

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **10036** /STNMT-PC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 9 năm 2016

V/v triển khai thực hiện

Luật đất đai năm 2013

UBND Q. PHU NHUAN	
ĐẾN	Số: 2251 B
	Ngày: 30/9/2016
Chuyên:	
Lưu hồ sơ số:	

Kính gửi:

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện;
- Các Sở - ngành liên quan.

Nhằm tháo gỡ một số khó khăn, vướng mắc trong việc triển khai thực hiện Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành trên địa bàn Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản số 5832/TNMT-PC ngày 20/6/2016 gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường đồng thời gửi Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện để biết.

Vừa qua, Tổng cục Quản lý đất đai đã có các văn bản trả lời kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại các văn bản như sau:

- Công văn số 1566/TCQLĐĐ-CSPC ngày 17/8/2016 trả lời kiến nghị liên quan đến lĩnh vực tranh chấp, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai và thủ tục hành chính về đất đai;
- Công văn số 1616/TCQLĐĐ-CsPC ngày 25/8/2016 trả lời kiến nghị về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và giá đất;
- Công văn số 1617/TCQLĐĐ-CSPC ngày 25/8/2016 trả lời kiến nghị về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất;
- Công văn số 1646/TCQLĐĐ-CSPC ngày 29/8/2016 trả lời kiến nghị liên quan đến công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đo đạc lập bản đồ địa chính (đính kèm).

Nay, thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân Thành phố tại các văn bản số 9061/VP-ĐT ngày 06/9/2016, 9224/VP-ĐT ngày 08/9/2016 và số 9366/VP-ĐT ngày 12/9/2016, Sở Tài nguyên và Môi trường gửi các văn bản trả lời của Tổng cục Quản lý đất đai nêu trên đến Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện, các Sở liên quan để biết, phối hợp, triển khai thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật đất đai trên địa bàn Thành phố, nhất là những công việc thuộc phạm vi, trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã, Sở - ngành liên quan, trong đó lưu ý một số nội dung như sau:

- Nghiêm túc triển khai thực hiện Chỉ thị số 32-CT/TU ngày 30 tháng 3 năm 2015 của Thành ủy Thành phố về tăng cường lãnh đạo, chỉ đạo triển khai thi hành Luật đất đai năm 2013; Chỉ thị số 16/2014/CT-UBND ngày 15

tháng 7 năm 2014 và Quyết định số 4963/QĐ-UBND ngày 08 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố triển khai thực hiện Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Kịp thời phát hiện, ngăn chặn, xử lý theo thẩm quyền hoặc kiến nghị xử lý nghiêm các vi phạm trong việc quản lý, sử dụng đất trên địa bàn, nhất là những trường hợp tiêu cực, nhũng nhiễu, lợi dụng thông tin trong hoạt động quản lý để trục lợi theo quy định pháp luật hiện hành và Chỉ thị số 26/CT-TTg ngày 05 tháng 9 năm 2016 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong cơ quan hành chính nhà nước các cấp.

- Quán triệt đội ngũ công chức, viên chức chủ động cập nhật thông tin, các quy định pháp luật mới ban hành để áp dụng giải quyết công việc chuyên môn, không chờ chỉ đạo, hướng dẫn của cấp trên; vướng mắc, khó khăn phải kịp thời chủ động kiến nghị, đề xuất giải pháp tháo gỡ, đáp ứng yêu cầu, hiệu quả công việc trong tình hình mới.

+ Thường xuyên phổ biến pháp luật đất đai thông qua giải quyết công việc hàng ngày cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, doanh nghiệp trên địa bàn quản lý, nhất là người dân ở các xã, phường, thị trấn, đồng bào dân tộc thiểu số.

+ Quan tâm chuẩn hóa đội ngũ công chức địa chính cấp xã theo Quyết định số 18/2015/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quy định về tiêu chuẩn công chức phường, xã, thị trấn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Góp ý kiến đối với các dự thảo Nghị định, Thông tư sửa đổi, hướng dẫn thi hành Luật đất đai (việc này Sở Tài nguyên và Môi trường đã văn bản số 8724/TNMT-PC ngày 21/8/2016 nhắc lần 2 gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện chỉ đạo góp ý vào 04 dự thảo Nghị định, Thông tư do Bộ Tài nguyên và Môi trường gửi lấy ý kiến gồm: *Nghị định sửa đổi, bổ sung 1 số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai, Thông tư quy định chi tiết Nghị định này; Nghị định quy định về xây dựng, quản lý và khai thác hệ thống thông tin đất đai và Nghị định quy định về giao dịch điện tử trong lĩnh vực đất đai*. Tuy nhiên đến nay Sở mới nhận được văn bản trả lời của 14/24 quận, huyện: 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 11, Tân Bình, Cần Giờ, Củ Chi, Hóc Môn, Thủ Đức, huyện Bình Chánh, trong đó *Quận 1, 3, 4, 8, huyện Bình Chánh, Hóc Môn, Nhà Bè thống nhất với dự thảo*).

