

Số: 22./STNMT-VPĐKĐĐ
V/v phúc đáp Văn bản số 10/CV-TN&MT
ngày 26/3/2019 của Phòng Tài nguyên và
Môi trường huyện Tuần Giáo.

Điện Biên, ngày 8 tháng 4 năm 2019

Kính gửi: Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tuần Giáo.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Văn bản số 10/CV-TN&MT ngày 26/3/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tuần Giáo về việc xin ý kiến hướng dẫn các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trồng cây mắc ca tại xã Quài Cang, Quài Nưa huyện Tuần Giáo.

Sau khi xem xét nội dung văn bản; Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tuần Giáo cần xem xét chính xác nguồn gốc sử dụng đất, mục đích sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất của từng thửa đất do các hộ gia đình đang sử dụng để làm căn cứ thẩm định hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; cụ thể như sau:

1. Đối với các thửa đất sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp (*mục đích sử dụng đất từ thời điểm sử dụng đất đến nay không thay đổi*) từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì căn cứ theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định số 43/2004/NĐ-CP để thực hiện cấp Giấy chứng nhận: “5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được công nhận quyền sử dụng đất như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác 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 quy định tại Điều 129 của Luật Đất đai; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng; thời hạn thuê đất được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 126 và Khoản 4 Điều 210 của Luật Đất đai;”

Mục đích sử dụng đất (loại đất) được xác định theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 43/2004/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung tại điểm a Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 của Chính phủ; cụ thể:

“1. Trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 của Luật đất đai thì loại đất được xác định như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;”

2. Đối với các thửa đất có nguồn gốc do các hộ gia đình, cá nhân khai hoang sau ngày 01/7/2004, hiện đang trồng mắc ca (được chuyển đổi từ đất trồng cây hàng năm khác sang trồng mắc ca từ 1 – 2 năm) thì căn cứ theo quy định tại khoản 4 Điều 22 Nghị định số 43/2014 /NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai để thực hiện cấp Giấy chứng nhận: 4. 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 duyệt, không có tranh chấp thì được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định; nếu vượt hạn mức do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê.”

Việc xác định mục đích sử dụng đất (loại đất) để ghi trên Giấy chứng nhận đối với các thửa đất trên là **loại đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất huyện Tuần Giáo hoặc quy hoạch 3 loại rừng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.**

Trên đây là ý kiến phúc đáp của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trồng cây mắc ca tại xã Quài Cang, Quài Nưa huyện Tuần Giáo. Yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường khẩn trương triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Tuần Giáo;
- Lãnh đạo sở;
- Chi cục QLDD;
- Lưu VPĐKĐĐ, VT.

h

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Đăng Nam