

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 54/2006/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 9 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành quy định hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở
và hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân
trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

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

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 612/TTr-STNMT ngày 19/5/2006; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định về ban hành hạn mức giao đất để làm nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi số 62/BC-STP ngày 23/6/2006,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo quyết định này Quy định về hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 113/2005/QĐ-UBND ngày 29/9/2005 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành quy định hạn mức đất ở khi Nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Cục trưởng Cục thuế; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Thủ trưởng các đơn vị cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định này thi hành./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Huế

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

QUY ĐỊNH

**Hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở và hạn mức công nhận
diện tích đất ở khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với**

hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

(Ban hành kèm theo Quyết định số 54 /2006/QĐ-UBND

ngày 22 tháng 9 năm 2006 của UBND tỉnh Quảng Ngãi)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1. Hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở theo bản Quy định này được áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân xin giao đất để xây dựng nhà ở trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Hạn mức công nhận diện tích đất ở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản Quy định này được áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất hợp pháp trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, có hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 2. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất liên quan đến nguồn gốc sử dụng đất để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là những giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003.

Điều 3. Việc thu các khoản lệ phí địa chính, lệ phí trước bạ và tiền sử dụng đất khi giao đất xây dựng nhà ở, công nhận diện tích đất ở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo các quy định hiện hành của Nhà nước.

Chương II

HẠN MỨC ĐẤT Ở ĐƯỢC GIAO, ĐƯỢC CÔNG NHẬN

Điều 4. Hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 83 và Điều 84 Luật Đất đai năm 2003 được quy định cho các vùng như sau:

1. Thành phố Quảng Ngãi:

1.1. Khu vực nội thành phố: 100 m²/hộ.1.2. Khu vực ngoại thành phố: 200 m²/hộ.

2. Thị trấn thuộc các huyện đồng bằng:

2.1. Vùng nội thị: 100 m²/hộ.2.2. Vùng ngoại thị: 200 m²/hộ.

3. Thị trấn thuộc các huyện miền núi:

3.1. Vùng nội thị: 100 m²/hộ.3.2. Vùng ngoại thị: 300 m²/hộ.4. Các xã đồng bằng: 300 m²/hộ.5. Các xã miền núi: 400 m²/hộ.6. Huyện Lý Sơn: 150 m²/hộ.

7. Việc giao đất ở theo dự án đầu tư xây dựng nhà ở do Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

Điều 5. Hạn mức công nhận diện tích đất ở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 87 Luật Đất đai và Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ:

1. Hạn mức công nhận diện tích đất ở được xác định theo khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai theo từng địa bàn như sau:

1.1. Thành phố Quảng Ngãi:

a- Khu vực nội thành phố: 300 m²/hộ.b- Khu vực ngoại thành phố: 300 m²/hộ.

1.2. Thị trấn thuộc các huyện đồng bằng:

a- Vùng nội thị: 300 m²/hộ.b- Vùng ngoại thị: 300 m²/hộ.

1.3. Thị trấn thuộc các huyện miền núi:

a- Vùng nội thị: 300 m²/hộ.b- Vùng ngoại thị: 400 m²/hộ.1.4. Các xã đồng bằng: 400 m²/hộ.

1.5. Các xã miền núi: 400 m²/hộ.

1.6. Huyện Lý Sơn: 150 m²/hộ.

2. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư và được xác định như sau:

2.1. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở.

2.2. Trường hợp người sử dụng thửa đất có vườn, ao được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 nhưng người sử dụng đất không có giấy tờ chứng minh diện tích đất đó hình thành (sử dụng) trước ngày 18/12/1980 và thực tế người sử dụng đất đã kê khai đăng ký có tên trong sổ địa chính theo Chỉ thị số 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ là đất thổ cư (T), nay được ít nhất 3 bậc cao niên trong thôn, tổ dân phố, chính quyền địa phương xác nhận, chịu trách nhiệm về thời gian sử dụng đất là trước ngày 18/12/1980 và thửa đất đó không có tranh chấp thì diện tích đất ở được xác định tối đa không quá 3 (ba) lần hạn mức công nhận đất ở theo khoản 1 Điều này.

2.3. Trường hợp thửa đất có vườn, ao được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và người đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó.

2.4. Trường hợp thửa đất 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 đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định như sau:

2.4.1. Trường hợp thửa đất ở có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tối đa quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất;

2.4.2. Trường hợp thửa đất ở có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở tối đa quy định tại khoản 1 Điều này thì diện tích đất ở được xác định như sau:

a- Đối với hộ gia đình có từ 04 nhân khẩu trở xuống thì hạn mức công nhận đất ở được xác định theo khoản 1 Điều này.

b- Đối với hộ gia đình có từ 5 đến 7 nhân khẩu (cư trú thường xuyên được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định không quá 1,5 lần hạn mức công nhận đất ở theo khoản 1 Điều này.

c- Đối với hộ gia đình có từ 8 nhân khẩu trở lên (cư trú thường xuyên được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định không quá 2 lần hạn mức công nhận đất ở theo khoản 1 Điều này.

2.5. Trường hợp thửa đất vườn, ao được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai thì diện tích công nhận đất ở được xác định bằng hạn mức giao đất để làm nhà ở quy định tại Điều 4 của Quy định này.

3. Hạn mức công nhận diện tích đất ở theo quy định tại Điều 45 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ:

3.1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành được xác định như sau:

a- Diện tích đất ở là diện tích ghi trên giấy chứng nhận đã cấp.

b- Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn, ao sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 2 Điều này. Hộ gia đình, cá nhân không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Trường hợp đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà trong hồ sơ địa chính hoặc các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai chưa được xác định ranh giới thửa đất thì diện tích đất ở được xác định không quá 3 (ba) lần hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở quy định tại Điều 4 của Quy định này.

Điều 6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất hợp pháp, nay có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng từ đất không phải là đất ở sang đất ở mà việc chuyển mục đích sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp thẩm

quyền phê duyệt thì được phép chuyển mục đích sử dụng đất và phải thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành.

Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo Điều 133 và 134 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Điều 7. Trình tự, thủ tục xác định lại diện tích đất ở đối với trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại Điều 5 của Quy định này được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở từ đất vườn, ao sang đất ở nộp một bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các huyện, thành phố (nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Phòng Tài nguyên và Môi trường), hồ sơ gồm có:

a- Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất (mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Thông tư 29/2004/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường).

b- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai.

2. Việc chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện như sau:

a- Trong thời gian không quá 12 (mười hai) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất biết; trường hợp đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất thì xác nhận vào tờ khai đăng ký và chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b- Trong thời gian không quá 08 (tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển đến, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông báo cho người có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện các nghĩa vụ tài chính (nếu có).

c- Sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được chỉnh lý, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người sử dụng đất sau khi người sử

dụng đất đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính có liên quan đến việc quản lý sử dụng đất (nếu có) theo đúng quy định.

Chương III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 8. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm phối hợp với các Sở, Ban ngành, địa phương có liên quan để hướng dẫn thực hiện Quy định này.

Điều 9. Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn căn cứ vào hạn mức giao đất để làm nhà ở và hạn mức công nhận diện tích đất ở theo Quy định này để triển khai thực hiện.

Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, giải quyết./.

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Nguyễn Xuân Huế