+ Thực hiện chế độ báo cáo công tác quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn quản lý định kỳ hàng năm gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 01/12 theo Quyết định số 4963/QĐ-UBND nêu trên (*file gửi kèm vào hộp thư Sở Tài nguyên và Môi trường: stnmt@tphcm.gov.vn*) để phục vụ yêu cầu báo cáo đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai trên địa bàn Thành phố (*Đề cương, phụ lục báo cáo thực hiện theo Kế hoạch số 5569/KH-UBND*

ngày 14/9/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố về kiểm tra, đánh giá tình hình thi hành Luật đất đai năm 2013).

Trong quá trình thực hiện Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành, có khó khăn, vướng mắc, bất cập phát sinh, nhất là những vấn đề mới chưa được pháp luật điều chỉnh đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện, các Sở - ngành liên quan kịp thời gửi thông tin về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo, kiến nghị theo chức năng, nhiệm vụ được giao.

Trên đây là ý kiến của Sở Tài nguyên và Môi trường, gửi Quý Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện và các Sở - ngành liên quan để phối hợp, tổ chức thực hiện nhằm quản lý hiệu quả tài nguyên đất trên địa bàn, đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững Thành phố.

Nơi nhận:

- Như trên (đính kèm tài liệu);
 - Thường trực Thành ủy "để báo cáo";
 - UBND Thành phố "để báo cáo";
 - Các Sở: Tư pháp; Xây dựng, QHKT, Tài chính, GTVT, KHĐT, Nội vụ.
 - Viện nghiên cứu phát triển;
 - Đơn vị thuộc Sở;
 - Lưu: VT, PC.
- (Thủy/LĐĐ2013)



Nguyễn Toàn Thắng

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

Số: **1566** /TCQLĐĐ-CSPC

Hà Nội, ngày **17** tháng **8** năm **2016**

V/v trả lời kiến nghị của Sở Tài nguyên và
Môi trường thành phố Hồ Chí Minh

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: **28892**

Ngày: **29 -08- 2016**

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh

Phục đáp Công văn số 5832/TNMT-PC ngày 20 tháng 6 năm 2016 của

Quý Sở về một số vướng mắc, khó khăn trong việc triển khai thực hiện Luật đất đai năm 2013, liên quan đến lĩnh vực tranh chấp, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai và thủ tục hành chính về đất đai; Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Về việc xác định các hành vi tự chuyển mục đích sử dụng đất được giao, cho thuê trong cùng một loại đất chính (mục 7 phần VI Công văn số 5832/TNMT-PC)

Pháp luật về đất đai quy định việc quản lý đến các loại đất theo phân loại tại Điều 10 của Luật Đất đai và loại đất này được ghi vào giấy tờ về giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, trường hợp chuyển mục đích sử dụng trong nội bộ từng loại đất (ví dụ từ văn phòng của tổ chức kinh tế sang cửa hàng kinh doanh buôn bán) không xác định là chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; Nhà nước thực hiện quản lý việc xây dựng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng.

2. Về các thủ tục hành chính

Trong các thủ tục hành chính về đất đai mà Quý Sở nêu, các thủ tục hành chính sau đây đã được pháp luật về đất đai hiện hành quy định:

(1) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp mua nhà thuộc sở hữu nhà nước: Quy định tại Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

(2) Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân (Điểm a Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai): Quy định tại Điều 68 và Điều 69 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

(3) Thủ tục cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc: Quy định tại Khoản 4 Điều 70 của Luật Đất đai;

(4) Thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất: Quy định tại Khoản 4 Điều 71 của Luật Đất đai;

(5) Thủ tục về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để đảm bảo quyết định thu hồi, quyết định phê duyệt phương án bồi thường được ký trong cùng 1 ngày: Quy định tại Điều 69 của Luật Đất đai;

(6) Thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp không hoặc chậm đưa đất vào sử dụng, thu hồi diện tích đất vi phạm: Quy định tại Điều 64 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

(7) Thủ tục giải quyết tranh chấp đất đai: Điều 89 và Điều 90 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

(8) Thủ tục thực hiện góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

(9) Thủ tục đăng ký đất đai đối với những trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để nhà nước quản lý: Quy định tại Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

(10) Thủ tục xác định giá đất cụ thể: Quy định tại Chương IV của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 và Phần 3 Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất ban hành kèm theo Thông tư số 20/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

(11) Thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất: Quy định tại Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp.

3. Về việc rà soát lại các quy định đã ban hành để điều chỉnh hoặc loại bỏ nhằm đơn giản hóa tối đa thủ tục hành chính nhưng vẫn đảm bảo hiệu quả quản lý nhà nước (mục 9 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC)

Đây là nhiệm vụ thường xuyên của ngành quản lý đất đai. Do đó, đề nghị Quý Sở căn cứ Bộ thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được chuẩn hóa và được Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quyết định công bố công khai (Quyết định số 634/QĐ-BTNMT ngày 29 tháng 3 năm 2016) để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố quy định cụ thể tại địa phương mình và tiếp tục có những kiến nghị cụ thể về hoàn thiện thể chế cũng như những giải pháp kỹ thuật để cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai theo chỉ đạo của Chính phủ.

