

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 04/2012/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 02 tháng 3 năm 2012

QUYẾT ĐỊNH

Hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất 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 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

Căn cứ Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 02/7/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1594/TTr-TNMT ngày 02/11/2011 và Công văn số 119/STNMT-QLĐĐ ngày 09/02/2012, Báo cáo thẩm định số 95/BC-STP ngày 20/7/2011 của Sở Tư pháp về việc Thẩm định dự thảo Quyết định của UBND tỉnh về việc Ban hành 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,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất để làm nhà ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 54/2009/QĐ-UBND ngày 02/11/2009, Quyết định số 02/2011/QĐ-UBND ngày 28/01/2011 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc ban hành Quy định 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.

Các trường hợp đã thực hiện nghĩa vụ tài chính về sử dụng đất trước đây không điều chỉnh bởi Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Cục trưởng Cục Thuế Quảng Ngãi, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất; 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**

Cao Khoa

**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, hạn mức công nhận diện tích đất ở và xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi
(Ban hành kèm theo Quyết định số 04/2012/QĐ-UBND ngày 02/3/2012 của UBND tỉnh)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

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

1. Phạm vi điều chỉnh: Quy định này quy định về hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở, hạn mức công nhận diện tích đất ở và xác định diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận); hạn mức đất ở đối với trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

2. Đối tượng áp dụng: Quy định này áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân được giao đất để xây dựng nhà ở và công nhận diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận; miễn, giảm tiền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Giải thích từ ngữ.

Các từ ngữ sau đây sử dụng trong bản Quy định này được hiểu như sau:

1. Vùng nội thành phố: Bao gồm các phường thuộc thành phố Quảng Ngãi.
2. Vùng ngoại thành phố: Bao gồm các xã thuộc thành phố Quảng Ngãi.

Điều 3. Điều kiện công nhận hạn mức đất ở.

1. Người đang sử dụng đất có một trong các loại 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.

2. Người đang sử dụng đất đáp ứng một trong các tiêu chí Quy định tại Điều 3, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai.

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:
 - a) Vùng nội thành phố: 100 m²;
 - b) Vùng ngoại thành phố: 200 m².
2. Thị trấn thuộc các huyện đồng bằng, miền núi:
 - a) Đất quy hoạch chi tiết trung tâm huyện lỵ hoặc thị trấn được cấp thẩm quyền phê duyệt: 100 m².
 - b) Các khu vực khác còn lại: 200 m².
3. Huyện đảo Lý Sơn: 100 m².
4. Các xã thuộc huyện đồng bằng: 300 m².
5. Các xã thuộc các huyện miền núi: 400 m².
6. Khu quy hoạch phát triển đô thị Vạn Tường: Từ 80 m² đến 150 m².
7. Đối với dự án đầu tư xây dựng khu dân cư, khu tái định cư, khu đô thị mới, chỉnh trang phát triển đô thị thì hạn mức đất ở theo quy hoạch được cấp thẩm quyền quyết định.

Điều 5. Hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 4, Điều 87, Luật Đất đai năm 2003 theo từng địa bàn sau:

1. Thành phố Quảng Ngãi, thị trấn thuộc các huyện đồng bằng: 300m²;
2. Huyện đảo Lý Sơn: 150 m².
3. Các khu vực khác còn lại: 400 m².

Điều 6. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có giấy tờ.

1. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được xác định như sau:

a) 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 và không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ chứng minh diện tích thửa đất đó hình thành trước 18 tháng 12 năm 1980 và thực tế người sử dụng đất đã kê khai đăng ký có tên trong sổ đăng ký ruộng đất hoặc sổ địa chính theo Chỉ thị số 299/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ là đất thổ cư (T), nay được UBND cấp xã xác

nhận về thời điểm bắt đầu sử dụng đất và mục đích sử dụng đất trên cơ sở thu thập ý kiến của khu dân cư gồm ít nhất 3 (ba) người đã từng cư trú cùng thời điểm trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 của người có yêu cầu xác nhận thì toàn bộ diện tích thửa đất đó được xác định là đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Đất vườn, ao được xác định là đất ở phải trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 được xác định như sau:

a) 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 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 và không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp người đang sử dụng đất ở 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:

- Trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 5 của quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất và không phải nộp tiền sử dụng đất;

- Trường hợp thửa đất có diện tích lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại Điều 5 của bản quy định này thì diện tích đất ở được xác định như sau:

- + Đối với hộ gia đình có 4 nhân khẩu trở xuống thì hạn mức công nhận đất ở được xác định theo quy định tại Điều 5 của bản quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất;

- + Đối với hộ gia đình có từ 5 đến 7 nhân khẩu (cư trú ổn định được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định 1,5 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 5 của bản quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất;

- + Đối với hộ gia đình có từ 8 nhân khẩu trở lên (cư trú ổn định được chính quyền địa phương xác nhận) thì hạn mức công nhận đất ở được xác định 2 lần hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 5 của bản quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Điều 7. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp không có giấy tờ.

