

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH NGHỆ AN

Số: 28 /2021/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Nghệ An, ngày 17 tháng 9 năm 2021

### QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành Quy định về cấp lần đầu, 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 đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An**

#### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;  
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật tổ chức Chính phủ và Luật tổ chức chính quyền địa phương năm 2019;  
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;  
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;  
Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;  
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;  
Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;  
Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;  
Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Tài nguyên và Môi trường 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 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;  
Căn cứ Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Bộ trưởng Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 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 Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ trưởng Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;  
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Nghệ An tại Tờ trình số 528 /TTr-STNMT ngày 16 tháng 9 năm 2021 về việc dự thảo Quyết định quy định về việc cấp lần đầu, 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 đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An thay thế Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh.

#### QUYẾT ĐỊNH:

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

## Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30/9/2021 và thay thế Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 03/4/2018 của UBND tỉnh 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; bãi bỏ Khoản 5, Khoản 10 Điều 6 và Điều 7 Quy chế phối hợp giải quyết một số thủ tục đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất, 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 trên địa bàn tỉnh Nghệ An được UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 07/2020/QĐ-UBND ngày 06/4/2020.

## Điều 3. Trách nhiệm thi hành

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan, tổ chức liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

### Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ (đề b/c);
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (đề b/c);
- Bộ Tài chính (đề b/c);
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp (đề b/c);
- Thường trực Tỉnh ủy, TT HĐND tỉnh (đề b/c);
- Đoàn Đại biểu Quốc hội Tỉnh (đề b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- TT Công báo; Sở Tư pháp;
- Lưu: VT, P NN UBND tỉnh (X. Hùng).

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



Hoàng Nghĩa Hiếu

**QUY ĐỊNH**

**Về việc cấp lần đầu, 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 đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An**  
*(Ban hành kèm theo Quyết định số 28 /2021/QĐ-UBND  
Ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Nghệ An)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Quy định này quy định một số nội dung liên quan đến việc cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại 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) cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Nghệ An.

2. Quy định này không áp dụng cho các trường hợp sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhóm đất nông nghiệp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 tại địa bàn cấp xã chưa thực hiện việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhóm đất nông nghiệp của các Công ty nông, lâm nghiệp bàn giao cho địa phương sau khi thực hiện sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả được quy định tại Khoản 4 Điều 46 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Việc cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này được thực hiện trên cơ sở phương án giao đất do UBND cấp xã nơi có đất lập, trình UBND cấp huyện Quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý Nhà nước, cơ quan chuyên môn về Tài nguyên và Môi trường.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang 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 đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê).

3. Các tổ chức và cá nhân có liên quan. *h*

### **Điều 3. Thẩm quyền cấp, thu hồi, đính chính Giấy chứng nhận**

#### **1. UBND cấp huyện**

- a) Cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho hộ gia đình, cá nhân;
- b) Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và tự ý chuyển mục đích sử dụng đất;
- c) Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất gốc hoặc diện tích tăng thêm hoặc toàn bộ diện tích của thửa đất gốc và diện tích tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận;
- d) Cấp Giấy chứng nhận đối với đất nông nghiệp sau “dồn điền, đổi thửa”;
- e) Thu hồi, ban hành Quyết định hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của UBND cấp huyện tại thời điểm thu hồi;
- đ) Đính chính sai sót trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của UBND cấp huyện.

#### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- a) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận hoặc khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận;
- b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất gốc và diện tích tăng thêm đã có Giấy chứng nhận;
- c) Thu hồi, ban hành Quyết định hủy bỏ Giấy chứng nhận đã cấp và cấp lại Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tại thời điểm thu hồi;
- d) Đăng ký biến động, cấp đổi Giấy chứng nhận đối với trường hợp xác định lại diện tích đất ở;
- e) Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường.