4. Về việc quy định hồ sơ hợp lệ (mục 1 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC)

Pháp luật về đất đai đã quy định về thành phần và mẫu hồ sơ phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính. Theo đó, hồ sơ hợp lệ là hồ sơ có đầy đủ thành phần và nội dung theo quy định.

5. Về thẩm quyền yêu cầu bổ sung hay trả hồ sơ (mục 2 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC)

Vấn đề này đã được quy định cụ thể tại Khoản 4 Điều 61 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ. Cụ thể: Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ thì trong thời gian tối đa không quá 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử

lý lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

6. Về việc bổ sung quy định về nguyên tắc giải quyết hồ sơ theo thủ tục rút gọn đối với trường hợp khẩn cấp, thiên tai, hỏa hoạn, bất khả kháng (mục 4 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC)

Luật Đất đai đã có quy định cụ thể về thủ tục trưng dụng đất trong trường hợp cần thiết để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai. Đối với các thủ tục khác, đề nghị thực hiện theo quy định của Chính phủ để đảm bảo sự chặt chẽ trong quản lý, sử dụng đất đai.

Tuy nhiên, tiếp thu ý kiến đề xuất của Quý Sở, để cải thiện chất lượng cung cấp dịch vụ công, cải thiện môi trường đầu tư trong thời gian tới, đối với một số thủ tục như thực hiện các quyền của người sử dụng đất, thủ tục cấp giấy chứng nhận,... về mặt hồ sơ thực hiện thủ tục bắt buộc phải tuân thủ nhưng về thời gian thực hiện và phương thức thực hiện thì có thể nghiên cứu để quy định đa dạng hình thức hơn nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của người dân và doanh nghiệp (ví dụ: nhận hồ sơ tại nhà, thời gian giải quyết rút ngắn hơn,... tương ứng với các mức phí dịch vụ).

7. Về thời gian niêm yết khi cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất (mục 6 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC)

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 77 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Điểm b Khoản 2 Điều 10 của Thông tư 24/2014/TT-BTNMT thì thời gian niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận là 15 ngày, 15 ngày tiếp theo là khoảng thời gian cần thiết để tiếp nhận phản ánh về việc giấy chứng nhận bị mất. Như vậy, sau 30 ngày kể từ ngày niêm yết mất giấy thì có thể thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận bị mất là hoàn toàn phù hợp mà không cần thiết điều chỉnh.

Việc đề xuất không cần thiết phải niêm yết khi cấp lại trang bổ sung để tiết kiệm thời gian, chi phí và đơn giản hóa thủ tục để dẫn đến sự tùy tiện, dễ dãi và có thể dẫn đến hệ lụy khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất, cũng như gây phức tạp trong công tác quản lý nhà nước về đất đai. Do đó, đề nghị không thực hiện theo như ý kiến đề xuất của Quý Sở.

8. Về đề nghị không quy định việc niêm yết khi cấp GCN đối với những trường hợp sử dụng đất ổn định, có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất theo quy định (mục 10 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC)

Căn cứ quy định tại Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về trình tự, thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất thì đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp có trách nhiệm xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký, xác nhận hiện trạng tài sản so với nội dung kê khai đăng ký. Quy định này là phù hợp với thực tiễn vì trên thực tế có trường

hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng có những trường hợp người sử dụng đất lại có hiện trạng sử dụng không đúng với giấy tờ đó (ví dụ có giấy tờ mua bán đất nông nghiệp nhưng thực tế đang có nhà ở trên đó). Do đó, cần thiết phải quy định về việc việc niêm yết, làm cơ sở cho cơ quan có thẩm quyền cấp GCN xem xét, quyết định việc cấp GCN; khắc phục tình trạng cơ quan cấp GCN lại phải xin ý kiến của UBND cấp xã một lần nữa, làm kéo dài thời gian thực hiện thủ tục.

9. Về việc ban hành Thông tư hướng dẫn cụ thể chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Chi cục quản lý đất đai (mục 3 phần IX Công văn số 5832/TNMT-PC)

Căn cứ quy định tại Khoản 11 Điều 4 của Nghị định số 24/2014/NĐ-CP ngày 04 tháng 4 năm 2014 của Chính phủ thì Sở "quy định cụ thể chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của văn phòng, phòng chuyên môn nghiệp vụ, chi cục và đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Sở, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Sở theo hướng dẫn chung của Bộ quản lý ngành, lĩnh vực và theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh"; các Nghị định của Chính phủ không giao Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Chi cục quản lý đất đai (đơn vị trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường).

Mặt khác, căn cứ quy định tại Khoản 21 Điều 2 Thông tư liên tịch số 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV ngày 28 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Nội vụ thì Sở Tài nguyên và Môi trường có chức năng, nhiệm vụ "quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy và mối quan hệ công tác của các đơn vị trực thuộc Sở; quản lý biên chế công chức, số lượng người làm việc trong các đơn vị sự nghiệp công lập, thực hiện chế độ tiền lương và chính sách, chế độ đãi ngộ, đào tạo, bồi dưỡng, khen thưởng, kỷ luật đối với công chức, viên chức thuộc phạm vi quản lý của Sở theo quy định của pháp luật và phân cấp của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh".

