

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Số: 03/2013/ QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 18 tháng 01 năm 2013

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định xử lý một số vướng mắc trong việc 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 Đắk Lắk

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 120/2011/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số: 329/TTr-TNMT, ngày 14 tháng 11 năm 2012,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định xử lý một số vướng mắc trong việc 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 Đắk Lắk.

Điều 2. Giao cho Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các Sở, ban, ngành có liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành

phổ kiểm tra, đôn đốc, tổ chức thực hiện Quyết định này; theo dõi, báo cáo kết quả thực hiện Quyết định định kỳ hàng năm với Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; thủ trưởng các Sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chỉ trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ban hành./.

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

Y Dhăm Ênuôl

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

QUY ĐỊNH

**Xử lý một số vướng mắc trong việc 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 Đắk Lắk**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 03/2013/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 01 năm
2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk)

**Chương I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này quy định xử lý một số vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Sở Tài nguyên và Môi trường, Chi cục thuế, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã; Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện và cán bộ địa chính cấp xã trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

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

Điều 3. Giải thích từ ngữ

Đất vườn, ao: Là đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở.

**Chương II
NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ**

Điều 4. Xử lý trường hợp hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở trên đất được các tổ chức giao, cấp, phân phối trái thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

1. Hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở trên đất được các tổ chức giao, cấp, phân phối trái thẩm quyền trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của những người được giao, cấp, phân phối đất trái thẩm quyền) đã hình thành khu dân cư ổn định, do địa phương quản lý về mặt hành chính và thu thuế sử dụng đất mà các tổ chức đó không còn quản lý, sử dụng hoặc đã giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác; nay hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì không phải lập thủ tục thu hồi của các tổ chức giao cho địa phương quản lý, Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) xem xét cấp Giấy chứng nhận; hộ gia đình, cá nhân được cấp Giấy chứng nhận phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở trên đất được các tổ chức giao, cấp, phân phối trái thẩm quyền từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng tổ chức đó đang còn quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phối hợp với tổ chức đó rà soát, lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi đất giao cho địa phương quản lý, bố trí sử dụng theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi xem xét cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền sử dụng đất cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà các tổ chức đó không còn quản lý, sử dụng đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì không phải làm các thủ tục thu hồi đất bàn giao về địa phương quản lý mà Ủy ban nhân dân cấp huyện lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 16 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 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.

Điều 5. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở (đất vườn, ao) sang đất ở

Hộ gia đình, cá nhân được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận mà thửa đất ghi trên Giấy chứng nhận là đất ở và đất nông nghiệp; nay xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có nhà ở không được công nhận là đất ở (đất vườn, ao) sang đất ở thì thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 6, Nghị định 198/2004/NĐ-CP, ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

Điều 6. Công nhận thêm diện tích đất ở đối với trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức đất ở quy định tại Quyết định số 01/2006/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và đã được cấp Giấy chứng nhận theo hạn mức công nhận đất ở quy định tại Quyết định số 01/2006/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh; nay đề nghị công nhận thêm diện tích đất ở thì được xem xét công nhận theo quy định tại Quyết định số 32/2007/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh. Việc công nhận thêm diện tích đất ở chỉ được áp dụng đối với diện tích còn lại của thửa đất đã được công nhận trước đây nhưng tổng diện tích của 02 (hai) lần công nhận không được vượt quá hạn mức quy định tại Quyết định số 32/2007/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh, cụ thể:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: được công nhận thêm và không phải nộp tiền sử dụng đất;

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004: được công nhận thêm và phải nộp tiền sử dụng

đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP, ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ;

3. Hộ gia đình, cá nhân đã chuyển nhượng một phần thửa đất cho người khác thì phần diện tích đất còn lại vẫn được công nhận thêm diện tích đất ở (diện tích đất ở đề nghị công nhận thêm cộng với diện tích đất ở đã được công nhận nhưng đã chuyển nhượng cho người khác không vượt quá hạn mức công nhận đất quy định tại Quyết định số 32/2007/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh) và không phải nộp tiền sử dụng đất. Trường hợp đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất cho người khác thì người nhận chuyển nhượng không được công nhận thêm diện tích đất ở.

Điều 7. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp đủ hồ sơ hợp lệ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân cấp xã, Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện trước ngày 01 tháng 3/2011.

