

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐỨC PHỔ**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: /UBND

Đức Phổ, ngày tháng năm 2022

V/v tiếp tục tham vấn nội dung liên quan trong thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân

Kính gửi:

- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Thanh Tra tỉnh;
- Sở Tư pháp.

Vừa qua, UBND thị xã Đức Phổ tiếp nhận nhiều hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu của hộ gia đình, cá nhân. Tuy nhiên, qua đối chiếu với quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn dưới luật cho thấy còn nhiều nội dung vướng mắc, lúng túng chưa có cơ sở giải quyết, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân. UBND thị xã đã có Công văn số 1041/UBND ngày 20/5/2022 về việc tham vấn nội dung liên quan trong thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân.

Tuy nhiên, đến nay UBND thị xã Đức Phổ vẫn chưa nhận được ý kiến phúc đáp của Sở Tài nguyên và Môi trường.

Để đảm bảo giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân trên địa bàn thị xã Đức Phổ được liên tục, đúng quy định pháp luật. UBND thị xã Đức Phổ tiếp tục kính đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra tỉnh và Sở Tư pháp hướng dẫn một số nội dung còn nhiều vấn đề lúng túng trong cách giải quyết trên thực tế so với quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể như sau:

1. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) trên thửa đất có nhà ở nhưng nguồn gốc và quá trình sử dụng đất như sau:

- Trường hợp 1: Nguồn gốc sử dụng đất được người dân kê khai và được UBND cấp xã xác nhận: “...ông Lê Văn C sử dụng thửa đất có nhà ở từ năm 1975, đến năm 2013 nhà sụp vì không có điều kiện làm lại nhà nên ông C được con cái đón về ở...; năm 2015 ông C chết; đến năm 2021 ông D là con của ông C nhận thừa kế và xây dựng mới lại nhà và sử dụng đến nay...”.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: bản đồ 299/TTg thể hiện loại đất T (bản đồ chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và sổ mục kê, sổ

đăng ký ruộng đất theo mẫu 5b đã bị thất lạc); bản đồ đo đạc năm 2006 thể hiện loại đất ở. Đối chiếu theo khoản 1¹ Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp sử dụng đất nêu trên có được gọi là sử dụng đất ổn định vào mục đích đất ở hay không? Có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất ở và việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (*tiền sử dụng đất*) như thế nào?.

- Trường hợp 2: Nguồn gốc sử dụng đất được người dân kê khai và được UBND cấp xã xác nhận: “...bà Nguyễn Thị A sử dụng thửa đất có nhà ở từ năm 1975, đến năm 1980 nhà sụp vì không có điều kiện làm lại nhà nên bà A được con cái đón về ở...; năm 2016 bà A xây dựng mới lại nhà và sử dụng đến nay (hoặc con bà A nhận tặng cho sau đó xây dựng lại nhà và sử dụng đến nay)...”.

Qua kiểm tra hồ sơ địa chính qua các thời kỳ: Bản đồ 299/TTg thể hiện loại đất màu (*bản đồ chưa được cơ quan có thẩm quyền thẩm định và sổ mục kê, sổ đăng ký ruộng đất theo mẫu 5b đã bị thất lạc*), bản đồ đo đạc năm 2006 thể hiện loại đất ở. Đối chiếu theo khoản 1 Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì trường hợp sử dụng đất nêu trên có được gọi là sử dụng đất ổn định vào mục đích đất ở hay không? Có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào mục đích đất ở và có thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai (*tiền sử dụng đất*) như thế nào?.

2. Hồ sơ cấp GCNQSDD đối với trường hợp đất sản xuất nông nghiệp:

Nguồn gốc sử dụng đất được người dân kê khai và được UBND cấp xã xác nhận: “...bà Nguyễn Thị B sử dụng thửa đất trồng cây hàng năm khác từ năm 1975, đến năm 1988 thửa đất cần cỗi khó trồng cây, không có điều kiện cải tạo nên bà B bỏ không sản xuất (*trên bản đồ 299/TTg thể hiện là đất Hg*), đến năm 2002 bà B tiếp tục sử dụng trồng mì, trồng mía (*bản đồ năm 2006 thể hiện là đất BHK*) và hiện trạng hiện nay thửa đất không trồng cây cỗi...”.

Trường hợp này có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận vào mục đích trồng cây hàng năm khác (*BHK*) hay không?