Do vậy, đề nghị Quý Sở tổ chức thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ pháp luật đã quy định.

10. Về việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất (mục 4 phần IX Công văn số 5832/TNMT-PC)

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 14 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 thì một trong những hành vi bị nghiêm cấm là: "Ban hành văn bản không thuộc hệ thống văn bản quy phạm pháp luật quy định tại Điều 4 của Luật này nhưng có chứa quy phạm pháp luật".

Vì vậy, đề nghị Quý Sở tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo thực hiện đúng quy định tại Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai và ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại các Thông báo số 347/TB-VPCP ngày 27

tháng 8 năm 2014, số 3050/VPCP-KTN ngày 4 tháng 5 năm 2015 và số 3851/VPCP-KTN ngày 27 tháng 5 năm 2015 của Văn phòng Chính phủ.

11. Về các nội dung đã được nghiên cứu quy định bổ sung trong dự thảo Nghị định và Thông tư

Các nội dung dưới đây đã được nghiên cứu quy định bổ sung trong dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai (đang trình Chính phủ) và Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết Nghị định sửa đổi, bổ sung:

- Quy định thời gian khiếu nại tiếp và việc bắt buộc thi hành của quyết định giải quyết tranh chấp đất đai lần đầu, lần hai; về nguyên tắc, thẩm quyền, điều kiện, trình tự, thủ tục,... tiến hành cưỡng chế thực hiện quyết định giải quyết tranh chấp đã có hiệu lực thi hành (mục 1 và mục 3 phần VI Công văn số 5832/TNMT-PC);

- Các thủ tục hành chính như:

(1) Thủ tục xác định lại diện tích đất ở cho hộ gia đình, cá nhân đã được cấp GCN theo quy định tại Điểm b Khoản 5 Điều 24 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

(2) Thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có thay đổi về người sử dụng đất khi mua, bán, chuyển nhượng phần vốn góp, cổ phần trong doanh nghiệp, trong đó có giá trị quyền sử dụng đất,...;

(3) Thủ tục gia hạn sử dụng đất nông nghiệp của cơ sở tôn giáo;

Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 65 của Luật Đất đai.

(4) Thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 của Luật Đất đai;

(5) Thủ tục đơn giản, rút gọn đối với những trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định và đã thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất nhưng đến nay đương sự hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền mới phát hiện;

(6) Hiệu lực quyết định giải quyết tranh chấp đất đai, thủ tục cưỡng chế thi hành quyết định giải quyết tranh chấp;

(7) Nguyên tắc giải quyết đối với trường hợp thực hiện đồng thời nhiều thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai;

(8) Thủ tục thẩm định nhu cầu sử dụng đất của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân;

(9) Về thành phần hồ sơ nộp để thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo quy định tại Điều 11 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Về thời gian thực hiện thủ tục hành chính quy định tại Điều 61 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (mục 3 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC):

Nội dung này đã được nghiên cứu, quy định bổ sung quy trong dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai theo hướng thời gian xử lý hồ sơ được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ; không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định.

Bên cạnh việc hoàn thiện các quy định liên quan đến thời gian xử lý hồ sơ, đề nghị Quý Sở cần tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố tập trung đầu tư xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, tăng cường ứng dụng tin học hóa và đào tạo đội ngũ cán bộ, công chức, viên chức thực thi công vụ nhằm đáp ứng yêu cầu của Chính phủ trong việc cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai.

12. Một số nội dung khác

Một số nội dung dưới đây, Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận để tiếp tục nghiên cứu và hoàn thiện:

- Thời hiệu giải quyết tranh chấp lần hai, quyền khởi kiện ra Tòa án của một trong các bên đương sự khi có quyết định giải quyết tranh chấp lần hai; đề nghị không giao cho cơ quan nhà nước giải quyết tranh chấp đất đai; tranh chấp liên quan đến đất đai giao nên cho Tòa án giải quyết như quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nhằm đảm bảo tính độc lập, khách quan, giảm tải khối lượng công việc để cơ quan nhà nước tập trung vào công tác quản lý (mục 2 phần VI Công văn số 5832/TNMT-PC);

- Rà soát các hành vi bị nghiêm cấm tại Điều 12 của Luật Đất đai, bao gồm những trường hợp vi phạm về lấy ý kiến, công khai quy hoạch, không cung cấp thông tin cho người sử dụng, dự án chậm tiến độ,...; các hành vi vi phạm sẽ bị thu hồi đất tại Điều 64 của Luật Đất đai; các trường hợp không đăng ký khi chuyển mục đích theo quy định tại Điều 11 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường; các hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất để xử phạt vi phạm hành chính (các mục 4, 5 và 6 phần VI Công văn số 5832/TNMT-PC);

- Về việc bổ sung quy định hướng dẫn thời hạn tiếp nhận hồ sơ đối với từng trường hợp: tiếp nhận hồ sơ tại bộ phận một cửa, tiếp nhận qua mạng hay qua bưu điện (mục 5 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC);

