

QUY ĐỊNH

Điều kiện, hạn mức và trình tự, thủ tục công nhận lại diện tích đất ở cho các thửa đất có vườn ao gắn liền đất ở có nguồn gốc sử dụng trước ngày 18/12/1980, đã hoàn thành kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ và đã được cấp GCN QSD đất nhưng hiện nay không còn hồ sơ kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh
(Ban hành kèm theo Quyết định số 2443/QĐ-UBND ngày 20/8/2018 của UBND tỉnh)

CHƯƠNG I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này chỉ áp dụng cho việc công nhận lại diện tích đất ở cho các thửa đất có vườn ao gắn liền đất ở đã kê khai, đăng ký sử dụng vào mục đích đất ở theo Chỉ thị 299/TTg ngày 10/11/1980 của Thủ tướng Chính phủ (sau đây được gọi là Chỉ thị 299/TTg), đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hiện nay hồ sơ kê khai, đăng ký theo Chỉ thị 299/TTg đã bị mất, hư hỏng, thất lạc không còn để xác nhận có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013, Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ.

2. Không xem xét giải quyết việc công nhận lại diện tích đất ở trong các trường hợp sau:

a) Đối với phần diện tích của thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, giải tỏa, bồi thường giải phóng mặt bằng trong quá trình phát triển kinh tế, xã hội tại địa phương.

b) Đối với phần diện tích của thửa đất đã chuyển sang mục đích khác ngoài đất ở; diện tích đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

c) Thửa đất đã được công nhận lại diện tích đất ở theo Luật đất đai năm 2003 hoặc theo Văn bản số 890/TTg-KTN ngày 06/6/2011 của Thủ tướng Chính phủ.

3. Các nội dung khác liên quan đến việc công nhận hạn mức đất ở thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Người có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của Luật đất đai có nhu cầu công nhận lại diện tích đất ở. Trường hợp người có tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chết thì việc công nhận lại diện tích đất ở của thửa đất được xem xét khi quyền sử dụng đất được giải quyết thừa kế theo quy định pháp luật; trường hợp chưa giải quyết thừa kế thì những người có quyền thừa kế quyền sử dụng đất cử thành viên đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc thực hiện

1. Việc tổ chức thực hiện phải đảm bảo khách quan, công khai, minh bạch, công bằng và đúng quy định pháp luật.
2. Việc kê khai, xét duyệt, thẩm định và phê duyệt phải thực hiện nghiêm túc, đầy đủ theo trình tự, thủ tục quy định.
3. Người có nhu cầu công nhận lại diện tích đất ở đang có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật.
4. Nghiêm cấm các hành vi lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định để xác nhận nguồn gốc sử dụng đất không đúng với thực tế, công nhận lại diện tích đất ở trái quy định.

CHƯƠNG II

ĐIỀU KIỆN, HẠN MỨC CÔNG NHẬN LẠI DIỆN TÍCH ĐẤT Ở

Điều 4. Điều kiện thực hiện công nhận lại diện tích đất ở

1. Thửa đất có vườn ao gắn liền với đất ở có nguồn gốc sử dụng làm nhà ở ổn định trước ngày 18/12/1980 liên tục đến nay, hiện không có tranh chấp về quyền sử dụng đất.
2. Trên sổ mục kê lập theo bản đồ 299 được xác định đất ở (hoặc đất thổ cư) hoặc thửa đất trên bản đồ 299 có ký hiệu chữ T. Đối với những nơi không còn bản đồ, hồ sơ 299 hoặc thửa đất ở trên bản đồ 299 không ghi ký hiệu loại đất thì phải lấy ý kiến những người sử dụng đất cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất tại khu dân cư (thôn, tổ dân phố) và được UBND cấp xã tại nơi có thửa đất ở xác nhận thửa đất đã sử dụng làm nhà ở ổn định trước ngày 18/12/1980 đến nay.
3. Trường hợp thửa đất đảm bảo 02 điều kiện nói trên nhưng thuộc đối tượng thừa kế quyền sử dụng đất, tách hộ theo hình thức tặng cho quyền sử dụng đất, hiện nay đang được sử dụng ổn định làm nhà ở thì vẫn được xem xét công nhận lại đất ở theo quy định này. Khi được công nhận lại diện tích đất ở, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về nộp thuế trước bạ (nếu có) đối với phần diện tích đất ở được công nhận lại theo đúng quy định của nhà nước.

