

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Số: 22/2013/QĐ-UBND

Tuy Hòa, ngày 14 tháng 8 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy định xử lý tồn tại đối với đất ở đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 để 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 Phú Yên

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ số: 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai; số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 về thu tiền sử dụng đất; số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần; số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 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; số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 120/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số 234/TTr-STNMT ngày 11/7/2013); Báo thẩm định số 688/BC-STP của Sở Tư pháp ngày 05/7/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định xử lý tồn tại đối với đất ở đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 để 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 Phú Yên.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ban, ngành thuộc Tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHÍNH**

Phạm Đình Cường

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

QUY ĐỊNH

Xử lý tồn tại đối với đất ở đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 để 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 Phú Yên
(Ban hành kèm theo Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh Phú Yên)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này xử lý tồn tại đối với đất đang sử dụng để ở do hành vi lấn, chiếm xây dựng nhà ở trái phép; đất được giao không đúng thẩm quyền, thu tiền không đúng quy định nhưng phù hợp với quy hoạch khu dân cư đô thị hoặc nông thôn; đã sử dụng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 để 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 Phú Yên (sau đây gọi là Giấy chứng nhận).

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sử dụng đất đã có quyết định giải quyết có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm về sử dụng đất, gồm:

a) Kết luận, Quyết định giải quyết tranh chấp khiếu nại; kết luận về nội dung tố cáo về vi phạm pháp luật đất đai của cơ quan Nhà nước đã có hiệu lực thi hành.

b) Bản án hoặc Quyết định của tòa án nhân dân các cấp có hiệu lực pháp luật đối với vi phạm pháp luật đất đai.

3. Các trường hợp khác về cấp Giấy chứng nhận không thuộc phạm vi điều chỉnh của Quy định này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là cấp huyện); Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là cấp xã); các cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường, các cơ quan quản lý nhà nước khác và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

2. Hộ gia đình, cá nhân có liên quan đến việc sử dụng đất.

Điều 3. Thẩm quyền xử lý và cấp Giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân cấp xã rà soát, thống kê, tổng hợp cụ thể các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại khoản 1 Điều 1 Quy định này; kiểm tra, xác minh trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét cấp Giấy chứng nhận.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện căn cứ Quy định này xem xét, xử lý, cấp Giấy chứng nhận từng trường hợp cụ thể theo khoản 1 Điều 1 Quy định này.

Điều 4. Những quy hoạch làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận

Khi xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định này phải căn cứ vào một trong các quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt, gồm:

1. Quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn.
2. Quy hoạch xây dựng chung hoặc quy hoạch xây dựng chi tiết đối với khu vực đô thị được xác định là khu dân cư hoặc khu đô thị mới.

Điều 5. Giải thích từ ngữ

1. *Đất vườn, ao liền kề với đất ở được xem xét cấp giấy chứng nhận*: là diện tích đất nằm trong cùng một thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư và được xác định là đất nông nghiệp (chưa được công nhận là đất ở) khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét cấp Giấy chứng nhận.

2. *Ranh giới của khu dân cư*: được xác định theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt; trường hợp khu dân cư chưa có quy hoạch được xét duyệt thì xác định theo ranh giới của thửa đất có nhà ở hợp pháp ngoài cùng của khu dân cư hiện có.

Chương II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Các hành vi vi phạm về quy hoạch

Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do hành vi lấn, chiếm xây dựng nhà ở trái phép; đất đã được giao không đúng thẩm quyền, thu tiền không đúng quy định tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây mà nay không phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

1. Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;
2. Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;
3. Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;
4. Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác.

Điều 7. Xử lý, cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp sử dụng đất

trước ngày 15 tháng 10 năm 1993

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở nằm xen kẽ trong khu dân cư có nguồn gốc do hành vi lấn, chiếm đất không phải đất ở để xây dựng nhà ở trái phép nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận sử dụng ổn định không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch tại Điều 4 Quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ (sau đây gọi là Nghị định số 120/2010/NĐ-CP), cụ thể:

a) Thu tiền sử dụng đất bằng 50% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới quy định tại Điều 4, Điều 5 Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND ngày 16 tháng 2 năm 2006 của UBND tỉnh Phú Yên (sau đây gọi là Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND).

b) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% theo giá đất ở do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4, Điều 5 Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân cấp xã (xã, phường, thị trấn) giao không đúng thẩm quyền nhưng có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Quy định này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đất ở, thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm tại Điều 6 Quy định này và không phù hợp với quy hoạch tại Điều 4 Quy định này tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì không được cấp Giấy chứng nhận mà phải chấp hành giải phóng mặt bằng khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 8. Xử lý, cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở nằm xen kẽ trong khu dân cư có nguồn gốc do hành vi lấn, chiếm đất không phải đất ở để xây dựng nhà ở nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận sử dụng ổn định không có tranh chấp và phù hợp với quy hoạch tại Điều 4 Quy định này thì được cấp Giấy chứng nhận và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ (sau đây gọi là Nghị định số 120/2010/NĐ-CP), cụ thể:

a) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% theo giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định đối với phần diện tích đất trong hạn mức giao đất ở mới quy định tại Điều 4, Điều 5 Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND.

b) Thu tiền sử dụng đất bằng 100% tiền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định phù hợp với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích ngoài hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 4, Điều 5 Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND.

2. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở được Ủy ban nhân dân cấp xã giao không đúng thẩm quyền nhưng có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền để sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 Quy định này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đất ở, thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở trong hạn mức quy định tại Quyết định số 315/2006/QĐ-UBND; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức đất ở (nếu có) thì mức thu theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP tại thời điểm nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Quy định này chỉ thực hiện một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao đất sau thu 100% tiền sử dụng đất.

Đối với diện tích còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận nhưng không quá 100m² đối với đô thị và 150m² đối với khu vực nông thôn và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ.

Điều 9. Các giấy tờ chứng minh việc người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất trong trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền

1. Các giấy tờ chứng minh việc người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất trong trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thực hiện theo Mục III Thông tư liên tịch số 14/2008/TTLT-BTC-BTNMT ngày 31 tháng 01 năm 2008 của liên Bộ Tài chính-Tài nguyên và Môi trường về hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, quy định như sau:

a) Biên lai (phiếu thu, hóa đơn) thu tiền để được sử dụng đất, thu tiền đền bù theo Quyết định số 186/HĐBT ngày 31 tháng 5 năm 1990 của Hội đồng Bộ trưởng về đền bù thiệt hại đất nông nghiệp, đất có rừng khi chuyển sang sử dụng vào mục đích khác.

b) Biên lai (phiếu thu, hoá đơn) thu tiền theo Thông tư số 60/TC-TCT ngày 16 tháng 7 năm 1993 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý thu đối với

việc bán nhà thuộc sở hữu nhà nước, việc cấp quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở và công trình.

c) Biên lai (phiếu thu, hóa đơn) theo quy định về thu tiền đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã hoặc của cơ quan, tổ chức giao đất không đúng thẩm quyền đã được các cơ quan, tổ chức đó cấp cho hộ gia đình, cá nhân.

2. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền đã nộp tiền sử dụng đất mà giấy tờ chỉ còn lưu tại cơ quan, tổ chức đã thu tiền hoặc cơ quan, tổ chức khác có liên quan thì cơ quan, tổ chức đó có trách nhiệm cung cấp các giấy tờ đang lưu giữ để người sử dụng đất hoàn thiện hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp người đang sử dụng đất không có những giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều này và các giấy tờ này chỉ được coi là hợp lệ nếu được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận theo Điều 10 Quy định này, cụ thể:

a) Trường hợp người đang sử dụng đất đã có các giấy tờ chứng minh việc đã nộp tiền quy định tại khoản 1 Điều này mà trên đó không ghi nộp tiền sử dụng đất mà ghi nộp tiền nâng đồ mặt bằng, tiền ủng hộ địa phương hoặc ghi các nội dung khác mà số tiền đó đã được địa phương nộp vào ngân sách nhà nước.

b) Giấy tờ về hoán đổi đất giữa thôn, buôn, khu phố, Ủy ban nhân dân cấp xã và hộ gia đình, cá nhân để tập thể thôn, buôn, khu phố, Ủy ban nhân dân cấp xã lấy đất xây dựng công trình công cộng.

4. Hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền cho địa phương theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 Điều này được coi là tiền sử dụng đất và được xem xét đối trừ khi nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp số tiền đã nộp cao hơn số tiền phải nộp thì không được truy hoàn số tiền sử dụng đất còn thừa sau khi đã đối trừ.