- Về việc rà soát lại và ban hành đầy đủ, chuẩn hóa các biểu mẫu giấy, điện tử liên quan đến việc thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai (mục 12 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC);

- Rà soát, điều chỉnh lại một số biểu mẫu theo quy định tại các Thông tư của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (mục 13 phần VII Công văn số 5832/TNMT-PC);

- Về việc bổ sung hướng dẫn dịch vụ công điện tử trong lĩnh vực đất đai theo quy định tại Khoản 2 Điều 124 của Luật Đất đai (mục 1 phần IX Công văn số 5832/TNMT-PC);

- Về việc bổ sung quy định chi tiết về việc xây dựng và vận hành hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai tại Khoản 6 Điều 200 của Luật Đất đai (mục 1 phần IX Công văn số 5832/TNMT-PC).

Hệ thống theo dõi và đánh giá đối với quản lý và sử dụng đất đai là thành phần của hệ thống thông tin đất đai; được thiết lập thống nhất từ Trung ương tới địa phương và được công khai trên mạng thông tin quốc gia theo quy định của pháp luật. Hiện nay, Tổng cục đang chuẩn bị để triển khai xây dựng và vận hành hệ thống này trong Dự án VILG (VLAP-2) vay vốn của WB; trên cơ sở đó sẽ triển khai nhân rộng và thực hiện thống nhất trên cả nước. Cụ thể: sẽ xây dựng các quy định về tiêu chí, quy trình, phương pháp, chế độ thực hiện theo dõi, đánh giá quản lý và sử dụng đất đai và xây dựng phần mềm để phục vụ cho việc thu thập, tổng hợp, báo cáo thông tin theo dõi, đánh giá ở các cấp.

Tổng cục Quản lý đất đai cũng đã có hướng dẫn tạm thời bộ tiêu chí theo dõi và Đề cương, biểu mẫu báo cáo gửi kèm tại Công văn số 3215/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 05 tháng 8 năm 2015 và Công văn số 1660/TCQLĐĐ-CKSQLSĐĐ ngày 09 tháng 11 năm 2015. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh hướng dẫn, chỉ đạo theo dõi, tổng hợp, đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai và tác động của chính sách, pháp luật đất đai đến kinh tế - xã hội và môi trường theo hướng dẫn trên đây để phục vụ yêu cầu báo cáo đánh giá tình hình quản lý, sử dụng đất đai của cả nước với Quốc hội hàng năm theo quy định tại Điều 200 của Luật Đất đai.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai, gửi Quý Sở để tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Thứ trưởng Nguyễn Thị Phương Hoa (để b/c);
- Các Phó Tổng cục trưởng;
- Lưu: VT, VP (TH), CQHĐĐ, CĐKĐĐ, CKTPTQĐ, CKSQLSĐĐ, CSPP(T10).

nh *no*

TỔNG CỤC TRƯỞNG



Lê Thanh Khuyển

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

Số: *16 16* /TCQLĐĐ-CSPC

Hà Nội, ngày *25* tháng *8* năm 2016

V/v trả lời kiến nghị của Sở Tài nguyên và
Môi trường thành phố Hồ Chí Minh về bồi
thường, hỗ trợ, tái định cư và giá đất

SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: **28847** Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh

Ngày: **29-08-2016**

Chuyển:

Phức đáp Công văn số 5832/TNMT-PC ngày 20 tháng 6 năm 2016 của
Quý Sở về việc vướng mắc, khó khăn trong việc triển khai thực hiện Luật đất đai
năm 2013, liên quan đến lĩnh vực bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước
thu hồi đất và giá đất, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Về đề nghị ban hành thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà
nước thu hồi đất; trường hợp cơ quan trung ương không ban hành Sở sẽ trình Ủy
ban nhân dân Thành phố ban hành để áp dụng thống nhất áp dụng trên địa bàn
(mục 1 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Trình tự, thủ tục thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển
kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia công cộng đã được quy định tại Điều 69 của
Luật Đất đai (trong đó tại Khoản 2 và Khoản 3 có quy định về lập, thẩm định, phê
duyet và tổ chức thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư); Luật
không giao Chính phủ và Ủy ban nhân dân quy định cụ thể.

Mặt khác, theo quy định tại Khoản 4 Điều 14 của Luật Ban hành văn bản
quy phạm pháp luật năm 2015, quy định thủ tục hành chính trong quyết định của
Ủy ban nhân dân Thành phố trong trường hợp Luật không giao là một trong
những hành vi bị nghiêm cấm.

Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận ý kiến Quý Sở để tổng hợp báo cáo
Lãnh đạo Bộ khi sửa đổi Luật Đất đai.

2. Về thủ tục nhận đất do người dân hiến cho Nhà nước để thực hiện các
chương trình xây dựng nông thôn mới, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật như
đường giao thông, công trình công cộng,...theo chủ trương Nhà nước và nhân
dân cùng làm (mục 3 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Việc người dân hiến đất cho Nhà nước thuộc trường hợp tặng cho quyền
sử dụng đất cho Nhà nước theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 179 của Luật
Đất đai. Trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại
Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trường hợp có vướng mắc cụ thể về vấn đề này đề nghị Quý Sở có văn
bản nêu rõ và gửi về Tổng cục Quản lý đất đai để được xem xét trả lời hoặc đề
xuất sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan trong thời gian tới.

