

UBND TỈNH QUANG BÌNH
SỞ TÀI NGUYÊN & MÔI TRƯỜNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số 427/STNMT-TTr

V/v hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc
trong cấp Giấy chứng nhận QSD đất

Quảng Bình, ngày 02 tháng 7 năm 2015

UBND & UBND HUYỆN LÊ THUY

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Hới

Số: 2539
Ngày: 6/7/2015

Chuyên: Sở Tài nguyên và Môi trường

nhận được Công văn số 37/BC-UBND ngày 22/4/2015 của UBND thành phố Đồng Hới đề nghị hướng dẫn giải quyết một số vướng mắc trong cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nghiên cứu nội dung các vướng mắc và kiến nghị, đề xuất của UBND thành phố Đồng Hới, căn cứ các quy định của pháp luật về lĩnh vực đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời như sau:

1. Về cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004.

- Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho các trường hợp được giao đất không đúng thẩm quyền được thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (lưu ý: các trường hợp giao đất trái thẩm quyền phải là bao gồm các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 23).

Việc xử lý cụ thể từng trường hợp tùy theo từng thời điểm sử dụng đất để giải quyết theo quy định tại Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Điều 18 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT.

- Về việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được thực hiện theo quy định tại Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Như vậy, các trường hợp được giao đất ở trái thẩm quyền chưa được quy định được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật thì chưa cấp giấy chứng nhận. Các trường hợp được giao đất ở trái thẩm quyền mà hiện nay chưa sử dụng đất hoặc có sử dụng đất nhưng không đúng mục đích đề nghị UBND thành phố lập danh sách cụ thể và kiến nghị phương án xử lý để Sở báo cáo UBND tỉnh và Bộ Tài nguyên và Môi trường cho chỉ đạo thực hiện --

2. Về xác định việc lấn, chiếm đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước

ngày 01/7/2014. Theo quy định tại điều này các trường hợp được xem là lấn, chiếm đất được hiểu như sau:

- Tại khoản 1: lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè; lấn chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác là việc sử dụng đất khi không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép và việc sử dụng đất được thực hiện sau khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc chỉ giới hành lang bảo vệ công trình hoặc đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc đất đã được giao sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình khác mà đến nay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã công bố đó.

- Tại điểm a, khoản 3 đã quy định: lấn, chiếm đất chưa sử dụng chỉ được coi là vi phạm pháp luật khi tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất, người đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quốc phòng, an ninh; quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng theo quy định tại Điều 61, Điều 62 của Luật Đất đai. Các trường hợp khác đã sử dụng đất chưa sử dụng trước ngày 01/7/2014 không được coi là vi phạm và được xử lý theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều này để xem xét cấp Giấy chứng nhận.

3. Việc xác định giá đất của từng lô đất cụ thể tại thời điểm cấp đất trái thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất đã nộp tiền để tính ra tỷ lệ % diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất.

Thực hiện quy định của Chính phủ, UBND tỉnh đã ban hành Quyết định số 1088/QĐ-UB ngày 21/12/1994 quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh, tại Quyết định này và các quyết định quy định giá các loại đất trên địa bàn tỉnh sau này đã quy định mức tiền phải nộp đối với từng loại đường phố, vị trí, hạng đất, khu vực. Vì vậy, đối với những thửa đất đã rõ thì xác định giá đất theo các quy định của các quyết định trên; đối với các thửa đất mà hiện trạng khu vực hiện nay có thay đổi và việc quy định loại đất, loại đường phố, vị trí trong các quyết định quy định giá đất của UBND tỉnh chưa rõ thì cần căn cứ vào các tiêu chí theo quy định tại Thông tư số 94-TT/LB ngày 11/11/1994 của liên Bộ Tài chính - Xây dựng - Tổng cục Địa chính - Ban Vật giá Chính phủ về hướng dẫn thi hành Nghị định số 87/1994/NĐ-CP của Chính Phủ quy định khung giá các loại đất, đồng thời phải căn cứ vào các loại hồ sơ tài liệu tại thời điểm đã nộp tiền sử dụng đất như: Bản đồ địa chính; bản đồ giải thửa theo chỉ thị 299; bản đồ hiện trạng sử dụng đất; giá đất để tính thu thuế nhà, đất; sơ đồ lô đất được cấp và các tài liệu khác có liên quan để xác định giá đất cho phù hợp. Trường hợp có nhiều loại hồ sơ tài liệu nhưng không

thống nhất thì sử dụng tài liệu có mức giá thấp nhất để áp dụng tính tỉ lệ % tiền sử dụng đất đã nộp.

Việc áp dụng giá đất tại thời điểm cấp đất trái thẩm quyền để tính tỷ lệ % diện tích đất đã nộp tiền sử dụng đất trong khoảng thời gian UBND tỉnh chưa ban hành quyết định quy định bảng giá đất trên địa bàn tỉnh (từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 21/12/1994), Sở Tài nguyên và Môi trường đang có văn bản xin chủ trương của UBND tỉnh để áp dụng thống nhất trên địa bàn toàn tỉnh.

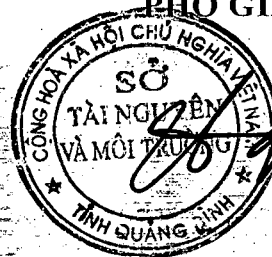
Vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn để UBND thành phố Đồng Hới được biết và căn cứ vào các quy định của pháp luật để tổ chức thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Giám đốc Sở (B/cáo);
- UBND các huyện, thị xã (thực hiện);
- Lưu VT, TTr

KT. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



Hoàng Quốc Việt

Lệ Thủy, ngày 6 tháng 7 năm 2015

PHIẾU XỬ LÝ CÔNG VĂN

Kính gửi: Ông Phạm Hữu Thọ


Vị đề nghị: Tờ

- Ông CT, PCT, PTV
- Phòng TNMT, VP K&D&T
- UBND xã, thị trấn / Ông Webster
- CV, PV TH / Huyện

**Ý KIẾN PHÊ DUYỆT
CỦA LÃNH ĐẠO HUYỆN**



P.CHÁNH VĂN PHÒNG



Phan Đình Tư