

Số: 04 /2017/QĐ-UBND

Hưng Yên, ngày 26 tháng 4 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Quyết định của UBND tỉnh: Số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014; số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 và số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 Quy định chi tiết Luật Điện lực về an toàn điện; số 47/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 35/2015/NĐ-CP ngày 13/4/2015 về quản lý, sử dụng đất trồng lúa; số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP); số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất (gọi tắt là Nghị định số 45/2014/NĐ-CP); số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định số 01/2017/NĐ-CP);

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

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: Số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 27/01/2015;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 238/TTr-STNMT ngày 22/3/2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số trường hợp cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND tỉnh.

1. Sửa đổi Khoản 1, Điều 1 như sau:

“Quy định này quy định chi tiết một số trường hợp cụ thể về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; bồi thường, hỗ trợ do hạn chế khả

năng sử dụng đất, tài sản trên đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ đường điện trên địa bàn tỉnh Hưng Yên.”

2. Bổ sung Điều 3a

“Điều 3a. Các tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng gồm: Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cấp huyện, Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường”.

3. Bổ sung Điều 3b

“Điều 3b. Tính tiền bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất đối với các trường hợp công nhận lại hạn mức đất ở

Trường hợp người sử dụng đất đủ điều kiện được công nhận lại hạn mức đất ở theo quy định tại Điều 5 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 và Khoản 2, Điều 3 Quy định này khi Nhà nước thu hồi đất cũng được xác định lại hạn mức đất ở để tính tiền bồi thường, hỗ trợ.”

4. Sửa đổi Khoản 1, Khoản 2, Điều 8 như sau:

“1. Diện tích đất đủ điều kiện được bồi thường, do hạn chế khả năng sử dụng của đất thì được bồi thường bằng 50% giá đất quy định tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành cùng mục đích sử dụng theo vị trí, loại đất hợp pháp.”

“2. Diện tích đất không đủ điều kiện được bồi thường về đất, do hạn chế khả năng sử dụng thì được hỗ trợ, mức hỗ trợ bằng 30% giá đất quy định tại Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành cùng mục đích sử dụng theo vị trí.”

5. Sửa đổi Điều b, Khoản 2, Điều 9 như sau:

“b) Tài sản của hộ gia đình, cá nhân xây dựng sau khi kế hoạch sử dụng đất được công bố, nhưng chưa có thông báo thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì được hỗ trợ chi phí phá dỡ, di chuyển. Mức hỗ trợ bằng 30% đơn giá bồi thường, đã trừ khấu hao theo quy định.”

6. Bổ sung thêm Điều 10a

“Điều 10a. Bồi thường, hỗ trợ thiệt hại do hạn chế khả năng sử dụng đối với tài sản gắn liền với đất thuộc hành lang an toàn khi xây dựng công trình có hành lang bảo vệ đường điện

Nhà ở, vật kiến trúc, công trình phụ phục vụ sinh hoạt của hộ gia đình, cá nhân không phải di dời khỏi hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không mà có một phần hoặc toàn bộ diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không xây dựng trước ngày thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì được bồi thường, hỗ trợ phần diện tích trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, cụ thể như sau:

1. Trường hợp nhà ở, vật kiến trúc, công trình phụ phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất đủ điều kiện bồi thường, hỗ trợ về đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì được bồi thường, hỗ trợ bằng 70% giá trị phần nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt tính trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công

trình phụ phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn tương đương do Sở Xây dựng thông báo.

2. Trường hợp nhà ở, vật kiến trúc, công trình phụ phục vụ sinh hoạt được xây dựng trên đất không đủ điều kiện bồi thường về đất theo quy định của pháp luật đất đai thì được hỗ trợ, mức hỗ trợ bằng 30% giá trị phần nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt tính trên diện tích nằm trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không, theo đơn giá xây dựng mới của nhà ở, công trình phụ phục vụ sinh hoạt có tiêu chuẩn tương đương do Sở Xây dựng thông báo.

3. Việc bồi thường, hỗ trợ theo quy định tại Điều này chỉ được thực hiện một lần.

4. Sở Công Thương hướng dẫn xác định chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không theo quy định và mức độ hạn chế khả năng sử dụng, ảnh hưởng sinh hoạt.”

