh gửi về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm;
- e) Làm đầu mối mua phôi Giấy chứng nhận theo đề nghị của cấp huyện; lập sổ theo dõi việc sử dụng phôi Giấy chứng nhận và tổ chức hủy phôi Giấy chứng nhận bị hư hỏng;
- f) Hướng dẫn, kiểm tra việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở cấp huyện.

g) Hướng dẫn việc xác định vị trí lấn chiếm 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 để cơ quan thuế căn cứ áp dụng mức giá thu tiền theo quy định.

### 3. Sở Tài chính:

a) Chủ trì, phối hợp với các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện tính toán, thẩm định phương án kinh phí trình UBND tỉnh phê duyệt và đảm bảo nguồn kinh phí được duyệt cho các hoạt động của công tác cấp Giấy chứng nhận từ nguồn ngân sách nhà nước theo hướng dẫn sử dụng kinh phí của Bộ Tài chính.

b) Hướng dẫn thu, chi tiền sử dụng đất thu được từ công tác cấp Giấy chứng nhận.

### 4. Cục Thuế tỉnh có trách nhiệm:

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

b) Chỉ đạo Chi cục Thuế các huyện, thành phố tiếp nhận hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện gửi đến theo quy định của pháp luật.

### 5. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

a) Chủ trì phối hợp với các sở, ngành có liên quan và UBND cấp huyện hướng dẫn xác định về cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng để tổ chức thực hiện Quy định này.

b) Hướng dẫn xử lý để cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch đô thị và dự án đầu tư;

c) Chủ trì phối hợp với sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc nhận chuyển nhượng bất động sản tại sàn giao dịch bất động sản;

d) Cung cấp hồ sơ quy hoạch và Điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cấp huyện, cấp xã và các dự án quy hoạch chi tiết (đối với nơi và khu vực thuộc thẩm quyền do UBND tỉnh phê duyệt) cho Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND cấp huyện để phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai;

đ) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

### 6. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm:

a) 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 sở hữu cây lâu năm và tổng hợp đề phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành.

b) Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ đê điều, thủy lợi và các quy hoạch; giải quyết các vướng mắc liên quan khi có đề nghị của UBND cấp huyện.

### **Điều 17. Trách nhiệm của UBND các cấp**

1. UBND cấp huyện có trách nhiệm:

a) Phân công nhiệm vụ, quy định trách nhiệm cho các phòng, ban trong việc thực hiện các quy định tại bản Quy định này.

b) Tuyên truyền, lập kế hoạch, biện pháp triển khai thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận đảm bảo cơ bản hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các loại đất cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn cấp huyện theo đúng kế hoạch UBND tỉnh giao.

c) Định kỳ hàng quý rà soát toàn bộ công tác cấp Giấy chứng nhận tại cấp xã thuộc địa phương mình; tổng hợp số lượng các trường hợp sử dụng đất chưa kê khai đăng ký đai; các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận để xem xét, giải quyết theo thẩm quyền.

d) Tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định tại bản Quy định này.

đ) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn cấp huyện, 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 thiếu trách nhiệm, ảnh hưởng đến tiến độ cấp Giấy chứng nhận.

e) Chỉ đạo các phòng, ban chức năng của cấp huyện, UBND cấp xã thường xuyên kiểm tra, phát hiện, xử lý các trường hợp tự ý tách thửa không đúng theo Quy định này, kiên quyết không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với các trường hợp vi phạm.

2. UBND cấp xã có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền chủ trương, chính sách về việc cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn cấp xã.

b) Thành lập Hội đồng tư vấn cấp Giấy chứng nhận cấp xã.

c) Trên cơ sở biên bản của Hội đồng tư vấn cấp Giấy chứng nhận, UBND cấp xã kiểm tra, xác nhận các nội dung vào đơn, công bố công khai trên các phương tiện thông tin đại chúng và niêm yết tại nơi cư trú kết quả kiểm tra theo quy định và chuyển hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

**Điều 18. Trách nhiệm của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất**

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

**Điều 19. Điều khoản thi hành**

1. Các quy định khác về cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không điều chỉnh tại bản Quy định này thì thực hiện theo các quy định hiện hành của cơ quan nhà nước cấp trên.

2. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các sở, ngành, Ủy ban nhân dân các cấp có trách nhiệm phản ánh kịp thời về UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) để tổng hợp xem xét, giải quyết./.

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



**Nguyễn Văn Thông**