3. Về việc xử lý chuyển tiếp đối với các dự án thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 nhưng không thuộc trường hợp thu hồi đất theo Luật Đất đai năm 2013 mà đã lựa chọn chủ đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 (mục 5 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Vấn đề Quý Sở nêu đã được quy định tại Điều 210 Luật Đất đai và Điều 99 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; Điều 34 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất.

4. Về việc bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đất có nguồn gốc được giao không đúng thẩm quyền trước 01/7/2004 (mục 6 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Việc bồi thường, hỗ trợ về đất khi Nhà nước thu hồi đối với đất được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 nhưng đã nộp tiền để được sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận đã được quy định tại Điều 11 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

Liên quan đến nội dung này, tại dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã sửa đổi, bổ sung cho thống nhất với quy định về thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp giấy chứng nhận tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất.

5. Về đối tượng được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất theo Điều 19 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP (mục 7 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Khoản 1 và Khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP đã quy định về đối tượng và điều kiện được hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất.

Điều 5 của Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường đã quy định cụ thể về việc xác định diện tích đất nông nghiệp để tính hỗ trợ ổn định đời sống khi Nhà nước thu hồi đất.

Tại Khoản 30 Điều 3 của Luật Đất đai đã quy định về hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất trên đất nông nghiệp.

Để làm cơ sở cho việc xác định hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai đã bổ sung quy định giao trách nhiệm cho 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. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất không cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú thì 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.

6. Về việc thu hồi đất theo quy định tại Điểm h và Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật đất đai 2013 (mục 8 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Điều 66 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã quy định cụ thể về trình tự, thủ tục thu hồi đất do vi phạm pháp luật. Mặt khác, quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai chỉ áp dụng đối với đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư; không áp dụng đối với các trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc như Quý Sở nêu.

7. Về việc xử lý bồi thường chậm do lỗi của cơ quan nhà nước và việc phê duyệt khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (mục 9 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Tại Điều 14 của Thông tư số 37/2014/TT-BTNMT quy định: Đối với dự án đầu tư đã có quyết định thu hồi đất và quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện chi trả tiền bồi thường thì việc xử lý bồi thường chậm thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014. Đối với dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Khung chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư nhưng đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với toàn bộ dự án chưa được phê duyệt thì Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm rà soát phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trình Thủ tướng Chính phủ quyết định.

8. Về việc cho phép chủ đầu tư dự án được ứng vốn cho Trung tâm Phát triển quỹ đất (mục 10 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Điều 53 của Luật Đất đai quy định: “Việc Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất đối với đất đang có người sử dụng cho người khác chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất theo quy định của Luật này và phải thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định của pháp luật đối với trường hợp phải giải phóng mặt bằng”.

Điểm a Khoản 3 Điều 69 của Luật Đất đai quy định: “Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quy định tại Điều 66 của Luật này quyết định thu hồi đất, quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trong cùng một ngày”.

Điểm b Khoản 4 Điều 30 Nghị định số 47/2014/NĐ-CP quy định: “Người được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai nếu tự nguyện ứng trước kinh phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo phương án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì được ngân sách nhà nước hoàn trả bằng hình thức trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; mức được trừ không vượt quá tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp; số tiền còn lại (nếu có) được tính vào vốn đầu tư của dự án.”

Căn cứ các quy định của pháp luật nêu trên, trường hợp người sử dụng đất đồng ý bàn giao đất sớm (trong giai đoạn mới thông báo thu hồi đất, trước khi

ban hành quyết định thu hồi đất) thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải ban hành quyết định thu hồi đất trước khi giao đất cho người khác sử dụng; đồng thời, phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư để làm căn cứ trừ tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà nhà đầu tư đã tự nguyện ứng trước vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.

9. Về việc xác định diện tích đất vườn, ao trong cùng một thửa khi tiến hành bồi thường, hỗ trợ (mục 11 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Đối với nội dung Quý Sở hỏi tại công văn số 4453/TNMT-TTS thì việc xác định diện tích đất vườn, ao trong cùng một thửa đất có nhà ở chỉ áp dụng trong trường hợp thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận và hiện trạng đang sử dụng có nhà ở và vườn, ao trong cùng thửa đất. Trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận với mục đích sử dụng là đất lúa nhưng sau đó người sử dụng đất tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép sang làm đất ở thì diện tích đất nông nghiệp còn lại chưa chuyển mục đích không được coi là đất vườn, ao trong cùng thửa đất có nhà ở vì trường hợp này đã được Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng là đất lúa theo Giấy chứng nhận đã cấp.