#### **3. Cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường ủy quyền**

- a) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện các nội dung: Đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót được quy định tại Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013; cấp mới Giấy chứng nhận khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền đối với trường hợp có diện tích, hình thể thửa đất không thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp (Giấy chứng nhận cũ đã được cấp đổi theo bản đồ địa chính dạng số);
- b) Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện các nội dung còn lại thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường quy định tại Khoản 2 Điều này. ✓

**Điều 4. Cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Mục 1 Chương II Quy định này và trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền đã nộp tiền để được 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**

1. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Mục 1 Chương II Quy định này và các trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền đã có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất, nhưng khi lập hồ sơ đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận mà bị mất hoặc thất lạc thì được xem xét cấp giấy chứng nhận như trường hợp có giấy tờ, nếu có một trong các điều kiện sau:

a) Có hồ sơ sao y Giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ, sổ sách chứng minh về việc đã nộp tiền tại thời điểm cấp đất của cơ quan, tổ chức;

b) Bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó;

c) Trường hợp không có hồ sơ quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thì việc xem xét cấp Giấy chứng nhận được thực hiện sau khi có kết luận của UBND cấp huyện thông qua thanh tra hoặc kiểm tra để xác minh và kết luận.

2. Các trường hợp còn lại được thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

#### **Điều 5. Thời điểm xác định nghĩa vụ tài chính**

Đối với hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã nộp 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:

1. Đối với những hồ sơ đề nghị xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đã nộp tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai cấp huyện hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc đã chuyển cho cơ quan thuế trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì tiếp tục xử lý theo chính sách và giá đất tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ.

2. Căn cứ vào Sổ tiếp nhận hồ sơ hoặc giấy biên nhận về tiếp nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại Khoản 1 Điều này xác nhận bằng văn bản về thời điểm người sử dụng đất nộp đủ hồ sơ hợp lệ và chuyển cho cơ quan thuế để làm căn cứ tính các khoản thu nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

Cơ quan đã tiếp nhận hồ sơ chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã xác nhận. *h*

## Chương II

### NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

#### Mục 1

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

##### **Điều 6. 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, Khoản 3 Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT.

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 (trước ngày UBND tỉnh Nghệ Tĩnh ban hành Quyết định số 27/QĐ/UB ngày 04/01/1989 về việc ban hành quy định tạm thời việc giao đất ở; đất làm kinh tế gia đình; đất trồng đồi núi trọc, đất cho nông dân sản xuất cá thể), gồm: Giấy tờ UBND xã, phường, thị trấn cấp đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; giấy tờ của Chủ nhiệm Hợp tác xã nông nghiệp cấp đất ở cho xã viên Hợp tác xã.

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 7. 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, Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

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 việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân; Giấy phép cho tư nhân xây dựng nhà để ở của UBND cấp huyện.

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 8. 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 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

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.

**Mục 2**

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

**Điều 9. Hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở**

1. Hạn mức giao đất ở.

Hạn mức giao đất ở được xác định theo diện tích đất ở tại Quyết định của UBND tỉnh ban hành Quy định về việc giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân theo hình thức không qua đấu giá trên địa bàn tỉnh Nghệ An đang có hiệu lực tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. ✓

## 2. Hạn mức công nhận đất ở.

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 6, Điều 7 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: m<sup>2</sup>

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 quốc lộ, tỉnh lộ hoặc nâng cấp các tuyến đường khác 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. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thửa đất sử dụng ổn định trước thời điểm có quyết định điều chỉnh địa giới hành chính, khi cấp Giấy chứng nhận được áp dụng hạn mức công nhận đất ở và hạn mức giao đất trước khi điều chỉnh địa giới hành chính.

4. 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 có quyết định điều chỉnh địa giới hành chính khi cấp Giấy chứng nhận được áp dụng hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở đối với đơn vị hành chính mới.

**Điều 10. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao**

1. Trường hợp có giấy tờ

a) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 6 quy định này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó;

Trường hợp trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 6 Quy định này chưa xác định rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được công nhận không phải nộp tiền sử dụng đất được xác định bằng không quá 05 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 1 Điều 9 Quy định này.

b) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 6, Điều 7 của quy định này mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó;

c) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 6, Điều 7 của quy định này mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- Trường hợp diện tích thửa đất lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận đất ở tại Khoản 2 Điều 9 Quy định này;

- Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại địa phương thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

2. Trường hợp không có giấy tờ

a) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao hình thành trước ngày 18/12/1980 thì hạn mức công nhận đất ở bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 9 Quy định này, nhưng không vượt quá diện tích thửa đất;

b) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã sử dụng ổn định từ ngày 18 ngày 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo mức quy định tại Khoản 2 Điều 9 Quy định này; ✓

c) Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức đất ở giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 9 Quy định này.