Điều 5. Hạn mức công nhận lại diện tích đất ở

Thửa đất ở có vườn ao gắn liền đất ở có nguồn gốc hình thành, sử dụng trước ngày 18/12/1980, đã hoàn thành kê khai đăng ký theo Chi thị 299/TTg nhưng không còn hồ sơ và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay có nhu cầu công nhận lại diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp thì hạn mức diện tích đất ở được công nhận lại tối đa bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở quy định tại Khoản 2 Điều 3 bản quy định kèm theo Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không vượt quá diện tích của thửa đất ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp lần đầu; nếu diện tích thửa đất ghi trên giấy chứng nhận được cấp lần đầu lớn hơn diện tích của thửa đất trên bản đồ 299 thì diện tích đất ở được công nhận không vượt quá diện tích của thửa đất trên bản đồ 299.

Trường hợp diện tích thực tế của thửa đất đang sử dụng nhỏ hơn năm (05) lần hạn mức giao đất ở nêu trên thì tổng diện tích đất ở được công nhận tối đa không vượt quá diện tích thực tế thửa đất đang sử dụng.

Trường hợp các thửa đất được tách ra do thừa kế, tách hộ từ thửa đất có nguồn gốc sử dụng làm đất ở trước ngày 18/12/1980 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì tổng hạn mức công nhận lại đất ở của từng thửa đất bằng hạn mức công nhận của thửa đất gốc nói trên, hạn mức đất ở của từng thửa đất tương ứng với tỷ lệ diện tích của thửa đất gốc và diện tích tách ra từ thửa đất gốc. Trường hợp thửa đất gốc đã chuyển nhượng, thu hồi một phần diện tích đất ở thì khi công nhận lại diện tích đất ở phải khấu trừ phần diện tích đất ở đã chuyển nhượng, thu hồi nói trên.

Điều 6. Thẩm quyền công nhận lại diện tích đất ở

Ủy ban nhân dân cấp huyện có thẩm quyền quyết định công nhận lại diện tích đất ở cho người sử dụng đất khi có đủ các điều kiện theo quy định này và cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất sau khi đã công nhận lại diện tích đất ở. Trường hợp chỉnh lý biên động diện tích đất ở được công nhận lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì thực hiện theo quy định của Luật đất đai năm 2013.

CHƯƠNG III TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN

Điều 7. Trình tự thực hiện

1. Người sử dụng đất có nhu cầu công nhận lại diện tích đất ở trên giấy chứng nhận đã cấp theo quy định này nộp hồ sơ tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND cấp xã nơi có đất.

2. Sau khi tiếp nhận, UBND cấp xã thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn 10 ngày làm việc, tổ chức kiểm tra thực địa, soát xét các điều kiện của thửa đất để được công nhận lại theo quy định này. Đối với trường hợp phải lấy ý kiến cộng đồng dân cư nêu tại Khoản 2 Điều 4 quy định này thì trong thời gian 15 ngày làm việc, UBND cấp xã phải tổ chức lấy ý kiến những người sử dụng đất cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất tại khu dân cư (thôn, tổ dân phố).

b) Sau khi có kết quả kiểm tra, soát xét các điều kiện của thửa đất và ý kiến những người sử dụng đất cùng thời điểm tại khu dân cư, trong thời hạn 15 ngày làm việc UBND cấp xã phải tổ chức họp Hội đồng tư vấn đất đai cấp xã để xét duyệt điều kiện từng thửa đất; kết quả xét duyệt được công khai rộng rãi tại khu dân cư bằng hình thức niêm yết công khai tại nhà văn hóa khu dân cư, trụ sở UBND cấp xã trong thời hạn 15 ngày. Hết thời hạn thông báo phải lập biên bản kết thúc công khai. Trường hợp không đủ điều kiện được công nhận lại đất ở thì trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do không đủ điều kiện.

c) Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày kết thúc công khai, UBND cấp xã phải hoàn thiện hồ sơ nộp về UBND cấp huyện (tại Trung tâm hành chính công cấp huyện).