Điều 10. Trình tự xác nhận nguồn gốc sử dụng đất do hành vi lấn, chiếm đất không phải đất ở để xây dựng nhà ở trái phép và các trường hợp xác nhận giấy tờ hợp lệ quy định tại khoản 3 Điều 9 nêu trên

1. Sau khi tiếp nhận đơn đề nghị của hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo các thôn, buôn, khu phố tổ chức họp để xác nhận nguồn gốc sử dụng đất do lấn, chiếm đất không phải đất ở để xây dựng nhà ở trái phép và các trường hợp xác nhận giấy tờ hợp lệ quy định tại khoản 3 Điều 9 Quy định này, thành phần gồm: Đại diện lãnh đạo UBND cấp xã, cán bộ địa chính, Bí thư Chi bộ, Trưởng thôn, buôn, khu phố; Chi hội trưởng Chi hội Nông dân, Chi hội trưởng Hội Cựu chiến binh; mời nguyên lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Cuộc họp có trách nhiệm xác nhận những nội dung: Nguồn gốc sử dụng của thửa đất; hiện trạng sử dụng đất; thời điểm bắt đầu sử dụng đất; tình trạng tranh

chấp đất đai; việc nộp tiền, chưa nộp tiền. Hội nghị được lập thành biên bản và có chữ ký của các thành viên tham gia (theo mẫu Biên bản kèm theo Quy định này).

b) Chỉ đạo Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận hoặc Tổ tư vấn xét cấp Giấy chứng nhận thực hiện các nội dung sau:

Tổ chức phân loại hồ sơ; thẩm tra, xác minh hồ sơ và đo đạc hiện trạng đất;

Xem xét ý kiến của cuộc họp thôn, buôn, khu phố đối với trường hợp đất có nguồn gốc lấn, chiếm, không có giấy tờ về đất nhưng có các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 9 Quy định này; đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch;

Lập biên bản ghi ý kiến về nguồn gốc sử dụng đất, mục đích sử dụng đất, thời điểm bắt đầu sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai, sự phù hợp với quy hoạch theo quy định tại Điều 4 Quy định này, sự phù hợp với quy định về hành lang bảo vệ các công trình, giao thông, di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh Niêm yết công khai và kết thúc niêm yết công khai theo quy định.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc niêm yết công khai kết quả xét duyệt, tổng hợp ý kiến phản hồi của nhân dân tại khu dân cư nơi có đất để chỉnh sửa bổ sung, hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận;

2. Quá trình tổ chức họp xét của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận, Ủy ban nhân dân cấp xã có thể mời Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất để tham gia cùng họp xét, nhằm giảm thời gian kiểm tra xét hồ sơ.

Khi được mời, lãnh đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất phải cử cán bộ tham gia họp xét, nếu có vướng mắc thì hướng dẫn, xác minh luôn nhằm rút ngắn thời gian không phải xác minh lại hiện trạng hồ sơ khi Ủy ban nhân dân cấp xã nộp hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để cấp Giấy chứng nhận.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào kết quả xét cấp Giấy chứng nhận của Hội đồng xét cấp Giấy chứng nhận trình, có trách nhiệm xác nhận những trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất có nguồn gốc lấn, chiếm, tính hợp lệ của các loại giấy tờ theo quy định tại Điều 9 Quy định này vào Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận và lập Tờ trình trình Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Điều 11. Xử lý đối với các trường hợp lấn, chiếm đất đai vi phạm Điều 6 Quy định này

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc do lấn, chiếm tại thời điểm sử dụng đất có hành vi vi phạm quy định tại Điều 6 thì xử lý như sau:

1. Đối với những trường hợp vi phạm trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

a) Hộ gia đình, cá nhân đã có nơi ở hợp pháp, thì buộc phải tháo dỡ công trình và chuyển đến nơi ở đó. Nhà nước không giao đất ở mới và không bồi thường bất cứ khoản tiền nào.

b) Những hộ gia đình, cá nhân không có nơi ở hợp pháp (ngoài nơi lán, chiếm), thì Ủy ban nhân dân cấp xã tiến hành quy hoạch khu dân cư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để giao đất ở cho những đối tượng này và người được giao đất ở phải nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành.

Trường hợp thuộc diện hộ nghèo, chưa có điều kiện nộp tiền sử dụng đất thì cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành; trường hợp hộ nghèo không có điều kiện xây dựng nhà ở, thì Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã hỗ trợ một phần kinh phí từ các Chương trình mục tiêu quốc gia và vận động quyên góp từ các nhà hảo tâm, cộng đồng dân cư, dòng họ cùng hỗ trợ kinh phí để những hộ này có điều kiện xây dựng nhà ở mới.