10. Về sự phù hợp của quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai với quy định tại Khoản 3 Điều 51 Hiến pháp 2013 (mục 12 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Điều 54 của Hiến pháp quy định:

“1. Đất đai là tài nguyên đặc biệt của quốc gia, nguồn lực quan trọng phát triển đất nước, được quản lý theo pháp luật.

2. Tổ chức, cá nhân được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Người sử dụng đất được chuyển quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định của luật. Quyền sử dụng đất được pháp luật bảo hộ.

3. Nhà nước thu hồi đất do tổ chức, cá nhân đang sử dụng trong trường hợp thật cần thiết do luật định vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng. Việc thu hồi đất phải công khai, minh bạch và được bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Nhà nước trưng dụng đất trong trường hợp thật cần thiết do luật định để thực hiện nhiệm vụ quốc phòng, an ninh hoặc trong tình trạng chiến tranh, tình trạng khẩn cấp, phòng, chống thiên tai.”

Điểm i Khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai quy định xử lý đối với trường hợp người sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai. Vấn đề này đã được Quốc hội thảo luận kỹ lưỡng và quyết định thông qua nhằm khắc phục tình trạng đất để hoang, gây lãng phí. Đây cũng là chế tài nhằm răn đe các trường hợp đầu cơ đất đai, không đưa đất vào sử dụng có hiệu quả. Quy định này đã cho phép nhà

dầu tư có thời gian để đưa đất vào sử dụng, trường hợp nhà đầu tư vẫn cố tình không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước mới thu hồi đất và không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Các tài sản này nếu di dời được thì nhà đầu tư có thể tháo dỡ, di dời, Nhà nước không quốc hữu hóa đối với các tài sản này.

11. Quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (mục 13 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai quy định về nguyên tắc bồi thường về đất: *“Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”*. Do vậy, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì bồi thường bằng giao đất nông nghiệp, nếu không có đất thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm thu hồi đất. Để bảo đảm công bằng, giảm khiếu kiện thì Quý Sở báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quyết định biện pháp hỗ trợ khác cho phù hợp theo quy định tại Điều 25 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

12. Về việc buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính tại Điều 19 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP (mục 2 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Điều 37 của Luật Xử lý vi phạm hành chính quy định về biện pháp khắc phục hậu quả là *“buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện vi phạm hành chính hoặc buộc nộp lại số tiền bằng trị giá tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đã bị tiêu thụ, tẩu tán, tiêu hủy trái quy định của pháp luật”*.

Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 149/2014/TT-BTC quy định về số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính để sung vào ngân sách nhà nước. Tại Khoản 1 Điều 1 của Thông tư này đã quy định về phạm vi điều chỉnh như sau:

“1. Thông tư này hướng dẫn việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính để sung vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 37 Luật xử lý vi phạm hành chính và Điểm đ Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 185/2013/NĐ-CP ngày 15/11/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động thương mại, sản xuất, buôn bán hàng giả, hàng cấm và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (sau đây viết tắt là Nghị định số 185/2013/NĐ-CP); hướng dẫn việc xử lý số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính để sung vào ngân sách nhà nước (NSNN).”

Do đó, đề nghị Quý Sở nghiên cứu áp dụng quy định tại Thông tư số 149/2014/TT-BTC. Trường hợp trong quá trình áp dụng có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính để được giải đáp theo đúng thẩm quyền.

13. Về việc áp dụng xác định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để tháo gỡ vướng mắc và đẩy nhanh tiến độ cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước (mục 3 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Việc xác định giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đã được quy định tại Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai, Điểm d Khoản 2 Điều 15 và Điểm a Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đề nghị Quý Sở báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

14. Về việc cho phép cá nhân, tổ chức được thuê tư vấn hoặc cơ quan Nhà nước chỉ định đơn vị tư vấn đối với trường hợp đã chào thầu nhiều lần nhưng không có người tham gia (mục 5 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Việc hướng dẫn lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể đã được quy định tại Điều 17 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Điều 34 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT và quy định của pháp luật về đấu thầu, trong đó đã quy định hình thức chỉ định thầu.

15. Về việc cho phép cơ quan nhà nước cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến giá đất cho đơn vị tư vấn để rút ngắn thời gian xác định giá đất (mục 6 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Theo quy định tại Điều 28 của Luật Đất đai thì cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai; bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai; công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật; tạo điều kiện, cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Việc cung cấp thông tin, tài liệu về đất đai (bao gồm cả thông tin về giá đất) thực hiện theo quy định tại Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai.

16. Về việc xác định giá đất phục vụ công tác điều tra, xét xử của cơ quan điều tra, Tòa án,... (mục 7 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Pháp luật về đất đai quy định việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Về việc thẩm định giá đất trong tố tụng dân sự, hình sự thực hiện theo quy định tại Nghị định số 26/2005/NĐ-CP ngày 02 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ

dầu tư có thời gian để đưa đất vào sử dụng, trường hợp nhà đầu tư vẫn cố tình không đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước mới thu hồi đất và không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất. Các tài sản này nếu di dời được thì nhà đầu tư có thể tháo dỡ, di dời, Nhà nước không quốc hữu hóa đối với các tài sản này.

