

TÀI LIỆU TUYÊN TRUYỀN LUẬT ĐẤT ĐAI NĂM 2024

Luật gồm 16 chương, 260 điều, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2025.

I. Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải (Điều 235 Luật Đất đai năm 2024)

1- Nhà nước khuyến khích các bên tranh chấp đất đai tự hòa giải, hòa giải ở cơ sở theo quy định của pháp luật về hòa giải ở cơ sở, hòa giải theo quy định của pháp luật về hòa giải thương mại hoặc cơ chế hòa giải khác theo quy định của pháp luật.

2- Trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai quy định tại Điều 236 của Luật này, các bên tranh chấp phải thực hiện hòa giải tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp. Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp được thực hiện như sau:

a) Sau khi nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai để thực hiện hòa giải tranh chấp đất đai;

b) Thành phần Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai bao gồm: Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã là Chủ tịch Hội đồng, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã, công chức làm công tác địa chính, người sinh sống lâu năm biết rõ về nguồn gốc và quá trình sử dụng đối với thửa đất tranh chấp (nếu có). Tùy từng trường hợp cụ thể, có thể mời đại diện tổ chức, cá nhân khác tham gia Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai;

c) Việc hòa giải tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân cấp xã được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai;

d) Việc hòa giải phải được lập thành biên bản có chữ ký của các bên tham gia hòa giải và có xác nhận hòa giải thành hoặc hòa giải không thành của Ủy ban nhân dân cấp xã. Biên bản hòa giải được gửi đến các bên tranh chấp, lưu tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp;

đ) Trường hợp hòa giải không thành mà một hoặc các bên tranh chấp không ký vào biên bản thì Chủ tịch Hội đồng, các thành viên tham gia hòa giải phải ký vào biên bản, đóng dấu của Ủy ban nhân dân cấp xã và gửi cho các bên tranh chấp.

3- Hòa giải tranh chấp đất đai tại Tòa án được thực hiện theo quy định của pháp luật về hòa giải, đối thoại tại Tòa án và pháp luật về tố tụng dân sự. Hòa giải tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan tới đất đai bằng hòa giải thương mại thực hiện theo pháp luật về hòa giải thương mại.

4- Đối với trường hợp hòa giải tranh chấp đất đai quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này mà hòa giải thành và có thay đổi hiện trạng về ranh giới, diện tích, người sử dụng đất thì trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, các bên tham gia hòa giải phải gửi văn bản công nhận kết quả hòa giải thành đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

5- Đối với địa bàn không thành lập đơn vị hành chính cấp xã trực thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện thì không thực hiện quy định tại khoản 2 Điều này. Thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai được thực hiện theo quy định tại Điều 236 của Luật này.

II. Hành vi bị nghiêm cấm trong lĩnh vực đất đai (Điều 11 Luật Đất đai năm 2024)

1- Lấn đất, chiếm đất, hủy hoại đất.

2- Vi phạm quy định của pháp luật về quản lý nhà nước về đất đai.

3- Vi phạm chính sách về đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số.

4- Lợi dụng chức vụ, quyền hạn để làm trái quy định của pháp luật về quản lý đất đai.

5- Không cung cấp thông tin hoặc cung cấp thông tin đất đai không chính xác, không đáp ứng yêu cầu về thời hạn theo quy định của pháp luật.

6- Không ngăn chặn, không xử lý hành vi vi phạm pháp luật về đất đai.

7- Không thực hiện đúng quy định của pháp luật khi thực hiện quyền của người sử dụng đất.

8- Sử dụng đất, thực hiện giao dịch về quyền sử dụng đất mà không đăng ký với cơ quan có thẩm quyền.

9- Không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.

10- Cản trở, gây khó khăn đối với việc sử dụng đất, việc thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

11- Phân biệt đối xử về giới trong quản lý, sử dụng đất đai.

III. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất (Điều 137 Luật Đất đai năm 2024)

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, gồm: Bằng khoán điền thổ; Văn tự đoạn mãi bất động sản có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ; Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận; Giấy phép cho xây cất nhà ở; Giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp; Bản án của Tòa án thuộc chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính;

d) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đã sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

đ) Sổ mục kê, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 mà có tên người sử dụng đất;

e) Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299/TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý mà có tên người sử dụng đất, bao gồm: Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp; Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập; Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất; Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

g) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà;

h) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sĩ làm nhà ở theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sĩ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được phê duyệt tại thời điểm giao đất;

i) Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà có tên người sử dụng đất;

k) Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; giấy tờ về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép;

l) Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận;

m) Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân hoặc cấp cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng;

n) Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ của nông, lâm trường quốc doanh về việc giao đất để làm nhà ở hoặc làm nhà ở kết hợp với sản xuất nông, lâm nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất;

b) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo đúng quy định của pháp luật từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp chưa nộp tiền sử dụng đất thì phải nộp theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, nhưng đến trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

6. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

7. Hộ gia đình, cá nhân có bản sao một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này mà bản gốc giấy tờ đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ này, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

8. Trường hợp người đang sử dụng đất có một trong giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6 và 7 của Điều này mà trên giấy tờ đó có các thời điểm khác nhau thì người sử dụng đất được chọn thời điểm trên giấy tờ để làm căn cứ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

9. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, nhà thờ họ, công trình tín ngưỡng khác; chùa không thuộc quy định tại khoản 1 Điều 213 của Luật này; đất nông nghiệp quy định tại khoản 4 Điều 178 của Luật này và đất đó không có tranh chấp, có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất là đất sử dụng chung cho cộng đồng dân cư thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

IV. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền (Điều 138 Luật Đất đai năm 2024)

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật này, không thuộc trường hợp quy định tại Điều 139 và Điều 140 của Luật này được thực hiện theo quy định như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18 tháng 12 năm 1980, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

2. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức công nhận đất ở tại điểm này;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất đó và không phải nộp tiền sử dụng đất;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

3. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

a) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở; trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó;

b) Đối với thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật này thì toàn bộ diện tích thửa đất được công nhận là đất ở;

c) Đối với thửa đất có sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này;

d) Đối với phần diện tích đất còn lại sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm c khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại điểm c khoản này.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

đ) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại khoản này thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

4. Trường hợp thửa đất có nhiều hộ gia đình, cá nhân sử dụng chung thì hạn mức đất ở quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này được tính bằng tổng hạn mức đất ở của các hộ gia đình, cá nhân đó.

Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này đối với từng thửa đất đó;

5. Hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 118 của Luật này đã sử dụng đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 137 của Luật này, có đăng ký thường trú tại địa phương thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất. Diện tích đất được xác định khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này;

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định tại Điều 176 của Luật này; thời hạn sử dụng đất tính từ ngày được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

7. Việc áp dụng quy định về hạn mức đất ở của địa phương để xác định diện tích đất ở trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4 và 5 Điều này được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm người sử dụng đất nộp hồ sơ đề cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

8. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5 và 6 Điều này mà không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

9. Nhà nước có trách nhiệm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho các trường hợp đã đăng ký và đủ điều kiện theo quy định tại Điều này;

10. Chính phủ quy định chi tiết Điều này.

ỦY BAN NHÂN DÂN SƠN LĨNH