

Số: 1308./STNMT - VPĐKĐĐ
V/v phúc đáp Văn bản số 296/UBND-
TN&MT ngày 25/4/2019 UBND
huyện Điện Biên Đông

Điện Biên, ngày 18 tháng 12 năm 2019

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Điện Biên Đông

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 296/UBND-TN&MT ngày 25/4/2019 UBND huyện Điện Biên Đông về việc đề nghị hướng dẫn một số nội dung vướng mắc trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện theo Văn bản số 646/UBND – KTN ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh. Sau khi xem xét nội dung, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến đối với các nội dung như sau:

I. Đối với nội dung về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

1. Hỏi:

“ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có mục đích sử dụng được xác định là đất ở, nguồn gốc là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2008, tại thời điểm nhận chuyển nhượng chỉ có giấy tờ mua bán viết tay không theo quy định của pháp luật.

Hiện nay, khi các hộ gia đình nêu trên đề nghị công nhận quyền đất thì có được công nhận quyền sử dụng đất tất cả các thửa đất ở không? Theo quy định cụ thể như thế nào? ”

Trả lời:

Nội dung của Văn bản không nêu rõ khu vực của thửa đất và đối tượng sử dụng đất, thời điểm sử dụng đất, thửa đất có nhà ở hay không có nhà ở vì vậy để đảm bảo việc cấp Giấy chứng nhận đúng theo quy định, đề nghị UBND huyện Điện Biên Đông chỉ đạo Trung tâm Quản lý đất đai thực hiện phân loại hồ sơ và thẩm định theo quy định tại Điều 101, 103 Luật Đất đai; Điều 20, 21, 22, 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Lưu ý đối với trường hợp hộ gia đình có nhiều thửa đất do nhận chuyển nhượng hoặc nhận thừa kế thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. *“Trường hợp một hộ gia đình, cá nhân sử dụng nhiều thửa đất có nhà ở có nguồn gốc của ông cha để lại hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc của ông cha để lại, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không vi phạm pháp luật đất đai thì hạn mức đất ở được xác định theo quy định đối với từng thửa đất đó”*

Việc xem xét tính ổn định của thửa đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. *“1. Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng*

đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”

2. Hỏi:

“ Trường hợp thời điểm các hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 01/7/2004 và trước ngày 01/01/2008, khi nhận chuyển nhượng, các thửa đất trên đều có nhà ở và sử dụng ổn định đến nay không thay đổi. Như vậy, nếu xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì không phù hợp do thời điểm sử dụng đất sau 01/7/2004, nhưng nếu xét cấp theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì không phù hợp do gia đình sử dụng đất không thuộc trường hợp nào được quy định tại Điều 22. Vậy cần xét GCN theo quy định cụ thể nào?”

Trả lời:

Việc xem xét tính ổn định của thửa đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP,

“ Sử dụng đất ổn định là việc sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.”

Vi vậy đối với các trường hợp trên cần phân loại và thực hiện thẩm định theo mục 1 của Văn bản này.

3. Hỏi

“Xử lý trường hợp GCN quyền sử dụng đất được cấp theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ và Nghị định số 163/1999/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16/11/1999.

Một số hộ gia đình cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp và đã được cấp GCN đất nông nghiệp, lâm nghiệp theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ và Nghị định số 163/1999/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16/11/1999, hiện nay các GCN nêu trên vẫn còn thời hạn hoặc đã hết thời hạn sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất, các hộ gia đình, cá nhân tự ý tách thửa đất để chuyển nhượng cho nhiều hộ gia đình, cá nhân khác để làm nhà ở. Hiện nay, không còn xác định được ranh giới, mốc giới các thửa đất đã được cấp GCN nêu trên và các chủ sử dụng đất hiện tại đề nghị cấp GCN quyền sử đất thì cần thực hiện như thế nào?”

Trả lời:

- Đối với các trường hợp được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã thực hiện chia tách chuyển nhượng cho nhiều hộ gia đình khác làm nhà ở thì đề nghị UBND huyện Điện Biên Đông chỉ đạo UBND các xã và Trung tâm Quản lý đất đai kiểm tra xác minh lại các thửa đất đã thực hiện chuyển nhượng và diện tích còn lại của hộ gia đình, thực hiện thẩm định gia hạn quyền sử dụng đất và cấp đổi lại Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 74 và Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Đối với các trường hợp nhận chuyển nhượng từ đất nông nghiệp của các hộ đã được cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp nay đã thực hiện làm nhà ở, nếu phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì xem xét như sau:

Các trường hợp có hộ khẩu thường trú tại địa phương và là đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn thì thực hiện thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai.

Các đối tượng còn lại thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 22 và trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ - CP.

4. Hỏi

“Đối với trường hợp thừa đất được mua bán chuyển nhượng sau 01/01/2008 và chưa có giấy tờ theo quy định tại Điều 100 của Luật đất đai năm 2013 thì tiến hành cấp GCN quyền sử dụng đất như thế nào?”