3. Trường hợp thửa đất được tách ra sau ngày 18 tháng 12 năm 1980 từ thửa đất thuộc quy định tại Điểm a Khoản 1, Điểm a 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 Khoản 2 Điều 14 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. Diện tích đất ở của các thửa đất sau khi tách được xác định như sau:

a) Trường hợp tách thửa do phân chia di sản thừa kế; phân chia quyền sử dụng đất cho từng thành viên trong hộ gia đình thì diện tích đất ở của từng thửa đất tương ứng với tỷ lệ diện tích của thửa đất gốc và diện tích tách ra từ thửa đất gốc hoặc do các bên thỏa thuận trong văn bản phân chia di sản thừa kế, phân chia quyền sử dụng đất hoặc do các bên tự thỏa thuận bằng văn bản;

b) Trường hợp tách thửa chuyển quyền sử dụng đất một phần diện tích cho bên nhận chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở được xác định theo văn bản chuyển quyền. Nếu trong văn bản chuyển quyền chưa thể hiện diện tích đất ở hoặc thể hiện không đúng quy định thì việc xác định diện tích đất ở của các thửa đất tách do các bên thỏa thuận bằng văn bản;

c) Trường hợp thửa đất được tách từ thửa đất có nhà ở, nhưng hiện nay chưa làm nhà ở được xác định lại diện tích đất ở theo quy định này.

4. Trường hợp thửa đất gốc đã chuyển nhượng, thu hồi một phần diện tích đất ở thì khi xác định lại diện tích đất ở phải khấu trừ phần diện tích đất ở đã chuyển nhượng, thu hồi nói trên (*trừ trường hợp phần diện tích đất ở đó đã nộp tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định*).

**Điều 11. Xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thửa đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa được xác định lại diện tích đất ở theo quy định, nay được xác định lại theo quy định tại Mục 2 Chương II Quy định này khi thực hiện cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Luật đất đai.

**Điều 12. Đối với thửa đất ở có vườn, ao và trong quá trình sử dụng đất được tách thành hai (02) hoặc nhiều thửa sau ngày 18/12/1980 do xây dựng công trình công cộng của địa phương**

1. Tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá quy định này, trong đó: Xác định diện tích đất ở cho thửa đất có nhà ở trước, sau đó mới xét diện tích đất ở cho thửa đất không có nhà ở.

2. UBND cấp xã nơi có đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác định nguồn gốc, quá trình sử dụng đất. *h*

### Mục 3

## ĐIỀU KIỆN TÁCH THỬA VÀ DIỆN TÍCH TỐI THIỂU KHI TÁCH THỬA, HỢP THỬA

### Điều 13. Điều kiện thửa đất được xem xét, tách thửa và hợp thửa

1. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai (trừ trường hợp thực hiện phân chia di sản thừa kế và bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân).

2. Việc tách thửa đất, hợp thửa đất phải đảm bảo quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề theo quy định tại Điều 171 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Thửa đất hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa, hợp thửa, điều chỉnh ranh giữa các thửa đất phải đảm bảo diện tích, kích thước tối thiểu theo Quy định này.

4. Thửa đất xin tách thửa không phù hợp quy hoạch đã được công bố nhưng chưa có trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện để thu hồi hoặc chuyển mục đích thực hiện dự án. Trường hợp đã ghi trong kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện mà sau 03 năm chưa có quyết định thu hồi đất hoặc chưa được phép chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án mà UBND tỉnh không điều chỉnh, hủy bỏ hoặc có điều chỉnh, hủy bỏ nhưng không công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện.

### Điều 14. Về tách thửa đất ở và thửa đất ở có vườn, ao

1. Căn cứ quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000 đối với quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn, tỷ lệ 1/500 đối với quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có quy hoạch trên thì căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy hoạch chi tiết xây dựng (quy hoạch chia lô đất ở) được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, thì trước khi tách thửa phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch.

