

Số: /HD-STNMT

Hà Tĩnh, ngày tháng 11 năm 2020

## HƯỚNG DẪN

**Về việc công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp**

### I. CĂN CỨ THỰC HIỆN

*Luật Đất đai ngày 29/11/2013;*

*Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;*

*Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;*

*Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính;*

*Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất;*

*Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 44/2014 ngày 15/5/2014 của Chính phủ;*

*Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;*

*Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh về Ban hành quy định về hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang và diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh.*

### II. PHẠM VI, ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG, ĐIỀU KIỆN, HẠN MỨC GIAO ĐẤT

1. Hướng dẫn này được thực hiện đối với UBND cấp xã và UBND cấp huyện theo thẩm quyền; triển khai thực hiện việc kê khai, đăng ký công nhận

quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sử dụng vào mục đích nông nghiệp (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận QSD đất).

2. Hướng dẫn này áp dụng đối với hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất nông nghiệp, có nhu cầu được công nhận quyền sử dụng đất, giao đất trong hạn mức theo quy định của pháp luật và cho thuê đất. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không thuộc đối tượng sản xuất nông nghiệp thì phải lập hồ sơ thuê đất.

3. Điều kiện công nhận quyền sử dụng đất, giao đất và cho thuê đất:

*3.1. Về công nhận quyền sử dụng đất:*

a) Hộ gia đình cá nhân sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01/7/2004, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 5, Điều 20, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 thì thực hiện theo quy định tại Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Riêng Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nông nghiệp do tự khai hoang mà đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức quy định tại Điều 7, Quyết định số 72/2014/QĐ-UBND ngày 24/10/2014 của UBND tỉnh về Ban hành quy định về hạn mức diện tích giao đất ở; hạn mức giao đất chưa sử dụng để sử dụng vào mục đích nông nghiệp; hạn mức công nhận diện tích đất ở đối với thửa đất có vườn ao; hạn mức công nhận diện tích đất nông nghiệp do tự khai hoang và diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách thửa trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh và các quy định khác của UBND tỉnh (sửa đổi, bổ sung điều này nếu có).

*3.2 Về giao đất (đối với các địa phương chưa thực hiện giao đất) sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại điểm b, khoản 2, Điều 131 Luật Đất đai. Các địa phương đã thực hiện việc giao đất thì tiếp tục sử dụng theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 131 Luật Đất đai.*

*3.3. Về cho thuê đất:*

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp nhưng không đủ điều kiện để được giao đất, công nhận quyền sử dụng đất nêu tại Mục 3.1 và 3.2 ở trên thì chuyển sang thuê đất nhưng phải đáp ứng các tiêu chí sau:

a) Đất nông nghiệp sử dụng ngoài hạn mức giao đất nông nghiệp được giao đối với mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại Điều 129 Luật Đất đai và các quy định cụ thể của Ủy ban nhân dân tỉnh tại thời điểm thực hiện (theo khoản 5 Điều 129 Luật Đất đai);

b) Đất nông nghiệp đang sử dụng không phải là đất công ích theo quy định tại Điều 132 Luật Đất đai và thực tế quỹ đất công ích để lại trong quá trình giao đất nông nghiệp theo Nghị định 64/CP và kết quả thực hiện theo phương án chuyển đổi sử dụng đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt đất công ích tại địa phương;

4. Thẩm định nhu cầu sử dụng đất; thẩm định điều kiện giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 7 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 19/9/2017 quy định chi tiết Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai để thực hiện.

### **III. HỒ SƠ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT VÀ CÔNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

1. Hồ sơ giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 4 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất để thực hiện.

2. Hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp được thực hiện như hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu (theo Bộ thủ tục hành chính số 4 ban hành kèm theo Quyết định số 3219/QĐ-UBND ngày 24/9/2020 của UBND tỉnh).