Đối với những hộ gia đình, cá nhân thuộc diện chính sách mà từ trước đến nay chưa được Nhà nước hỗ trợ tiền sử dụng đất, thì thực hiện chính sách miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

2. Đối với những trường hợp vi phạm từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau:

Tất cả những trường hợp sử dụng đất do hành vi lấn, chiếm mà sau đó tự ý chuyển mục đích từ đất không phải đất ở sang xây dựng nhà ở từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau, Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận, buộc tháo dỡ công trình có trên đất, giao trả mặt bằng cho Nhà nước.

Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành thông báo nêu cụ thể thời gian tháo dỡ, giao trả đất cho Nhà nước; trường hợp quá thời hạn quy định mà không chấp hành thì thực hiện cưỡng chế theo quy định.

Đối với những địa phương để xảy ra vi phạm lấn, chiếm đất đai, phải xem xét xử lý đối với các cán bộ thiếu trách nhiệm, buông lỏng công tác quản lý đất đai trên địa bàn theo quy định pháp luật.

Điều 12. Xử lý đối với các trường hợp giao đất, thu tiền không đúng quy định vi phạm Điều 6 Quy định này

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất do giao đất, thu tiền sử dụng đất không đúng quy định tại khoản 2 Điều 7 và khoản 2 Điều 8 Quy định này mà vi phạm Điều 6 Quy định này thì xử lý như sau:

1. Xử lý các trường hợp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004

Các trường hợp giao đất, thu tiền không đúng quy định mà vi phạm Điều 6 Quy định này, buộc phải tháo dỡ công trình trên đất, giao lại đất cho Nhà nước. Chính quyền địa phương, tổ chức, cá nhân liên quan giao đất không đúng thẩm quyền, thu tiền không đúng quy định có trách nhiệm quy hoạch đất ở, lập dự án đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để giao đất cho dân và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của Luật Trách nhiệm bồi thường của Nhà nước năm 2009.

2. Xử lý các trường hợp sau ngày 01 tháng 7 năm 2004:

Tất cả những trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền, thu tiền không đúng quy định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau, Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận, buộc tháo dỡ công trình có trên đất, giao trả mặt bằng cho Nhà nước. Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành thông báo nêu rõ thời gian tháo dỡ, giao trả đất cho Nhà nước; trường hợp quá thời hạn quy định mà không chấp hành thì thực hiện cưỡng chế theo quy định.

Trường hợp những hộ gia đình, cá nhân không có nơi ở hợp pháp (ngoài nơi đã được giao đất không đúng thẩm quyền), thì Ủy ban nhân dân địa phương tiến hành xác minh; nếu đúng, phải có trách nhiệm quy hoạch đất ở, lập dự án đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt để giao đất cho dân và người được giao đất phải nộp tiền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành.

Tổ chức và cá nhân giao đất không đúng thẩm quyền phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho tổ chức và công dân; trường hợp gây thiệt hại có tính chất nghiêm trọng thì có thể bị xem xét xử lý hình sự theo pháp luật quy định.

Điều 13. Các trường hợp Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc các tổ chức, cơ quan có liên quan đã thu tiền của hộ gia đình, cá nhân được giải quyết như sau:

1. Đối với những trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền để được giao đất, nhưng do thất lạc hồ sơ, chứng từ không có cơ sở kiểm tra, chính quyền địa phương hướng dẫn cho người đã nộp tiền tự kê khai; Ủy ban nhân dân cấp xã thẩm tra, xác minh theo Điều 10 Quy định này và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung kết luận thẩm tra, xác minh đó để làm cơ sở cho việc xem xét, cấp Giấy chứng nhận.