2. Diện tích đất ở, kích thước cạnh tối thiểu được tách thửa.

a) Tại địa bàn các phường, xã thuộc thành phố Vinh, thị trấn các huyện và các phường, xã ven biển, bãi ngang là 50 m<sup>2</sup> và chiều bóm đường giao thông chính không được thấp hơn 4 m và chiều sâu thửa đất cạnh vuông góc với đường giao thông tối thiểu là 4 m;

b) Tại các địa bàn còn lại là 80 m<sup>2</sup> và chiều bóm đường không được thấp hơn 4 m và chiều sâu thửa đất cạnh vuông góc với đường giao thông tối thiểu là 4 m;

c) Trường hợp tách thửa nhưng cạnh tiếp giáp mặt đường giao thông có kích thước từ 1,5m đến dưới 4,0m; trong đó: Phần diện tích có cạnh tiếp giáp mặt

đường chính và chiều sâu vào phía trong của thửa đất không sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở; phần diện tích còn lại của thửa đất lớn hơn hoặc bằng diện tích được quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này thì được phép tách thửa.

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 (có cùng mục đích sử dụng đất) 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 2 Điều này thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

4. Thửa đất đang sử dụng mà có diện tích hoặc kích thước các cạnh nhỏ hơn quy định tại Khoản 2 Điều này được xem xét, cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

a) 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). Thời điểm tách thửa do UBND cấp xã xác định và chịu trách nhiệm trước pháp luật;

b) Đã xây dựng nhà ở độc lập theo Giấy phép xây dựng được cơ quan có thẩm quyền cấp trước Quy định này.

5. Trường hợp người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất có nhiều mục đích sử dụng khác nhau (đất ở, đất vườn, đất ao) trong cùng thửa đất có nhà ở, mà diện tích thửa đất mới hình thành và thửa đất còn lại sau khi tách thửa có diện tích đất ở nhỏ hơn diện tích tối thiểu được phép tách thửa, nhưng tổng diện tích của thửa đất (gồm đất ở, đất vườn, ao...) bằng hoặc lớn hơn diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa quy định tại Khoản 2 Điều này và đủ điều kiện để chuyển mục đích sang đất ở thì được phép tách thửa nhưng phải thực hiện chuyển mục đích sử dụng diện tích đất không phải là đất ở sang đất ở trước khi tách thửa.

6. Trường hợp thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận mà có phần diện tích đất thuộc hành lang bảo vệ các công trình công cộng nhưng chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì được tách thửa nếu đủ điều kiện theo quy định này; việc xây dựng nhà ở và các công trình phụ trợ trên thửa đất thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

7. Đối với trường hợp khi tách thửa đất ở thành hai (02) hoặc nhiều thửa đất và hình thành lối đi, đường đi mới, cụ thể:

a) Trường hợp hình thành lối đi, đường đi chung thực hiện theo Điều 171 Luật Đất đai năm 2013; vị trí, kích thước, phần diện tích, chiều rộng lối đi, đường đi chung thể hiện trên văn bản (kèm theo sơ đồ) xác lập quyền sử dụng đất hạn chế giữa các bên liên quan; *h*

b) Trường hợp có mở đường giao thông (người sử dụng đất tự nguyện trả đất để nhà nước thu hồi đất theo quy định hoặc tặng cho đất để mở đường giao thông) thì người sử dụng đất phải có sơ đồ dự kiến mở đường và được UBND cấp huyện chấp thuận bằng văn bản; theo đó, đường mới đầu nối với đường hiện trạng có mặt cắt ngang lớn hơn hoặc bằng 4m thì đường đi mới phải có mặt cắt ngang lớn hơn hoặc bằng 4m; trường hợp đường đầu nối nhỏ hơn 4m thì đường mới phải có mặt cắt ngang bằng đường hiện trạng, nhưng tối thiểu phải lớn hơn hoặc bằng 2m;

c) Diện tích các thửa đất ở sau khi tách phải đảm bảo đủ các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều này.

### **Điều 15. Về tách thửa, hợp thửa đối với nhóm đất nông nghiệp**

1. Đất trồng lúa, trồng cây hàng năm: diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 500m<sup>2</sup>.

2. Đất trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản: diện tích tối thiểu của thửa đất sau khi tách thửa là 1.000 m<sup>2</sup>.

3. Đất lâm nghiệp (đất rừng) sau khi tách thửa là 5.000m<sup>2</sup>.

Các quy định tại Khoản 1, 2, 3 chỉ được thực hiện khi tách thửa để thực quyền của người sử dụng đất; không áp dụng đối với trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần diện tích thửa đất.