3. Hồ sơ sau khi tiếp nhận ở cấp huyện được chuyển đến Tổ thẩm định hồ sơ cấp huyện để thẩm định. Trong thời hạn 15 ngày từ khi tiếp nhận hồ sơ, Tổ thẩm định cấp huyện phải hoàn thành thẩm định điều kiện công nhận lại đất ở của từng thửa đất theo quy định, kết quả thẩm định được lập thành biên bản. Sau khi hoàn thành thẩm định, trong thời hạn 03 ngày làm việc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện hồ sơ để trình Lãnh đạo UBND cấp huyện ký duyệt.

4. Sau khi UBND cấp huyện phê duyệt diện tích đất ở được công nhận lại, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình Lãnh đạo UBND huyện ký cấp đổi lại giấy chứng nhận cho người sử dụng đất (đối với trường hợp có nhu cầu cấp đổi lại giấy chứng nhận) hoặc xác nhận biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (đối với trường hợp không có nhu cầu cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); đồng thời chuyển thông tin cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp phải nộp thuế trước bạ (nếu có)). Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày được UBND huyện ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có), Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (đối với nơi chưa thành lập Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) phối hợp UBND cấp xã trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

5. Đối với các thửa đất đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền thì không thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổ chức làm nhiệm vụ giải phóng mặt bằng cấp huyện căn cứ quyết định phê duyệt công nhận lại diện tích đất ở để lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy định.

Điều 8. Hồ sơ công nhận lại diện tích đất ở

1. Hồ sơ công nhận lại diện tích đất ở do người sử dụng đất nộp tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc UBND cấp xã gồm 02 bộ (01 bộ lưu ở UBND cấp xã và 1 bộ lưu ở UBND cấp huyện), như sau:

a) Đơn đề nghị công nhận lại diện tích đất ở (theo Mẫu số 01/ĐĐ ban hành kèm theo Quy định này).

b) Bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Hồ sơ do UBND cấp xã lập nộp về Tổ thẩm định cấp huyện:

2.1. Trường hợp không phải lấy ý kiến của những người sử dụng đất tại khu dân cư:

a) Các thành phần hồ sơ do người sử dụng đất nộp;

b) Bản trích sao thửa đất theo bản đồ 299;

c) Biên bản họp Hội đồng tư vấn đất đai cấp xã xét nguồn gốc sử dụng đất của các thửa đất;

d) Biên bản công khai kết quả xét duyệt và biên bản kết thúc công khai;

e) Tờ trình đề nghị của UBND cấp xã kèm theo danh sách đề nghị công nhận lại diện tích đất ở.

2.2. Trường hợp phải lấy ý kiến của những người sử dụng đất tại khu dân cư:

a) Các thành phần hồ sơ do người sử dụng đất nộp;

b) Bản trích sao thửa đất theo bản đồ 299 (đối với những nơi đang còn bản đồ 299);

c) Biên bản họp lấy ý kiến của những người sử dụng đất cùng thời điểm tại khu dân cư (tổ dân phố, thôn);

d) Biên bản họp Hội đồng tư vấn đất đai cấp xã xét nguồn gốc sử dụng đất của các thửa đất;

e) Biên bản công khai kết quả xét duyệt và biên bản kết thúc công khai;

g) Tờ trình đề nghị của UBND cấp xã kèm theo danh sách đề nghị công nhận lại diện tích đất ở.

3. Hồ sơ do Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Lãnh đạo UBND cấp huyện phê duyệt:

a) Các thành phần hồ sơ do UBND cấp xã nộp cho cấp huyện;

b) Biên bản thẩm định của Tổ thẩm định cấp huyện;

c) Tờ trình của Phòng Tài nguyên và Môi trường kèm theo danh sách các thửa đất đã được thẩm định cấp huyện.

e) Bản dự thảo quyết định phê duyệt của UBND cấp huyện.