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng đã sử dụng đất ổn định đáp ứng một trong các tiêu chí quy định tại Điều 3, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ và nộp đủ hồ sơ hợp lệ tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân cấp xã, Bộ phận tiếp nhận hồ sơ của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện trước ngày 01 tháng 3 năm 2011. Nơi tiếp nhận hồ sơ phải có Phiếu nhận hồ sơ và ghi rõ thời điểm nhận hồ sơ, thủ trưởng cơ quan nơi tiếp nhận hồ sơ chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc lập danh sách, xác nhận thời điểm hộ gia đình, cá nhân nộp đủ hồ sơ hợp lệ đề nghị cấp Giấy chứng nhận và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật trước ngày Nghị định số 120/2010/NĐ-CP, ngày 30 tháng 12 năm 2010 của Chính phủ có hiệu lực thi hành và chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính đến Chi cục thuế để xác định và ghi đầy đủ các khoản nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 8. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01/2008 mà chưa thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai

Hộ gia đình, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bên chuyển nhượng đã có Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 nhưng chưa thực hiện đúng thủ tục hành chính theo quy định của pháp luật về đất đai chỉ viết giấy tay có chữ ký của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã trao Giấy chứng nhận đã cấp hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chết hoặc chuyển chỗ ở khỏi địa phương được Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi bên chuyển nhượng ở trước đây) xác nhận thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất lập danh sách niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân

dân cấp xã, Hội trường thôn, tổ dân phố (nơi có đất) trong thời hạn 30 ngày và thông báo trên loa, đài phát thanh của Ủy ban nhân dân cấp xã (nếu có); hết thời hạn thông báo mà không có tranh chấp thì Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ đề nghị Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 9. Cấp lại Giấy chứng nhận trong trường hợp kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận ghi sai số thửa, vị trí, diện tích.

Hộ gia đình, cá nhân đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận nhưng trong quá trình kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận ghi sai số thửa, vị trí, diện tích; nay đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận cho thửa đất hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng ổn định trước thời điểm kê khai đăng ký, cấp Giấy chứng nhận trước đây thì được cấp lại Giấy chứng nhận theo diện tích thực tế đang sử dụng.

Việc cấp lại Giấy chứng nhận chỉ được thực hiện sau khi có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận và hộ gia đình, cá nhân nộp lại Giấy chứng nhận đã cấp ghi sai số thửa, vị trí, diện tích.

Riêng đối với đất ở thì được xử lý như sau:

1. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận không thu tiền sử dụng đất nay cấp lại Giấy chứng nhận thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức công nhận đất ở tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây; trường hợp diện tích đất nhỏ hơn hạn mức thì cấp Giấy chứng nhận theo diện tích thực tế.

2. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận có thu tiền sử dụng đất nay cấp lại Giấy chứng nhận mà diện tích thực tế đang sử dụng nhỏ hơn diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận trước đây thì được hoàn trả tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ phần diện tích chênh lệch; trường hợp diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở tại thời điểm cấp giấy chứng nhận, nếu hộ gia đình, cá nhân có nguyện vọng cấp lại theo hạn mức tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp giấy chứng nhận theo hạn mức và phải nộp tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thửa đất phần diện tích tăng thêm theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên đất nông nghiệp.

Hộ gia đình, cá nhân đã xây dựng nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trên đất nông nghiệp có giấy tờ quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003, đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt, không thuộc đất lấn, chiếm, cấp (phân phối) trái thẩm quyền, không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 14 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ và đáp ứng một trong các tiêu chí quy định tại Điều 3, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ thì được cấp Giấy chứng nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất trong hạn mức quy định tại Quyết định số 32/2007/QĐ-UBND ngày 24 tháng 8 năm 2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Điều 11. Xử lý đối với trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất nhưng đã cho thuê, cho mượn, thanh lý nhà trái thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân là cán bộ, công nhân viên của tổ chức làm nhà ở.

Hộ gia đình, cá nhân được các tổ chức cho thuê đất, cho mượn đất, thanh lý nhà cho cán bộ, công nhân viên của tổ chức để làm nhà ở mà diện tích đất đã cho thuê, cho mượn, thanh lý nhà không được các tổ chức đó kê khai theo Chỉ thị số 245/1996/CT-TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý, sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc tổ chức đó đã giải thể trước ngày Chỉ thị số 245/1996/CT-TTg ngày 22 tháng 4 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ có hiệu lực thi hành; hiện đang sử dụng đất ổn định, không thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4, Điều 14 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ và đáp ứng một trong các tiêu chí quy định tại Điều 3, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ, được Ủy ban nhân dân cấp xã (nơi có đất) xác nhận không có tranh chấp thì được xem như giao đất trái thẩm quyền và được xử lý theo quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 4 Quy định này.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc các Sở, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

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

Y Dhăm Ênuôl