## **Chương III CẤP LẦN ĐẦU VÀ CẤP ĐỔI GIẤY CHỨNG NHẬN**

### **Mục 1**

### **CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU CHO NHÓM SỬ DỤNG ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP**

**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, có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Mục 1 Chương II của Quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận, 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 về quyền sử dụng đất đó.

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

UBND cấp huyện chịu trách nhiệm xác định việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất khi được UBND cấp huyện giao đất. Trường hợp chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính mà thửa đất được giao không xác định được giá đất tại Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành tại thời điểm người dân nộp

tiền để được sử dụng đất thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát đề xuất mức giá cụ thể chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định.

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 năm 2013, Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, trong đó:

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 và không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề 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) đối với trường hợp phần diện tích chênh lệch qua các lần đo đạc;

b) Trường hợp ranh giới thửa đất đang sử dụng có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; trường hợp diện tích đất tăng thêm không có giấy tờ về quyền sử dụng đất 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 và Quy định này; người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất (nếu có) khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định;

- Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 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 số 43/2014/NĐ-CP, Khoản 18 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP và Quy định này; trường hợp phần diện tích tăng thêm đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất (nếu có) khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định;

- Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất được giao trái 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 số 43/2014/NĐ-CP và Quy định này.

Trường hợp người sử dụng đất không nộp tiền sử dụng đất nêu trên thì thu hồi phần diện tích tăng thêm và giao cho địa phương quản lý theo quy định. ✓

**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.**

1. Trường hợp có hộ khẩu thường trú tại xã nơi có đất 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 được thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai năm 2013.

2. Trường hợp sử dụng đất không vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này) thì việc xem xét cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khi được cấp Giấy chứng nhận thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai (trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này) thì việc xem xét cấp Giấy chứng nhận 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; người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, trong đó: Trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm mà phải xử lý vi phạm trước khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận được thực hiện sau khi cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật.

**Điều 18. Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2014**

1. Đất được giao không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân là các trường hợp được quy định tại Khoản 1 Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

2. Việc xem xét, cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/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.

Đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, giao Chủ tịch UBND cấp huyện chịu trách nhiệm làm rõ, xem xét xử lý trách nhiệm đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật trước hoặc sau khi cấp Giấy chứng nhận.

3. Giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất là các giấy tờ quy định tại Điều 5 Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính.

Trường hợp người sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng hiện nay không có các giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất được theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 10/2018/TT-BTC được xử lý như sau: *k*

a) Có hồ sơ sao y giấy tờ, sổ sách chứng minh về việc đã nộp tiền tại thời điểm cấp đất của cơ quan, tổ chức quy định tại Điều 4 Quy định này thì khi cấp Giấy chứng nhận được xem xét như trường hợp có giấy tờ chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất;

b) Trường hợp còn lại, việc xem xét để cấp Giấy chứng nhận được thực hiện sau khi có kết luận của UBND cấp huyện thông qua việc kiểm tra, xác minh và kết luận việc người dân nộp tiền để được sử dụng đất.

4. UBND cấp huyện xác định phân diện tích đất người dân đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính khi được giao đất không đúng thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến 01/7/2004 đối với trường hợp người dân đã nộp tiền để được sử dụng đất; trường hợp thửa đất chưa được xác định giá tại Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành tại thời điểm người dân nộp tiền để được sử dụng đất thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát đề xuất mức giá chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định.

5. Cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp UBND cấp xã, khối, xóm, bản đổi đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng Nhà văn hóa.

a) Được xem xét, công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) sau khi có kết luận của UBND cấp huyện thông qua việc kiểm tra xác minh và kết luận là hộ gia đình, cá nhân có thực hiện đổi đất để xây dựng Nhà văn hóa;

b) Về nộp tiền sử dụng đất khi được công nhận quyền sử dụng đất (cấp Giấy chứng nhận) được xác định như sau:

- Xác định giá trị tiền sử dụng đất nơi đi = diện tích (X) giá đất tại Bảng giá đất tại thời điểm đổi đất;

- Giá trị tiền sử dụng đất nơi đi được quy đổi ra diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại nơi đến theo chính sách và giá đất nơi đến tại thời điểm đổi đất; phần diện tích còn lại thực hiện thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất nơi đến tại thời điểm công nhận quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Nhà nước không thực hiện hoàn trả lại tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân trong trường hợp số tiền sử dụng đất nơi đi được quy đổi ra diện tích đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất tại nơi đến lớn hơn diện tích cấp Giấy chứng nhận tại nơi đến.