7. Bổ sung Điều 13a

“Điều 13a. Bồi thường, thiệt hại đối với cây trồng trong hành lang bảo vệ an toàn đường dây dẫn điện trên không

1. Cây trồng trên đất đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 và có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang an toàn lưới điện nếu phải chặt bỏ và cấm trồng mới theo quy định tại Khoản 3, Điều 12 Nghị định số 14/2014/NĐ-CP ngày 26/02/2014 quy định chi tiết thi hành Luật Điện lực về an toàn điện thì được bồi thường, hỗ trợ như đối với trường hợp nhà nước thu hồi đất.

2. Cây trồng trên đất đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 và có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang thuộc loại không phải chặt bỏ, được tồn tại trong hành lang nhưng hàng năm phải đốn, tỉa để đảm bảo hành lang an toàn thì được bồi thường, hỗ trợ một lần bằng tiền, mức bồi thường, hỗ trợ bằng 50% theo đơn giá do Sở Tài chính thông báo tính trên diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình.

3. Cây trồng trên đất không đủ điều kiện được bồi thường theo quy định tại Điều 75 của Luật Đất đai năm 2013 và có trước khi thông báo thực hiện dự án công trình lưới điện cao áp và trong hành lang thuộc loại phải chặt bỏ thì được hỗ trợ một lần bằng tiền, mức hỗ trợ bằng 30% theo đơn giá do Sở Tài chính thông báo tính trên diện tích đất nằm trong hành lang bảo vệ an toàn của công trình.”

8. Bổ sung Điều 17a

“Điều 17a. Hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở không được công nhận là đất ở và đất nông nghiệp nằm xen kẹt trong khu dân cư

Đối với các thửa đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nằm xen kẹt trong khu dân cư và diện tích đất nông nghiệp trong cùng thửa đất ở không được công nhận là đất ở khi Nhà nước thu hồi được hỗ trợ đào tạo,

chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm như mức quy định tại Điều 16 bản Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 14/2014/QĐ-UB ngày 27/10/2014.”

Điều 2. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND tỉnh.

1. Sửa đổi Khoản 1, Khoản 2, Điều 3

“ 1. Đất ở tại nông thôn là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các xã, trừ đất ở tại khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển thành phố, thị xã nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý.

Đất ở do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng tại nông thôn gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng thửa đất thuộc khu dân cư nông thôn, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đất ở tại đô thị là đất ở thuộc phạm vi địa giới hành chính các phường, thị trấn, kể cả đất ở tại các khu đô thị mới đã thực hiện theo quy hoạch phát triển thành phố, thị xã nhưng hiện tại vẫn thuộc xã quản lý.

Đất ở tại đô thị bao gồm đất để xây dựng nhà ở, xây dựng các công trình phục vụ đời sống, vườn, ao trong cùng một thửa đất thuộc khu dân cư đô thị, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

2. Sửa đổi Điểm b, Khoản 1 và Khoản 2, Điều 6 như sau:

2.1. Sửa đổi Điểm b, Khoản 1, Điều 6:

"b) Nếu trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đó chưa xác định rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được công nhận không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Điều 4 bản Quy định này."

2.2. Sửa đổi Khoản 2, Điều 6:

"2. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì diện tích đất ở được công nhận là không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Điều 4 Quy định này."

3. Sửa đổi, bổ sung Điểm a, Khoản 2, và sửa đổi Khoản 4, Điều 7 như sau:

3.1. Sửa đổi, bổ sung Điểm a, Khoản 2, Điều 7:

"2. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở (hoặc thổ cư) thì diện tích đất ở được công nhận như sau:

a) Đối với thửa đất thuộc các xã:

a.1) Thửa đất được hình thành, sử dụng ổn định vào mục đích đất ở từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993.

- Tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện

+ Hộ gia đình có một nhân khẩu: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 300m².

+ Hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m²/khẩu nhưng tối đa không quá 550m².

- Tại các vị trí đất còn lại:

+ Hộ gia đình có một nhân khẩu: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 300m².

+ Hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m²/khẩu nhưng tối đa không quá 900m².

a.2) Thửa đất được hình thành, sử dụng ổn định vào mục đích đất ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004.

- Tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện.

+ Hộ gia đình có một nhân khẩu: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 250m².

+ Hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m²/khẩu nhưng tối đa không quá 500m².

- Tại các vị trí đất còn lại:

+ Hộ gia đình có một nhân khẩu: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 300m².