### **IV. TRÁCH NHIỆM TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

1. Người sử dụng đất:

- Kê khai kịp thời, đầy đủ, chính xác các thông tin vào Đơn đề nghị giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và thuê đất; chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác các thông tin đã kê khai thông tin vào Đơn;

- Cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất xin công nhận quyền sử dụng đất, giao đất và cho thuê đất (nếu có);

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã:

- Lập kế hoạch và thời gian thực hiện việc công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận trên địa bàn xã đảm bảo khoa học, chính xác, công bằng, dân chủ, đúng pháp luật và thời gian quy định; thông báo kế hoạch đến tận thôn, xóm, tổ dân phố để mọi người đều biết; thông báo kế hoạch lên UBND cấp huyện.

- Rà soát toàn bộ quỹ đất nông nghiệp thuộc diện chưa giao, chưa cho thuê theo thẩm quyền trên từng địa bàn đến từng thôn, xóm; đất khai hoang mà hộ gia đình cá nhân đang sử dụng; xây dựng phương án giao đất.

- Thành lập Hội đồng tư vấn xét duyệt công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận ở cấp xã; phân công các thành viên Hội đồng chỉ đạo, đôn đốc ở các thôn (xóm), xử lý những khó khăn vướng mắc, tồn tại nhằm đảm bảo hoàn thành theo kế hoạch.

- Chịu trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp, lấn chiếm đất đai và sự phù hợp quy hoạch sử dụng đất của thửa đất đề nghị cấp GCN ; tình hình vi phạm pháp luật đất đai của các chủ sử dụng đất liên quan.

- Hoàn thiện hồ sơ tại cấp xã, trình UBND cấp có thẩm quyền giao đất, công nhận quyền sử dụng đất và thuê đất theo quy định.

### 3. Phòng Tài nguyên và Môi trường:

- Tham mưu UBND huyện ban hành kế hoạch thực hiện việc công nhận quyền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân;

- Tham mưu cho UBND huyện thành lập Tổ thẩm định hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, thuê đất được quy định tại điểm 4, Mục II bản hướng dẫn này (nếu cần);

- Đôn đốc, kiểm tra giám sát việc tổ chức thực hiện tại cấp xã; thẩm định hồ sơ, dự thảo các văn bản đề trình Chủ tịch UBND cấp huyện quyết định công nhận quyền sử dụng đất, giao đất và cho thuê đất theo thẩm quyền;

- Tổ chức tập huấn, hướng dẫn, chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ chuyên môn cấp xã;

- Phối hợp với UBND cấp xã để giải quyết những vướng mắc trong quá trình thực hiện;

- Chủ trì phối hợp với các phòng, ban liên quan thuộc cấp huyện xây dựng giá đất cụ thể trình UBND cấp huyện phê duyệt làm căn cứ áp dụng đơn giá cho thuê đất theo quy định (theo Quyết định ủy quyền của UBND tỉnh về xác định giá đất cụ thể);

- Thông báo thông tin địa chính cho cơ quan thuế đối với các trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

- Định kỳ hàng tháng, tham mưu UBND huyện tổng hợp, báo cáo kết quả thực hiện lên UBND tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường.

### 4. Văn phòng Đăng ký đất đai:

- Chịu trách nhiệm chỉ đạo các chi nhánh thực hiện trích lục, trích đo địa chính thửa đất, khu đất khi người dân có nhu cầu đảm bảo kịp thời; tiếp nhận hồ sơ từ phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển đến, in Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường bàn giao đất thực địa; thực hiện thu phí, lệ phí trích lục, trích đo theo đúng quy định.

- Cập nhật hồ sơ thực hiện đăng ký biến động theo quy định;

Hướng dẫn này có hiệu lực từ ngày ban hành; trong quá trình thực hiện nếu phát sinh vướng mắc, khó khăn đề nghị UBND cấp huyện kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét, hướng dẫn tổ chức thực hiện./.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (Đề báo cáo);
- UBND các huyện, thành phố, thị xã;
- Phòng TN&MT các huyện, TP, TX;
- Các phòng: ĐĐ1, ĐĐ2; Thanh tra Sở;
- Văn phòng Đăng ký đất đai;
- Giám đốc và các PGĐ Sở;
- Lưu VT, ĐĐ1, LVP.

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trần Hữu Khanh**