c) Trường hợp thửa đất chưa được xác định giá tại Bảng giá đất được UBND tỉnh ban hành thì UBND cấp huyện kiểm tra, rà soát đề xuất mức giá chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu trình UBND tỉnh quyết định;

d) Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ đề nghị công nhận quyền sử dụng đất sau khi đã được UBND cấp huyện xác định phân diện tích đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính. *h*

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trước ngày 01/7/2014 của người được giao đất không đúng thẩm quyền được xem xét, cấp Giấy chứng nhận theo quy định này.

**Điều 19. Về xem xét cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất từ nhóm đất nông nghiệp đã được cấp Giấy chứng nhận sang đất ở trước 1/7/2014**

1. UBND cấp xã xem xét, lập hồ sơ chuyển cho người có thẩm quyền xử lý vi phạm theo quy định của Chính phủ về xử lý vi phạm về lĩnh vực đất đai.

2. UBND cấp xã kiểm tra, xác nhận hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sau khi người vi phạm đã chấp hành xong việc xử lý vi phạm.

3. Diện tích đất ở được xác định theo diện tích vi phạm về tự ý chuyển mục đích, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt nhưng không vượt quá hạn mức giao đất do UBND tỉnh quy định tại Khoản 1 Điều 9 quy định này; phần diện tích còn lại được xác định là đất nông nghiệp, trong đó:

a) Trường hợp diện tích vi phạm về tự ý chuyển mục đích sử dụng đất nhỏ hơn diện tích đất ở tối thiểu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản 2 Điều 14 Quy định này thì cấp Giấy chứng nhận diện tích đất ở bằng diện tích tối thiểu được cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp diện tích vi phạm về tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trên hiện trạng manh mún, chia thành nhiều thửa khác nhau thì UBND cấp huyện căn cứ quy định của Luật đất đai năm 2013 để cho phép chuyển một phần diện tích đất nông nghiệp sang đất ở nhưng tổng diện tích đất ở không vượt quá hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 1 Điều 9 Quy định này;

c) Vị trí các thửa đất được công nhận là đất ở và đất nông nghiệp được xác định theo trích đo địa chính thửa đất hoặc đo chính lý bản đồ địa chính.


3. Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quy định tại điều này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

**Mục 2**

**CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN LẦN ĐẦU CHO NHÓM SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP**

**Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhóm đất nông nghiệp**

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhóm đất nông nghiệp ổn định, không tranh chấp và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 1 Quy định này, được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo Luật đất đai, trong đó:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận như sau: 

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu 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 129 của Luật đất đai năm 2013 và Điều 3 Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh về việc quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn Nghệ An; diện tích đất còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất;

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; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai năm 2013.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang trước ngày 01/7/2014 mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận với hạn mức theo Quy định tại Điều 4 Quyết định số 37/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh quy định hạn mức giao đất trồng, đồi núi trọc, đất có mặt nước thuộc nhóm đất chưa sử dụng và hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích nông nghiệp trên địa bàn Nghệ An.

### **Mục 3** **CẤP ĐỔI, CẤP LẠI GIẤY CHỨNG NHẬN** **VÀ CÁC TRƯỜNG CỤ THỂ KHÁC**

#### **Điều 21. Về cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận sau đo đạc bản đồ địa chính**

Việc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận sau đo đạc bản đồ địa chính được thực hiện theo quy định tại Khoản 5 Điều 98 Luật Đất đai năm 2013, trong đó:

1. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận và không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì cấp đổi Giấy chứng nhận với diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

2. Trường hợp ranh giới thửa đất đang sử dụng có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP, trong đó:

a) 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 và người sử dụng đất

phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất (nếu có) khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định;

b) Trường hợp diện tích đất tăng thêm do người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2014 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 số 43/2014/NĐ-CP và Khoản 18 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; trường hợp phần diện tích tăng thêm đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận, người sử dụng đất phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất (nếu có) khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định; trường hợp người sử dụng đất không nộp tiền sử dụng đất nêu trên thì thu hồi phần diện tích tăng thêm và giao cho địa phương quản lý theo quy định.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có vườn, ao đã được UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận, nhưng việc xác định diện tích ở không đúng quy định của Luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận hoặc không ghi rõ diện tích đất ở, đất vườn (đất thổ cư) thì xác định lại diện tích đất ở theo quy định này khi cấp đổi Giấy chứng nhận.

4. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận đối với thửa đất ở có vườn, ao trước đây được UBND huyện cấp cho hộ gia đình, nay thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận mang tên người sử dụng là vợ, chồng thì phải được các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất đồng ý bằng văn bản và văn bản đó phải được công chứng, chứng thực theo quy định.

5. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận lần đầu khi thực hiện Nghị định số 64/1993/NĐ-CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ không phản ánh đúng thực tế như tự chia diện tích thửa đất ở có vườn, ao thành nhiều loại đất (đất ở, đất vườn, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất vườn thừa hoặc tự chia thửa đất thành nhiều thửa đất ở, đất vườn....) nhưng hiện trạng vẫn là một thửa, có cùng nguồn gốc sử dụng đất, thì lập hồ sơ cấp đổi lại Giấy chứng nhận theo quy định này.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bám đường Quốc lộ, Tỉnh lộ, có nguồn gốc sử dụng vào mục đích đất ở trước ngày 21/12/1982 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần diện tích đất nằm trong hành lang giao thông theo Nghị định 203 - HĐBT ngày 21/12/1982 của Hội đồng Bộ trưởng ban hành điều lệ về bảo vệ đường bộ. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận, người sử dụng đất đã chuyển quyền và người nhận chuyển quyền sử dụng đất đã được UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận (đã trừ phần diện tích nằm trong chỉ giới hành lang giao thông không cấp Giấy chứng nhận). Hiện nay, nếu người đang sử dụng đất có nhu cầu thì được lập hồ sơ cấp đổi lại Giấy chứng nhận bao gồm cả phần diện tích nằm trong hành lang giao thông Quốc lộ, Tỉnh lộ (phần diện tích tăng thêm nằm trong hành lang giao thông này đã được cấp Giấy chứng nhận trước đây) và ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi kể từ khi cấp Giấy chứng nhận cho đến nay. *h*

7. Hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất đã hiến đất cho địa phương để xây dựng công trình công cộng và đã xây dựng công trình công cộng thì được lập hồ sơ đề cấp đổi lại Giấy chứng nhận cho phần diện tích còn lại.

**Điều 22. Về đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận do nhận quyền sử dụng đất**

1. Trường hợp người nhận quyền sử dụng đất đang sử dụng toàn bộ phần diện tích đã thỏa thuận với người chuyển quyền sử dụng đất và toàn bộ diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận, nhưng cơ quan nhà nước có thẩm quyền trước đây chỉ cho phép chuyển quyền, cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích trong toàn bộ phần diện tích đã đạt thỏa thuận trên. Nay cấp Giấy chứng nhận thì toàn bộ phần diện tích đã có thỏa thuận với người chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo Quy định này.

2. Trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định và hiện trạng sử dụng đất có diện tích tăng thêm so với diện tích nhận chuyển nhượng thì việc cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo Quy định này.

**Điều 23. Cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp theo chủ trương dồn điền, đổi thửa**

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện trên phương án dồn điền, đổi thửa được UBND cấp huyện phê duyệt.

2. Trường hợp đã thực hiện dồn điền, đổi thửa trước ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định này, nhưng không có phương án dồn điền, đổi thửa được UBND cấp huyện phê duyệt thì diện tích được cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở hiện trạng sử dụng đất, được UBND cấp xã kiểm tra, xác nhận sử dụng đất ổn định, không tranh chấp từ khi chuyển đổi ruộng đất đến nay.

**Chương IV**

**TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 24. Trách nhiệm các Sở, ngành**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường.

a) 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;

b) Tổ chức thực hiện 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;

c) 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.

2. Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn và các Sở, ngành 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.

3. 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 25. 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; kiểm tra, thanh tra các trường hợp cụ thể được quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 18 và Điểm a Khoản 5 Điều 18 của bản Quy định này; 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 26. 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 việc xác nhận nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và các nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo Quy định này về đăng ký đất đai và cấp Giấy chứng nhận.

### **Điều 27. 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 28. 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. 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./.