

Số: 51 /2010/QĐ-UBND

Huế, ngày 20 tháng 12 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Về ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở
đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao cho hộ gia đình, cá nhân
trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

NG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ T.T.HUẾ	
Số: .1596
Ngày: .31/12
Chuyên:

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 ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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 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;

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;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2011 và thay thế Quyết định số: 3626/2005/QĐ-UB ngày 20 tháng 10 năm 2005, 3753/2005/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh.

Những quy định trước đây của Ủy ban Nhân dân tỉnh trái với Quyết định này đều bãi bỏ.

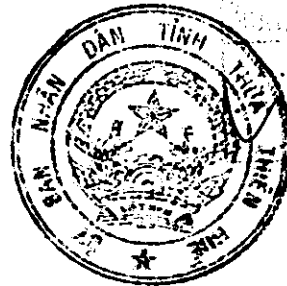


Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Nội vụ; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các xã, phường, thị trấn; các cơ quan, đơn vị và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (b/c);
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TVTU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh;
- Toà án Nhân dân tỉnh;
- HĐND các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh;
- Đài TRT, Báo TT Huế (đăng tin);
- VP: PCVP Mai Hùng Tuấn và các CV,
Cổng thông tin Điện tử TT Huế;
- Lưu: VT, TN.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH**



**PHÓ CHỦ TỊCH
Phan Ngọc Thọ**

QUY ĐỊNH

Hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với trường hợp thừa đất ở có vườn, ao cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 51 /2010/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh)

Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Hạn mức đất ở tại Quy định này áp dụng cho các trường hợp sau:

1. Giao đất cho hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 Luật Đất đai năm 2003.
2. Xác định diện tích đất ở đối với trường hợp thừa đất ở có vườn, ao để 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).
3. Bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp đang sử dụng đất ở nhưng không có Giấy chứng nhận.
4. Thu tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp phải áp dụng hạn mức đất ở.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Hộ gia đình, cá nhân xin giao đất để xây dựng nhà ở.
2. Hộ gia đình, cá nhân xin cấp Giấy chứng nhận.
3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất bị nhà nước thu hồi đất theo quy định của pháp luật.
4. Tổ chức được giao đất, cho thuê đất; hộ gia đình, cá nhân được giao đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; khu vực đã có quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và các trường hợp đặc biệt khác do Ủy ban Nhân dân tỉnh quy định không thuộc phạm vi áp dụng của Quy định này.

Chương II HẠN MỨC GIAO ĐẤT Ở

Điều 3. Hạn mức giao đất ở:

1. Các phường thuộc thành phố Huế: 200 m²;
2. Các thị trấn thuộc huyện và các phường thuộc thị xã: 300 m²;
3. Các xã đồng bằng: 400 m²;
4. Các xã trung du, miền núi: 500 m².



Chương III

HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở ĐỐI VỚI THỬA ĐẤT Ở CÓ VƯỜN, AO

Điều 4. Những quy định chung khi cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở:

1. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận phải có ranh giới sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Nếu có tranh chấp, khiếu nại thì phải giải quyết xong việc tranh chấp, khiếu nại đó theo quy định của pháp luật trước khi cấp Giấy chứng nhận.

2. Diện tích công nhận đất ở được quy định tại các Điều 5, 6, 7 của Quy định này không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

3. Nếu diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng nhỏ hơn diện tích được xác định là đất ở theo hạn mức quy định tại các Điều 5, 6, 7 của Quy định này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ thửa đất.

4. Nếu diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng lớn hơn diện tích được xác định là đất ở theo hạn mức quy định tại các Điều 5, 6, 7 của Quy định này, khi cấp Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức công nhận theo quy định và diện tích còn lại được xác định ghi theo hiện trạng sử dụng đất. Khi chuyển phần diện tích này sang đất ở thì được giải quyết theo quy định về chuyển mục đích sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

5. Khi cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, khoản 2, Điều 50 của Luật Đất đai thì không phải nộp tiền sử dụng đất; riêng đối với trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 5 Điều 50 Luật Đất đai thì được cấp Giấy chứng nhận sau khi thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

6. Trường hợp sử dụng đất ở có nguồn gốc do Nhà nước giao đất ở khi thực hiện Luật Đất đai năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều Luật Đất đai năm 1998, năm 2001 khi cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Điều 5. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư, được hình thành trước ngày 18/12/1980 và người đang sử dụng thửa đất đó có một trong 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 được cấp Giấy chứng nhận trên toàn bộ diện tích đang sử dụng, trong đó diện tích đất ở được xác định theo nguyên tắc sau:

1. Trường hợp trong hồ sơ địa chính hoặc các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai nêu trên có ghi nhận rõ ranh giới thửa đất ở (hoặc thổ cư) thì toàn bộ diện tích đất đó (kể cả đất vườn, ao) được xác định là đất ở.