1. Trường hợp người đang sử dụng thửa đất có nhà ở, công trình xây dựng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại Điều 3 của bản Quy định này, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4 của bản Quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp người đang sử dụng thửa đất có nhà ở từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ được quy định tại Điều 3 của bản Quy định này, nay được uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4 của bản Quy định này và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

3. Trường hợp người đang sử dụng thửa đất ở có các loại đất khác sử dụng ổn định trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 3 của bản Quy định này, nhưng diện tích xây dựng nhà ở lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4 của bản Quy định này, nay được Uỷ ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, khiếu nại, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định theo thực tế và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 8. Hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ:

1. Diện tích đất ở đối với hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận trước ngày Nghị định số 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 đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích từ thửa đất có các loại đất khác trong cùng một thửa đất có nhà ở sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 6 của bản Quy định 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.

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 có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 6 của bản quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất; Trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định (05) năm lần hạn mức diện tích giao đất ở được Quy định tại Điều 4 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng và không phải nộp tiền sử dụng đất; phần diện tích còn lại sau khi đã xác định thửa đất ở thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

Điều 9. Chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép khi thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận lần đầu trước ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

1. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp có giấy tờ:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận hoặc trang bổ sung của Giấy chứng nhận có chỉnh lý về những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận 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 và điểm b khoản 1 Điều 6 của bản Quy định này, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ thửa đất có các loại đất khác (không phải là đất ở) sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 6 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất được xác định lại mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được chuyển mục đích sử dụng đất và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa 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 và điểm b khoản 1 Điều 6 của bản Quy định này, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 6 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất được xác định lại mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất 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.

2. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không có giấy tờ:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng thửa đất có nhà ở được hình thành trước ngày 15/10/1993, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được chuyển mục đích sử dụng đất và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận.

Trường hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng đất vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này thì người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng thửa đất tách ra có nguồn gốc từ thửa đất có nhà ở

được hình thành trước ngày 15/10/1993, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của bản quy định này nhưng tổng diện tích đất ở được xác định lại tại các thửa đất tách ra không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất gốc (hình thành trước ngày 15/10/1993) mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được chuyển mục đích sử dụng đất và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận.

Trường hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng đất vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này thì người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng thửa đất có nhà ở được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được chuyển mục đích sử dụng đất và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận.

Trường hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng đất vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này thì người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng thửa đất tách ra có nguồn gốc từ thửa đất có nhà ở được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích đất ở được xác định lại tại các thửa đất tách ra không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất gốc (từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích đất ở được chuyển mục đích sử dụng đất và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận.

Trường hợp diện tích chuyển mục đích sử dụng đất vượt hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này thì người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định.

Điều 10. Xác định lại diện tích đất ở khi thửa đất được cấp Giấy chứng nhận lần đầu sau ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

1. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp có giấy tờ

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận xác định chưa phù hợp với quy định tại Điều 6 của bản quy định này 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 và điểm b khoản 1 Điều 6 của bản quy định này, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo đúng quy định tại Điều 6 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất có nguồn gốc từ các giấy tờ trên được xác định lại mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất 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.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa 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 và điểm b khoản 1 Điều 6 của bản Quy định này, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại Điều 6 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích không vượt quá diện tích thửa đất có nguồn gốc từ các giấy tờ trên được xác định lại mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất 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.

2. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp không có giấy tờ

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng thửa đất có nhà ở được hình thành trước ngày 15/10/1993, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu xác định lại từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích được xác định lại không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất 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.

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng thửa đất có nhà ở được hình thành trước ngày 15/10/1993, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu xác định lại từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 1 Điều 7 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích đất ở được xác định lại tại các

thửa đất tách ra không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất gốc (hình thành trước ngày 15/10/1993) mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất 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.

c) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng thửa đất có nhà ở được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu xác định lại từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích được xác định lại không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định đối với phần diện tích chênh lệch giữa diện tích được xác định lại và diện tích đất ở ghi trên Giấy chứng nhận.

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà thửa đất được tách ra từ thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, nhưng thửa đất có nhà ở được hình thành từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu xác định lại từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 7 của bản Quy định này nhưng tổng diện tích đất ở được xác định lại tại các thửa đất tách ra không vượt quá hạn mức giao đất quy định tại Điều 4 của bản Quy định này đối với thửa đất gốc (từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004) mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng. Người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định 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.

Điều 11. Chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép khi thửa đất đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận sau ngày Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ có hiệu lực thi hành.

Trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận mà sau đó cấp đổi, cấp lại hoặc có thay đổi về các quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 3, Điều 38, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, mà người đang sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại Điều 9 của bản Quy định này, nay người đang sử dụng đất có nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất từ thửa đất có các loại đất khác sang đất ở thì diện tích đất ở được xác định lại và thực hiện nghĩa vụ tài chính như quy định tại Điều 9 của bản Quy định này.

Điều 12. Hạn mức đất ở đối với trường hợp miễn, giảm thu tiền sử dụng đất: Quy định miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định khi Nhà nước giao đất, cấp giấy

chứng nhận và chuyển mục đích sử dụng đất được áp dụng theo hạn mức giao đất để xây dựng nhà ở quy định tại Điều 4 của bản Quy định này.

Chương III

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 13. Các sở ngành chức năng liên quan; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố; Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn căn cứ vào quy định này triển khai thực hiện.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, phát sinh phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Cao Khoa