CHƯƠNG IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 9. Trách nhiệm tổ chức thực hiện

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

a) Chủ trì xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện quy định này; đôn đốc, chỉ đạo các địa phương thực hiện tuyên truyền, phổ biến chủ trương quy định về việc công nhận lại diện tích đất ở; thực hiện rà soát, tổng hợp các thửa đất và hồ sơ, tài liệu 299 tại các địa phương.

b) Ban hành các loại biểu, mẫu tại Điều 8 quy định này; hướng dẫn các địa phương việc lấy ý kiến những người sử dụng đất cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất tại khu dân cư; tổ chức tập huấn, hướng dẫn các địa phương thực hiện.

c) Chủ trì, phối hợp các sở, ngành, địa phương có liên quan kiểm tra, giám sát, đôn đốc việc thực hiện và giải quyết các tồn tại, vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. UBND các huyện, thành phố, thị xã:

a) Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và UBND tỉnh về kết quả thực hiện trên địa bàn.

b) Chỉ đạo UBND cấp xã tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương đến tận người dân để triển khai thực hiện; tổ chức thực hiện nghiêm túc các quy định, quy chế dân chủ trong việc kê khai, lấy ý kiến người dân và tổ chức xét duyệt.

c) Thành lập Tổ thẩm định ở cấp huyện để tham mưu cho UBND huyện xem xét đảm bảo đúng đối tượng, điều kiện và thời gian theo quy định. Thành phần Tổ thẩm định gồm Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường làm Tổ trưởng, các thành viên tham gia là cán bộ các phòng, đơn vị có liên quan (Chi cục Thuế, Tư pháp, Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện).

3. Ủy ban nhân dân các xã, phường, thị trấn:

a) Thành lập (hoặc kiện toàn) Hội đồng tư vấn đất đai ở cấp xã để thực hiện xét duyệt hồ sơ công nhận lại đất ở theo quy định. Chủ tịch Hội đồng tư vấn đất đai chịu trách nhiệm trước UBND cấp xã về kết quả xác nhận điều kiện công nhận lại đất ở của từng thửa đất theo quy định này. Chủ tịch UBND cấp xã chịu trách nhiệm toàn diện trước UBND cấp huyện về kết quả thực hiện tại địa phương.

b) Tổ chức tuyên truyền, phổ biến chủ trương đến tận người dân trên địa bàn biết và thực hiện; đối với những trường hợp đi vắng khỏi địa phương thì UBND cấp xã liên hệ, thông báo bằng văn bản để người dân được biết.

c) Tổ chức thực hiện đảm bảo công khai, dân chủ và giữ vững ổn định trên địa bàn.

4. Người sử dụng đất: Kê khai đầy đủ các thông tin nhân thân và thông tin thửa đất trên đơn, đồng thời chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của các

thông tin đã kê khai. Nộp đầy đủ thuế trước bạ (nếu có), lệ phí địa chính theo quy định.

Điều 10. Trách nhiệm xử lý vi phạm

1. Giao Chủ tịch UBND cấp huyện chỉ đạo rà soát hồ sơ đảm bảo đúng pháp luật, đúng đối tượng, công khai, minh bạch và không để xảy ra khiếu kiện tại địa phương; đồng thời làm rõ trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân trong việc làm thất lạc, mất mát hồ sơ, có biện pháp xử lý, kỷ luật và chấn chỉnh công tác quản lý hồ sơ đất đai trên địa bàn của địa phương.

2. Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu phát hiện có vi phạm việc xác nhận nguồn gốc sử dụng đất, trình tự, thủ tục công nhận lại diện tích đất ở thì người đứng đầu các địa phương và cơ quan, đơn vị có liên quan phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và UBND tỉnh, đồng thời phải kịp thời xử lý nghiêm cán bộ, công chức của đơn vị theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Điều khoản thi hành

Giao Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Thủ trưởng các sở, ngành có liên quan, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố, thị xã và Chủ tịch UBND các xã, phường, thị trấn chịu trách nhiệm triển khai thực hiện quy định này, định kỳ tổng hợp tiến độ báo cáo UBND tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp) vào ngày 25 hàng tháng. Quá trình thực hiện có vướng mắc phát sinh kịp thời hướng dẫn xử lý, trường hợp vượt thẩm quyền báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

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

Đặng Ngọc Sơn