2. Các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã nộp tiền nhưng chưa đủ với số tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm giao đất, thì nay cho phép quy đổi số tiền đã nộp ứng với diện tích đất được giao theo giá đất tại thời điểm giao đất, số diện tích còn lại, ứng với số tiền chưa nộp thì nay phải nộp theo giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

Điều 14. Xử lý ghi nợ tiền sử dụng đất theo Quy định này

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này, thuộc diện phải nộp tiền sử dụng đất mà gia đình gặp khó khăn về kinh tế có đơn đề nghị nợ tiền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận, thì cho phép ghi nợ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 15. Xác định tiền sử dụng đất đối với từng trường hợp cụ thể khi xử lý để cấp Giấy chứng nhận

1. Căn cứ khoản 1 Điều 2 Nghị định số 120/2010/NĐ-CP và hướng dẫn tại điểm 1.5.2 khoản 1 Điều 1 Thông tư số 93/2011/NĐ-CP ngày 29/6/2011 của Bộ Tài chính, Chi cục Thuế xác định tiền sử dụng đất phải nộp quy định tại khoản 1

Điều 7 và khoản 1, khoản 2 Điều 8 Quy định này.

2. Trường hợp các địa phương có vướng mắc hoặc có ý kiến chưa thống nhất giữa cơ quan thuế và cơ quan tài nguyên và môi trường cấp huyện trong việc thu tiền sử dụng đất theo khoản 1 Điều này, thì Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan hướng dẫn, xử lý kịp thời.

Chương III **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

Điều 16. Điều khoản thi hành

Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm phản ánh kịp thời 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
CHÍNH THỨC

Phạm Đình Cường

Mẫu biên bản (Ban hành kèm theo quy định tại Điều 10 Quyết định số 22/2013/QĐ-UBND ngày 14/8/2013 của UBND tỉnh Phú Yên)

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

BIÊN BẢN CUỘC HỌP

**Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

(trong trường hợp đất có nguồn gốc lấn, chiếm; đất được giao không đúng thẩm quyền, thu tiền sử dụng đất không đúng quy định)

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm, tại.....
(ghi tên thôn, buôn, khu phố; tên xã, phường, thị trấn; tên huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh) đã họp để xác định nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất, xác định các loại giấy tờ đã nộp tiền đối với thửa đất số.....tờ bản đồ số.....tại địa chỉ (ghi tên địa danh nơi có đất).

Họ và tên chủ sử dụng đất: sinh năm..... Số CNMD

Họ và vợ (hoặc chồng): sinh năm Số CNMD

Họ và tên khác (nếu cần thiết): sinh năm Số CNMD

Địa chỉ thường trú: (ghi tên và địa chỉ của người sử dụng đất cần xác định).

Thành phần cuộc họp:

1. Ông (bà) Trưởng (hoặc phó) thôn, buôn, khu phố-Chủ trì cuộc họp;
2. Ông (bà) Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn;
3. Ông (bà) là cán bộ địa chính xã, phường, thị trấn;
4. Ông (bà)
5. Ông (bà)
6. Ông (bà)
7. Mời Ông (bà).....nguyên là Chủ tịch (Phó Chủ tịch) UBND xã, phường thị trấn (từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay của thửa đất nói trên).
8. Mời Ông (bà).....là người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay của thửa đất nói trên

Cuộc họp đã thống nhất xác định:

1. Nguồn gốc sử dụng đất: (ghi cụ thể hợp đất có nguồn gốc lấn, chiếm, đất được giao không đúng thẩm quyền, thu tiền sử dụng đất không đúng quy định);
2. Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại đề nghị cấp Giấy chứng nhận từ ngày.....tháng.....năm.....
3. Xác minh về nộp tiền sử dụng đất: (ghi rõ số tiền đã nộp, thời điểm nộp, có biên lai, giấy tờ nộp tiền kèm theo hay không đối với trường hợp giao không đúng thẩm quyền);
4. Tình trạng tranh chấp đất đai: (ghi rõ không tranh chấp hay đang tranh chấp sử dụng đất với người sử dụng đất);

5. Tình trạng phù hợp với quy hoạch (*nội dung này do Ủy ban nhân dân cấp xã và cán bộ địa chính cung cấp; ghi rõ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị và các trục đường chính thuộc huyện, thị xã, thành phố đã được đặt tên*);

Biên bản kết thúc lúc.....cùng ngày, có đọc lại cho các thành viên tham dự nghe và thống nhất ký tên.

Những người tham gia cuộc họp thống nhất ký tên

Stt	Họ và tên	Địa chỉ thường trú (chức danh nếu có)	Ký tên
1			
2			
3			
4			
5			
...			
...			

Người ghi biên bản

Chủ trì cuộc họp
(Ký và ghi rõ họ tên và chức danh)

Ngày....tháng.....năm.....

Xác nhận của Chủ tịch
UBND xã, phường, thị trấn
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)