+ Hộ gia đình có hai nhân khẩu trở lên: Hạn mức công nhận diện tích đất ở là 200m²/khẩu nhưng tối đa không quá 900m².

3.2. Sửa đổi Khoản 4 Điều 7:

"4. Đối với thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở (kể cả thửa đất trong và ngoài khu dân cư) mà người đang sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các Khoản 1, 2, 3 Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; thửa đất đã hình thành, sử dụng ổn định vào mục đích đất ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 thì diện tích đất ở được công nhận theo hạn mức đất tối đa giao cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 4 Quy định này."

4. Sửa đổi, bổ sung Điểm a, Khoản 1 và sửa đổi Khoản 3, Điều 8 như sau:

4.1. Sửa đổi, bổ sung Điểm a, Khoản 1, Điều 8 như 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; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được tách thửa khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất."

4.2. Sửa đổi Khoản 3, Điều 8:

"3. Các thửa đất đề nghị hợp thửa phải có cùng mục đích sử dụng; thửa đất được hình thành trong quá trình tách, hợp thửa theo quy định tại Điều 9 Quy định này phải có lối đi vào thửa đất và có chiều rộng tối thiểu là 1m (một mét)."

Điều 3. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh.

1. Sửa đổi, bổ sung Điểm b, Khoản 1 và Khoản 2, Điều 3

1.1. Sửa đổi, bổ sung Điểm b, Khoản 1, Điều 3 như sau:

“b) Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Khoản 16, 17 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ quy định như sau:

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

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

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

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

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

c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b, Khoản này.

Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;

d) Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

đ) Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

e) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

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

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

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

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

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

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

9. Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm cung cấp sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 quy định tại Khoản 1 Điều này đang được lưu trữ tại cơ quan mình cho Ủy ban nhân dân cấp xã và người sử dụng đất để phục vụ cho việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

1.2. Sửa đổi Khoản 2 Điều 3 như sau:

“2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định, nay được UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là UBND cấp xã) xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 2, Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.”

2. Sửa đổi, bổ sung Điều 5 như sau:

“Điều 5. Xử lý trường hợp mà thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất, đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014

Trường hợp thửa đất có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980 không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 3 Quy định này đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 mà trên Giấy chứng nhận đã cấp có ghi: Đất ở hoặc đất thổ cư và các loại đất khác như đất kinh tế gia đình, đất vườn thừa hợp pháp, đất vườn tạp, đất trồng cây lâu năm khác, đất trồng cây ăn quả, đất trồng cây hàng năm khác, đất ao, đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất nuôi trồng thủy sản nước ngọt với thời hạn sử dụng lâu dài hoặc có thời hạn (kể cả trường hợp đã bị đối trừ vào tiêu chuẩn giao ruộng theo Nghị quyết số 03/NQ-TU ngày 28/4/1992 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Hải Hưng trước đây), khi người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày 01/7/2014 (chưa chuyển quyền sử dụng đất) hoặc người sử dụng đất là người nhận thừa kế, tặng cho thuộc đối tượng hàng thừa kế thứ nhất mà cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì được công

nhận lại hạn mức đất ở áp dụng như quy định tại Khoản 2, Điều 103 Luật Đất đai năm 2013, cụ thể như sau:

Diện tích đất ở được công nhận bằng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở mới tối đa quy định tại Điều 4 quy định hạn mức đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Hưng Yên ban hành kèm theo Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND tỉnh (gọi tắt là Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh); nhưng tổng diện tích được công nhận không vượt quá diện tích đất thực tế mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng;

Phần diện tích còn lại (vượt quá 05 lần hạn mức giao đất ở) sau khi đã xác định diện tích đất ở được xác định theo hiện trạng sử dụng đất (đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ; đất nông nghiệp), nếu người sử dụng đất đề nghị được công nhận là đất ở hoặc đất phi nông nghiệp khác (không phải là đất ở) thì được cấp Giấy chứng nhận theo mục đích đó, phải làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ”

3. Sửa đổi Điều 7 như sau:

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

4. Bổ sung thêm Khoản 3 vào Điều 8 như sau:

“3. Trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định.