Trả lời:

Các trường hợp thừa đất tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế đặc biệt khó khăn, người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hộ khẩu thường trú tại địa phương và là đối tượng trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp thì thực hiện thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 101 Luật Đất đai.

Các đối tượng chưa có Giấy chứng nhận thì không đủ điều kiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 66 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/7/2007 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 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy các trường hợp nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau ngày 1/1/2008 khi chủ sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 99 Luật Đất đai

5. Hỏi

“Trường hợp thừa đất đã có Quyết định giao đất từ thời điểm năm 2004, trong quá trình sử dụng, người sử dụng đất đã lấn chiếm thêm đất và xây dựng nhà ở với diện tích lớn hơn diện tích được giao theo Quyết định thì thực hiện cấp GCN quyền sử dụng đất như thế nào?”

Trả lời:

Đối với các trường hợp trên xem xét thẩm định theo quy định tại khoản 3 Điều 24a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được bổ sung tại Khoản 20 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ.

6. Hỏi

“. Trường hợp GCN đã cấp thuộc quy hoạch hành lang an toàn giao thông.

Khu vực thị trấn Điện Biên Đông, huyện Điện Biên Đông được phê duyệt quy hoạch Thị trấn lần đầu theo Quyết định 350/QĐ-UBND ngày 12/8/1998 của UBND tỉnh Lai Châu (cũ) và được điều chỉnh quy hoạch theo Quyết định số 1052/QĐ-UBND ngày 20/10/2011 của UBND tỉnh Điện Biên. Theo quy hoạch được phê duyệt, trục đường 19,5m có chỉ giới đường đo là 6,0 mét.

Trong quá trình sử dụng đất nhiều hộ gia đình đã để hành lang đường 19,5m là 4,0 mét không theo quy hoạch được phê duyệt nên giai đoạn từ 2010 -2014, có một số GCN quyền sử dụng đất cấp đã để hành lang đường theo hiện trạng sử dụng đất.

Hiện nay, khi các hộ gia đình trên đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện quy định về hành lang ATGT như thế nào? Phải điều chỉnh theo đúng quy hoạch do UBND tỉnh phê duyệt hay có thể điều chỉnh hành lang đường theo GCN đã cấp? Trường hợp điều chỉnh hành lang đường 19,5 mét từ 4,0 mét thành 6,0 mét theo đúng quy hoạch của UBND tỉnh Điện Biên phần đất thuộc hành lang ATGT đã cấp cho các hộ gia đình và xây nhà kiên cố thì xử lý như thế nào? Có được giao đất phía sau (nếu có) cho đủ chiều dài thửa đất không?"

Trả lời:

Sơ đồ thửa đất trong Giấy chứng nhận được thực hiện theo đúng quy định tại Phụ lục I Ban hành kèm theo Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, xác định rõ diện tích thuộc Hành lang an toàn giao thông.

Đối với các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận mà có sai sót trong việc xác định diện tích thửa đất thuộc hành lang giao thông, thì đề nghị UBND huyện Điện Biên Đông chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp cùng Trung tâm Quản lý đất đai kiểm tra, tham mưu cho UBND huyện đính chính và cấp đổi lại Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

7. Hỏi

" Trường hợp hộ gia đình có hai vợ chồng đều là cán bộ, công chức, viên chức công tác tại cơ quan Nhà nước; được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp theo hình thức thuê đất, nay các hộ gia đình trên có nhu cầu xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở thì giải quyết như thế nào?"

Trả lời:

Đối với trường hợp trên thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

8. Hỏi

"Về hồ sơ được hướng dẫn tại bộ thủ tục hành chính của UBND tỉnh.

Theo quyết định số 1204/QĐ-UBND ngày 30/11/2017 của UBND tỉnh Điện Biên, thủ tục số 16 hướng dẫn chuyển hình thức từ thuê đất sang giao đất, thủ tục số 26 hướng dẫn tách thửa nhưng không có căn cứ pháp luật để thực hiện đối với trường hợp hộ gia đình cá nhân chuyển hình thức từ thuê đất sang giao đất; hộ gia

đình cá nhân tách thửa để quản lý, sử dụng (cụ thể, tại Điều 17, 18 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT chỉ hướng dẫn với trường hợp tách thửa để chuyển nhượng). Vậy các trường hợp trên thực hiện như thế nào, cơ quan chuyên môn cần thực hiện xác nhận vào đơn đăng ký biến động và giấy chứng nhận theo quy định cụ thể tại điều, khoản nào?”

Trả lời:

Khi người sử dụng đất có nhu cầu tách thửa thì Trung tâm Quản lý đất đai thực hiện theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (đối với trường hợp được tách thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai).

Khi người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất, Trung tâm Quản lý đất đai thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 85 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

9. Hỏi

“ Theo bản đồ địa chính đo đạc năm 2014, toàn bộ đất của hộ gia đình khu vực bám mặt đường Quốc lộ 12 chỉ thể hiện hành lang đường bộ theo quy hoạch là 10m, không thể hiện ranh giới đã thu hồi bồi thường do chỉ thu hồi bồi thường một phần không thu hồi toàn bộ diện tích trong 10m quy hoạch hành lang an toàn giao thông. Các cơ quan chuyên môn của huyện cũng không xác định được ranh giới đã thu hồi.

