

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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 của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 22 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật ngày 18 tháng 6 năm 2020;

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 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 của Chính phủ 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 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 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ 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 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 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 tại Tờ trình số 541/TTr-STNMT-QLĐĐ ngày 29 tháng 11 năm 2021 và Công văn số 3865/STNMT-QLĐĐ ngày 31 tháng 12 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 05 tháng 3 năm 2022 và thay thế Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TVTU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh;
- Toà án Nhân dân tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã và TP Huế;
- Công báo tỉnh;
- Đài TRT, Báo TT Huế (đăng tin);
- VP: các PCVP và các CV,
- Công thông tin Điện tử TT Huế;
- Lưu VT, ĐC.

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



Phan Quý Phương

QUY ĐỊNH

Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế
(Kèm theo Quyết định số 10 /2022/QĐ-UBND
ngày 23 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành khác có liên quan.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.

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

Chương II

QUY ĐỊNH VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 3. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế (sau đây gọi tắt là UBND cấp huyện) cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam; cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp diện tích đất tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với đối tượng thuộc khoản này.

3. Cho phép Sở Tài nguyên và Môi trường được ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định 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 và khoản 23 Điều 2 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.

Điều 4. Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp;

c) Có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

d) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

đ) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

e) Quyết định giao đất làm nhà ở của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Huế trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 để hợp thức hoá việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất theo Luật Đất đai năm 1987;

g) Quyết định giao đất (đất công) làm nhà ở của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Huế trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

h) Giấy tờ mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, đã nộp lệ phí trước bạ và thuế do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

i) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất nộp lệ phí trước bạ và thuế do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

k) Quyết định cho phép xây dựng nhà ở kèm hoạ đồ vị trí xây dựng của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế hoặc của Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 08 tháng 01 năm 1988 (ngày Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực thi hành);

l) Quyết định công nhận quyền sở hữu nhà ở; đơn xin công nhận quyền sở hữu nhà ở, đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà ở hoặc văn tự mua bán, cho nhận nhà ở đã được Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Huế phê duyệt trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

m) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT ngày 05 tháng 8 năm 1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29 tháng 4 năm 1992 của Bộ Xây dựng về việc hóa giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày Nghị định số 61/CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) mà trong đó giá nhà đã tính giá đất ở của nhà đó;

n) Giấy tờ phân chia đất, giấy tờ thanh lý, hoá giá nhà của Thủ trưởng cơ quan cho cán bộ công nhân viên trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 trên cơ sở quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan đó làm nhà ở tập thể mà người đang sử dụng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tại thời điểm được chia đất;

o) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, mà người mua đã trả hết tiền cho Nhà nước;

p) Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau mà người được giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

q) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

r) Giấy chứng nhận quyền sở hữu và trích sao bản đồ giải thửa do Ty Nông lâm nghiệp - Ủy ban nhân dân Cách mạng tỉnh Thừa Thiên cấp;

s) Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980;

t) Một trong các giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 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 có tên người sử dụng đất, bao gồm:

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

- 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, tỉnh lập;

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất. 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;

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

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

- 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.

u) Các giấy tờ khác được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, gồm:

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

v) Các giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp và được sử dụng làm đất ở ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp và không thuộc diện đã giao cho người khác sử dụng đất do thực hiện các chính sách của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, gồm các loại sau:

- Bằng khoán điền thổ, chứng thư cấp quyền sở hữu;

- Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa, lược đồ lô đất, chứng chỉ trạng thái bất động sản do Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ cấp (kể cả Bản phó, có ghi tên người sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy);

- Giấy tờ mua bán nhà, đất được chính quyền cấp xã, Hội đồng Hương chính, Khóm, Khu phố, Lý trưởng, Ấp trưởng, Ban quản trị làng xác nhận;

- Đơn xin thuê đất ở của Nhà nước được chính quyền đương thời từ cấp xã trở lên xác nhận;

- Giấy của Ty Điền địa chứng nhận đất ở do chế độ cũ cấp;

- Giấy tờ về đấu giá đất công, cấp đất công của Tỉnh trưởng tỉnh Thừa Thiên;

- Hợp đồng thuê, mua nhà kiến thiết, nhà cư xá (nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của chế độ cũ);

- Chứng thư đoạn mãi, cho tặng, thừa kế nhà ở, đất ở đã đăng ký sang tên tại Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa hoặc Nha Trước bạ;

- Tờ khai nghiệp chủ được chính quyền đương thời từ cấp xã trở lên xác nhận.

- Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

- Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.

- Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.

- Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.

- Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.

- Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất ở công nhận.

2. Bản sao giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này kèm theo 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.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật Đất đai năm 2013 và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân

cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 5. Xử lý một số vấn đề cụ thể trong việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận

1. Việc cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 và khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ, khoản 2 Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

2. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 4 Quy định này hoặc 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 có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất 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 trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định.

3. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp đổi có diện tích thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện các quyền theo quy định của Luật Đất đai thì thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

4. Thể hiện nội dung quy hoạch tại phần Ghi chú trên Giấy chứng nhận

Trường hợp thửa đất hoặc một phần thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; quy hoạch tỷ lệ 1/5000, 1/2000, 1/1000, 1/500 thì ghi “Thửa đất thuộc quy hoạch chi tiết ...(ghi tên của quy hoạch)” hoặc ghi “Thửa đất có...m² đất thuộc quy hoạch...” đối với trường hợp một phần thửa đất thuộc quy hoạch.

Điều 6. Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở

1. Thực hiện theo quy định của UBND tỉnh về hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 hoặc Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà hộ gia đình,

cá nhân đã chuyển quyền, nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà trên Giấy chứng nhận đã được cấp có ghi mục đích sử dụng là "đất ở và đất vườn" hoặc "đất ở + vườn" hoặc "đất thổ cư + đất vườn" hoặc "đất thổ cư và đất vườn" hoặc "đất thổ cư" hoặc "đất vườn ở", thời gian sử dụng là "lâu dài" thì căn cứ vào các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định để xác định diện tích đất ở.

Trường hợp người sử dụng đất không có các loại giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Diện tích đất ở được xác định lại không trừ vào diện tích đã thực hiện chuyển quyền, diện tích nhà nước đã thu hồi đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014.

3. Trường hợp diện tích đất tăng thêm do nhận chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo Quy định tại Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 24 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Diện tích đất tăng thêm được công nhận đất nông nghiệp liền kề đất ở.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 7. Trách nhiệm của các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- a) Tổ chức phổ biến, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy định này;
- b) Hướng dẫn sử dụng các mẫu giấy tờ, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và các mẫu giấy tờ sử dụng trong quản lý, phát hành Giấy chứng nhận;
- c) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động tại địa bàn các huyện, thị xã, thành phố và các xã, phường, thị trấn để kịp thời xử lý giải quyết hoặc trình các cơ quan có thẩm quyền giải quyết các tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện.

d) Rà soát, tham mưu trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, xây dựng và công bố các thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên

và Môi trường, UBND cấp huyện và UBND cấp xã theo quy định mới của Chính phủ.

đ) Thực hiện đúng trình tự, thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

e) Phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm, thời gian thực hiện và trình tự, thủ tục của từng đơn vị, cán bộ, công chức, viên chức có liên quan trong việc thực hiện Quy định này.

g) Cập nhật thông tin đăng ký biến động đất đai phù hợp với thực tế sử dụng đất, đảm bảo vận hành cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Sở Xây dựng:

a) Có trách nhiệm phối hợp trong công tác xử lý việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch và dự án đầu tư khi Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản đề nghị.

b) Công bố và cung cấp thông tin điều chỉnh quy hoạch xây dựng theo quy định về phân công, phân cấp của Ủy ban nhân dân tỉnh.

c) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, đường sắt, đường bộ, cầu công, đường sông, công trình điện, mương thoát nước và trả lời trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

d) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

b) Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ công trình đê điều, công trình thủy lợi, trả lời trong thời gian 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Văn phòng Đăng ký đất đai.

4. Sở Tư pháp:

Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực các giao dịch liên quan việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất;

5. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:

Cung cấp thông tin về di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, trả lời trong thời gian 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Văn phòng Đăng ký đất đai.

6. Sở Thông tin và truyền thông:

Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường đảm bảo việc vận hành xây dựng, quản lý, cập nhật cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật.

7. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bội đội Biên phòng tỉnh, Công an tỉnh:

Cung cấp thông tin về đất quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng và trả lời phạm vi hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng trong thời gian 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Văn phòng Đăng ký đất đai.

8. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn mức nộp nghĩa vụ tài chính về lệ phí đăng ký 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) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Chỉ đạo Chi cục Thuế tổ chức thu các khoản nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

9. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế:

a) Thực hiện đúng trình tự, thời gian giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận; chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) Phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm, thời gian thực hiện và trình tự, thủ tục của từng phòng, ban, cán bộ, công chức, viên chức có liên quan trong việc thực hiện Quy định này.

c) Định kỳ hàng quý rà soát công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại các xã, phường, thị trấn trực thuộc; tổng hợp số lượng các trường hợp sử dụng đất chưa kê khai đăng ký và hướng dẫn kê khai.

d) Lập kế hoạch, biện pháp triển khai thực hiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các loại đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trên địa bàn.

đ) Tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

e) Thường xuyên rà soát, đề xuất Sở Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, hoàn chỉnh bộ thủ tục hành chính về đất đai.

g) Thực hiện nghiêm túc bộ thủ tục hành chính về đất đai do Chủ tịch UBND tỉnh quy định.

h) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện như sau:

Tổ chức thực hiện đúng các nội dung của Quy định này, phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm, thời gian thực hiện đối với cán bộ trực tiếp thụ lý hồ sơ, chịu trách nhiệm trước Ủy ban nhân dân cấp huyện về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết trễ hạn, quá hạn.

Kiểm tra và chịu trách nhiệm về tính pháp lý hồ sơ, nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai xác lập trong công tác cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

10. Trách nhiệm của Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai

a) Tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, tài sản 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; xây dựng, quản lý, cập nhật, chỉnh lý thống nhất hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định của pháp luật.

b) Phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm, thời gian thực hiện đối với từng cán bộ trực tiếp thụ lý hồ sơ; chịu trách nhiệm trước Sở Tài nguyên và Môi trường về hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết trễ hạn, quá hạn.

c) Theo dõi tiến độ thực hiện phối hợp giải quyết thủ tục về đăng ký đất đai, tài sản 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 của các cơ quan có liên quan; chủ động đôn đốc, nhắc nhở các cơ quan có liên quan trong quá trình phối hợp giải quyết thủ tục hành chính.

d) Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm xử lý kịp thời các vướng mắc, khó khăn trong quá trình giải quyết thủ tục hành chính đất đai cho Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

đ) Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện chế độ báo cáo hàng tuần, tháng, quý, năm theo quy định gửi Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh về kết quả giải quyết hồ sơ đất đai.

11. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm:

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

b) Xây dựng quy chế làm việc; tổ chức cho người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất làm đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; phân loại hồ sơ; thẩm tra, xác minh hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, lấy ý kiến của khu dân cư đối với trường hợp không có giấy tờ về nhà, đất; đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch; thẩm tra về nguồn gốc sử dụng đất, loại đất, loại tài sản, thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định, thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất, tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất và chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác nhận đó, sự phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt, sự phù hợp với quy định về hành lang bảo vệ các công trình, di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh.

c) Xác nhận các nội dung vào đơn, công bố công khai kết quả kiểm tra theo quy định và chuyển hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các huyện, thị xã, thành phố Huế theo đúng thời gian quy định thông qua Trung tâm Hành chính công cấp huyện.

d) Thường xuyên rà soát, đề xuất UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, hoàn chỉnh bộ thủ tục hành chính về đất đai.

đ) Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm trước pháp luật về các nội dung xác nhận liên quan đến nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất và tình trạng tranh chấp về đất đai theo thẩm quyền và quy định.

e) Thực hiện nghiêm túc bộ thủ tục hành chính về đất đai do Chủ tịch UBND tỉnh quy định.

g) Phát hiện và ngăn chặn kịp thời việc chuyển quyền sử dụng đất trái phép, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép; phát hiện và áp dụng các biện pháp ngăn chặn kịp thời việc xây dựng các công trình trên đất lấn, chiếm, đất sử dụng không đúng mục đích ở địa phương và buộc người có hành vi vi phạm khôi phục lại tình trạng của đất trước khi vi phạm.

Điều 8. 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, đầy đủ nội dung và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định khi đề nghị đăng ký 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.

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các đơn vị, địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

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

Phan Quý Phương