Các trường hợp đang sử dụng đất sau đây mà chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 3 bản Quy định này thì người đang sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu theo quy định của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; cơ quan tiếp nhận hồ sơ không được yêu cầu người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nhưng người nhận chuyển quyền phải nộp lại các giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan đó cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ:

a) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008;

b) Sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ngày 01 tháng 01 năm 2008 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật đất đai và Điều 18 của Nghị định này;

c) Sử dụng đất do nhận thừa kế quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.”

5. Sửa đổi, bổ sung Khoản 1, Khoản 2, Khoản 3 Điều 9 như sau:

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

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

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

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

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

6. Sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 10 như sau:

“2. Các giấy tờ khác theo quy định tại Khoản 3, Điều 8 Thông tư số 76/2014/TT-BTC chứng minh đã nộp tiền để được sử dụng đất gồm các loại: biên bản, phiếu thu, hợp đồng, đơn, quyết định, văn bản, biên nhận, giấy xác nhận, giấy chứng nhận và các giấy tờ khác tương tự của UBND các cấp hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền, nhưng cách viết nội dung thu tiền khác nhau, không phải là thu tiền đất ở (kể cả ghi là mục đích kinh doanh phi nông

nghiệp hoặc đất thương mại, dịch vụ thời hạn lâu dài), nay được UBND cấp xã xác nhận là đã giao đất và thực chất là đã thu tiền đất ở, người sử dụng đất đã nộp tiền sử dụng đất theo các giấy tờ đó thì được làm thủ tục để hợp thức hóa quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 11 Quy định này.”

7. Sửa đổi Khoản 1, Khoản 2; chuyển Khoản 3 thành Khoản 4 và Bổ sung Khoản 3 Điều 11 như sau:

7.1. Sửa đổi nội dung quy định tại Khoản 1 Điều 11

“1. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993 (trừ trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài thì thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy định này); nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp về sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 1, Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, cụ thể như sau:”

7.2. Sửa đổi nội dung quy định tại Khoản 2; sửa đổi Điểm a Khoản 2 Điều 11 như sau:

“ 2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã được sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 (trừ trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài thì thực hiện theo quy định tại Điều 12 Quy định này); nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp về sử dụng đất; việc sử dụng đất tại thời điểm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận là phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (sau đây gọi chung là quy hoạch) hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao theo quy định tại Khoản 2 Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, cụ thể như sau:

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

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

Phần diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức công nhận đất ở thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 8 Nghị định

số 45/2014/NĐ-CP; phần diện tích vượt hạn mức công nhận thì thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất theo giá đất quy định tại các Điểm b, c, Khoản 3 Điều 3 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP tại thời điểm được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.”

7.3. Chuyển Khoản 3 thành Khoản 4 và Bổ sung Khoản 3 Điều 11 như sau:

“3. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch hoặc không phù hợp với quy hoạch nhưng đã sử dụng đất từ trước thời điểm phê duyệt quy hoạch nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không có nhà ở thì được xem xét cấp Giấy chứng nhận như trường hợp quy định tại Khoản 1, 2 Điều này và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

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

8. Sửa đổi Điều 12 như sau:

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

Trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền để sử dụng vào mục đích kinh doanh phi nông nghiệp hoặc đất dịch vụ, thời hạn lâu dài nhưng hộ gia đình, cá nhân đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất làm nhà ở và 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 xem xét, cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

1. Trường hợp đất được giao trước ngày 15/10/1993 và hộ gia đình, cá nhân đã chuyển sang làm nhà ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở nằm trong hạn mức giao đất ở tối đa quy định tại Điều 4 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND của UBND tỉnh (sau đây gọi là hạn mức giao đất ở);

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

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

2. 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.”

Điều 4. Hiệu lực thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/5/2017.

2. Bãi bỏ một số nội dung đã quy định:

a) Bỏ Điểm a, Khoản 2, Điều 3; Điểm c, d, Khoản 4, Điều 8 của Quy định về hạn mức giao đất ở và hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 của UBND tỉnh.

b) Bỏ Điểm đ của Khoản 1, 2, Điều 11; Bỏ Khoản 2, Điều 12 của Quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng trên địa bàn tỉnh Hưng Yên ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 của UBND tỉnh.

Điều 5. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; thủ trưởng các sở, ban, ngành tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; các tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /..th/

Nơi nhận:

- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Cục KTVBQPPL - Bộ Tư pháp (để kiểm tra);
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 5;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Tin học-Công báo (để đăng Công báo);
- Lưu: VT, TNMT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Phóng