2. Bản đồ địa chính đo đạc năm 2014 cũng không thể hiện hình thể, diện tích, loại đất đối với phần đất của các hộ gia đình nằm trong quy hoạch hành lang an toàn đường bộ nhưng vẫn đủ điều kiện cấp GCN (do chưa bị thu hồi, sử dụng trước thời điểm công bố quy hoạch). ”

Trả lời:

Để xác định rõ diện tích đã thu hồi và bồi thường cho người sử dụng đất trong quá trình xây dựng các tuyến đường trên địa bàn huyện Điện Biên Đông, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND huyện chỉ đạo các chủ đầu tư xây dựng các tuyến đường và Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Điện Biên Đông rà soát lại hồ sơ GPMB của từng công trình, phối hợp cùng phòng Tài nguyên và Môi trường xác định lại diện tích đã được bồi thường, diện tích còn lại của từng thửa đất, để cập nhật thông tin phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn.

Sau khi có kết quả rà soát trên, Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại sau thu hồi, nếu có diện tích thuộc hành lang giao thông thì thực hiện thể hiện theo quy định tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

II. Đối với nội dung nộp tiền sử dụng đất

1. Hỏi

“ Về việc thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống tại khu vực đặc biệt khó khăn.

Căn cứ Điều 101 Luật Đất đai năm 2013 quy định về 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 đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất, như sau:

“Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại 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 là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất”

Theo đó, hộ gia đình không thuộc đối tượng là hộ nghèo, hộ đồng bào dân tộc thiểu số nhưng sống tại vùng đặc biệt khó khăn, sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 và đủ điều kiện được cấp GCN thì không phải nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong Nghị định 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ về quy định thu tiền sử dụng đất và Thông tư 76/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định số 45/2014/NĐ-CP chưa thấy hướng dẫn thực hiện nội dung này thì trình tự, thủ tục thực hiện như thế nào?”

Trả lời:

Đối với các trường hợp trên, đề nghị Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất (Trung tâm Quản lý đất đai) căn cứ thành phần hồ sơ kê khai của người sử dụng đất để thực hiện thẩm định hồ sơ theo quy định hiện hành và lập Phiếu chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Thông tư số 88 /2016/TTLT- BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ Tài chính và Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi đến Chi cục thuế huyện Điện Biên để thực hiện xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định và Quyết định số 37/2019/QĐ-UBND ngày 06/11/2019 của UBND tỉnh Điện Biên về việc ban hành quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Điện Biên.

III. Đối với nội dung trích đo chỉnh lý thửa đất, trích lục thửa đất.

1. Hỏi

1. Trường hợp một số hồ sơ có diện tích, loại đất, tên người sử dụng đất... trên thực tế không khớp với bản đồ địa chính hoặc thửa đất chưa được đo đạc địa chính chính quy. Nhiều thửa đất đã được đo đạc bản đồ địa chính nhưng bản đồ địa chính không khớp với thực tế về diện tích, loại đất, tên người sử dụng đất... Do Trung tâm Quản lý đất đai không được cấp phép đo đạc địa chính nên chưa thể đo đạc, lập trích lục bản đồ địa chính và xét cấp GCN theo hiện trạng sử dụng đất của các hộ gia đình. Ngoài ra, một số hộ gia đình hiện đang sử dụng đất làm nhà ở hoặc mục đích khác nhưng chưa được đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính, nay các hộ trên đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trả lời:

Đối với các thửa đất có sai lệch về loại đất, tên người sử dụng đất và diện tích giữa thực tế sử dụng và hồ sơ đo đạc bản đồ địa chính, đề nghị Trung tâm Quản lý đất đai phối hợp cùng công chức địa chính xã kiểm tra, xác minh thực địa theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để thực hiện cấp Giấy chứng nhận và chỉnh lý bản đồ địa chính.

Còn đối với các trường hợp thửa đất chưa được đo đạc bản đồ, nay người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận, thì đề nghị UBND huyện Điện Biên Đông chỉ đạo Trung tâm Quản lý đất đai phối hợp cùng các đơn vị có Giấy phép hành nghề đo đạc thực hiện trích đo địa chính theo quy định tại Điều 18 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT, kinh phí thực hiện theo quy định tại Quyết định số 39/2017/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 về việc quy định giá sản phẩm, dịch vụ chuyển từ phí sang giá dịch vụ do nhà nước định giá trên địa bàn tỉnh Điện Biên

Trên đây là ý kiến trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các nội dung vướng mắc trong công tác quản lý đất đai trên địa bàn huyện Điện Biên Đông đề UBND huyện biết và chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lãnh đạo Sở;
- Chi cục QLDD;
- Lưu VPĐKDD, VT

Q. GIÁM ĐỐC



Ngôn Ngọc Khuê