3. Việc xử lý, cấp GCNQSDD đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (quy định tại khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP):

¹ Điều 21. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

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 hoặc đến thời điểm quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa 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 (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận).

- Trường hợp lần, chiếm đất chưa sử dụng và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, người đang sử dụng đất lập hồ sơ đề nghị được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích khoảng 1000m² (*thuộc trường hợp theo quy định tại điểm b, khoản 3, điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP*).

Theo khoản 18 điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ quy định: “*Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức công nhận đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định trước ngày 15 tháng 10 năm 1993; diện tích đất ở được công nhận bằng hạn mức giao đất ở tại địa phương nếu đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014;*”

Tuy nhiên diện tích xây dựng nhà nhỏ hơn (hoặc lớn hơn) diện tích theo hạn mức công nhận đất ở (hoặc hạn mức giao đất ở) thì xem xét cấp GCNQSDĐ theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở hay xem xét cấp GCN theo hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở; phần diện tích còn lại của thửa đất có xem xét cấp GCNQSDĐ luôn cho hộ dân không?, hay thực hiện chính lý tách rời phần diện tích còn lại và địa phương đưa vào hồ sơ địa chính quản lý đất công.

- Trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích thửa đất khoảng 1000m².

Trường hợp nêu trên thì xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế xây dựng nhà ở hay xem xét cấp GCN theo hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở; phần diện tích còn lại thì được xác định là đất nông nghiệp tiếp tục được cấp GCN cho người dân hay không (*chính lý tách rời phần diện tích còn lại để cấp GCN cho người dân*)?

4. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng thẩm quyền với diện tích đang sử dụng khoảng 1000m² - vượt hạn mức công nhận hoặc hạn mức giao đất ở (quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất của thị xã Đức Phổ:

Trường hợp này phù hợp với quy hoạch sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy hoạch đô thị thì có được xem xét cấp GCN hay không? Trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích thực tế xây dựng nhà ở hay xem xét cấp GCN theo hạn mức công nhận đất ở hoặc hạn mức giao đất ở hay xem xét cấp GCN theo giấy tờ giao đất; phần diện tích còn lại thì địa phương đưa vào hồ sơ địa

chính quản lý đất công hay được xác định là đất nông nghiệp tiếp tục được cấp GCN cho người dân không (*chính lý tách rời phần diện tích còn lại*)?. Nếu giao đất trái thẩm quyền nhưng không có giấy tờ giao đất thì thực hiện cấp GCNQSDĐ như thế nào?.

5. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất như Quyết định giao đất, nhưng trong quyết định thể hiện người được giao đất phải xây dựng nhà ở trong 6 tháng kể từ thời điểm giao.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất vẫn không xây dựng nhà ở. Đối chiếu với khoản 1² Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định thì mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hộ gia đình, cá nhân không xây dựng nhà ở thì có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không?

6. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ nông nghiệp cho một số hộ dân trên địa bàn xã Phổ Khánh:

Trên địa bàn xã Phổ Khánh, tại thời điểm cân đối chia đất theo Nghị định 64/CP các hộ gia đình ở thôn Phú Long không được cân đối chia đất và đất có nguồn gốc ông cha để lại qua các thế hệ, người đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp không có hộ khẩu thường trú tại địa phương nhưng đăng ký kê khai với nguồn gốc: “*Đất trồng cây hàng năm khác do ông bà*

² Điều 100. 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, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất

1. 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 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) 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 trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

c) 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 gắn liền với đất;

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

đ) 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;

e) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

g) Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

để lại cho vợ chồng ông A và bà B sử dụng từ trước năm 1975 đến nay, tại thời điểm thực hiện Nghị định 64/CP thửa đất này không được cân đối... ”; hiện trạng sử dụng đất: không có trồng cây cối nào. Đối với trường hợp này có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không hoặc có được hiểu là sử dụng đất ổn định không nếu hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi đăng ký hộ khẩu thường trú xác nhận hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp sau khi có văn bản xác nhận về việc sử dụng đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất?

Rất mong sự quan tâm, hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường, Thanh tra tỉnh và Sở Tư pháp để UBND thị xã Đức Phổ tổ chức thực hiện đảm bảo với quy định pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- CT và các PCT UBND thị xã;
- Phòng TNMT;
- VP thị xã;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Võ Minh Vương