2. Trường hợp ranh giới thửa đất chưa được xác định trong hồ sơ địa chính hoặc trên các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai nêu trên thì diện tích đất ở được xác định không quá 5 lần hạn mức giao đất ở quy định tại Điều 3 của Quy định này.

Điều 6. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn ao trong cùng thửa đất có nhà ở thuộc khu dân cư, được hình thành từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) và người đang sử dụng thửa đất đó có một trong 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 được cấp Giấy chứng nhận trên toàn bộ diện tích đang sử dụng, trong đó diện tích đất ở được xác định theo nguyên tắc sau:

1. Trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai nêu trên có ghi rõ diện tích đất ở, đất thổ cư thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích ghi trên giấy tờ đó.

2. Trường hợp trên giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai nêu trên không ghi rõ diện tích đất ở, đất thổ cư thì diện tích đất ở được công nhận theo số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình, được xác định theo nguyên tắc sau:

a) Hộ gia đình từ một đến bốn nhân khẩu: bằng một lần hạn mức đất ở quy định tại Điều 3 của Quy định này;

b) Hộ có từ năm nhân khẩu trở lên: thì ngoài một lần hạn mức đất ở nêu trên, cứ mỗi nhân khẩu tăng thêm được tính thêm 0,25 lần hạn mức đất ở quy định tại Điều 3 của Quy định này; nhưng tổng diện tích đất ở được công nhận không quá năm lần hạn mức quy định tại Điều 3 của Quy định này.

c) Số lượng nhân khẩu trong hộ gia đình nêu tại điểm a và điểm b khoản 2 Điều này phải là người có tên trong sổ hộ khẩu đến trước ngày Quy định này có hiệu lực thi hành và được chính quyền cấp xã xác nhận. Trường hợp có tên trong sổ hộ khẩu, nhưng cắt chuyển đi nơi khác (đi học, nghĩa vụ quân sự...) có xác nhận thì được tính nhân khẩu để hưởng hạn mức đất ở; trường hợp cắt chuyển do lập gia đình hoặc chuyển ở ổn định nơi khác thì không được tính để công nhận hạn mức đất ở; trường hợp trong cùng thửa đất có nhiều thế hệ cùng chung sống (đã tách hộ khẩu) thì số lượng nhân khẩu được tính trên cơ sở những người có tên trong các sổ hộ khẩu tại thửa đất đó.

Điều 7. Đối với trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở mà người đang sử dụng không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và đảm bảo điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định thì được cấp Giấy chứng nhận trên toàn bộ diện tích đang sử dụng, trong đó diện tích đất ở được xác định theo nguyên tắc sau:

1. Trường hợp thửa đất đã được sử dụng làm nhà ở ổn định từ trước ngày 15/10/1993, thì diện tích đất ở được xác định bằng một lần hạn mức đất ở quy định tại Điều 3 của Quy định này và không phải nộp tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp 50% tiền sử dụng đất; đối với

đất nông nghiệp còn lại được cấp Giấy chứng nhận và không nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, diện tích đất nông nghiệp quá hạn mức (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

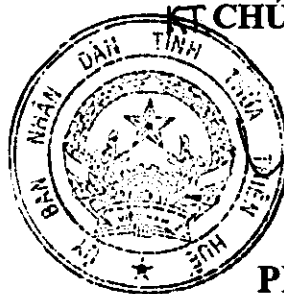
2. Trường hợp thửa đất đã được sử dụng làm nhà ở từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, thì diện tích đất ở được xác định bằng một lần hạn mức đất ở quy định tại Điều 3 của Quy định này và phải nộp 50% tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp 100% tiền sử dụng đất; đối với đất nông nghiệp còn lại được cấp Giấy chứng nhận và không nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, diện tích đất nông nghiệp quá hạn mức (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

Chương IV **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Điều 8. Các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục Thuế tỉnh; Ủy ban Nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và các sở, ngành có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, quyền hạn của mình tổ chức thực hiện Quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc; các đơn vị, địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời phản ánh để Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp, báo cáo Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH
Phan Ngọc Thọ