11. Quy định về bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp (mục 13 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC)

Khoản 2 Điều 74 của Luật Đất đai quy định về nguyên tắc bồi thường về đất: *“Việc bồi thường được thực hiện bằng việc giao đất có cùng mục đích sử dụng với loại đất thu hồi, nếu không có đất để bồi thường thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định tại thời điểm quyết định thu hồi đất”*. Do vậy, khi Nhà nước thu hồi đất nông nghiệp thì bồi thường bằng giao đất nông nghiệp, nếu không có đất thì được bồi thường bằng tiền theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm thu hồi đất. Để bảo đảm công bằng, giảm khiếu kiện thì Quý Sở báo cáo Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố căn cứ vào tình hình thực tế tại địa phương để quyết định biện pháp hỗ trợ khác cho phù hợp theo quy định tại Điều 25 của Nghị định số 47/2014/NĐ-CP.

12. Về việc buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính tại Điều 19 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP (mục 2 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Điều 37 của Luật Xử lý vi phạm hành chính quy định về biện pháp khắc phục hậu quả là *“buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện vi phạm hành chính hoặc buộc nộp lại số tiền bằng trị giá tang vật, phương tiện vi phạm hành chính đã bị tiêu thụ, tẩu tán, tiêu hủy trái quy định của pháp luật”*.

Ngày 10 tháng 10 năm 2014, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 149/2014/TT-BTC quy định về số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính để sung vào ngân sách nhà nước. Tại Khoản 1 Điều 1 của Thông tư này đã quy định về phạm vi điều chỉnh như sau:

“1. Thông tư này hướng dẫn việc xác định số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính để sung vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 37 Luật xử lý vi phạm hành chính và Điểm đ Khoản 5 Điều 4 Nghị định số 185/2013/NĐ-CP ngày 15/11/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động thương mại, sản xuất, buôn bán hàng giả, hàng cấm và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng (sau đây viết tắt là Nghị định số 185/2013/NĐ-CP); hướng dẫn việc xử lý số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm hành chính để sung vào ngân sách nhà nước (NSNN).”

Do đó, đề nghị Quý Sở nghiên cứu áp dụng quy định tại Thông tư số 149/2014/TT-BTC. Trường hợp trong quá trình áp dụng có khó khăn, vướng mắc đề nghị phản ánh về Tổng cục Quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài chính để được giải đáp theo đúng thẩm quyền.

13. Về việc áp dụng xác định giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định để tháo gỡ vướng mắc và đẩy nhanh tiến độ cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước (mục 3 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Việc xác định giá đất để tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đã được quy định tại Khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai, Điểm d Khoản 2 Điều 15 và Điểm a Khoản 2 Điều 18 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất (Nghị định số 44/2014/NĐ-CP). Đề nghị Quý Sở báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

14. Về việc cho phép cá nhân, tổ chức được thuê tư vấn hoặc cơ quan Nhà nước chỉ định đơn vị tư vấn đối với trường hợp đã chào thầu nhiều lần nhưng không có người tham gia (mục 5 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Việc hướng dẫn lựa chọn đơn vị tư vấn xác định giá đất cụ thể đã được quy định tại Điều 17 của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP, Điều 34 của Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT và quy định của pháp luật về đấu thầu, trong đó đã quy định hình thức chỉ định thầu.

15. Về việc cho phép cơ quan nhà nước cung cấp thông tin, tài liệu có liên quan đến giá đất cho đơn vị tư vấn để rút ngắn thời gian xác định giá đất (mục 6 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Theo quy định tại Điều 28 của Luật Đất đai thì cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền trong quản lý, sử dụng đất đai có trách nhiệm xây dựng, quản lý hệ thống thông tin đất đai; bảo đảm quyền tiếp cận của tổ chức, cá nhân đối với hệ thống thông tin đất đai; công bố kịp thời, công khai thông tin thuộc hệ thống thông tin đất đai cho tổ chức, cá nhân trừ những thông tin thuộc bí mật theo quy định của pháp luật; tạo điều kiện, cung cấp thông tin về đất đai cho tổ chức, cá nhân theo quy định của pháp luật.

Việc cung cấp thông tin, tài liệu về đất đai (bao gồm cả thông tin về giá đất) thực hiện theo quy định tại Thông tư số 34/2014/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về xây dựng, quản lý, khai thác hệ thống thông tin đất đai.

16. Về việc xác định giá đất phục vụ công tác điều tra, xét xử của cơ quan điều tra, Tòa án,... (mục 7 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Pháp luật về đất đai quy định việc xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, tính giá trị quyền sử dụng đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, tính tiền bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất.

Về việc thẩm định giá đất trong tố tụng dân sự, hình sự thực hiện theo quy định tại Nghị định số 26/2005/NĐ-CP ngày 02 tháng 3 năm 2005 của Chính phủ

quy định về Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng hình sự; Thông tư số 55/2006/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 26/2005/NĐ-CP; Thông tư liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28 tháng 3 năm 2014 hướng dẫn thi hành Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự về định giá tài sản, thẩm định giá tài sản.

17. Về việc bổ sung quy định về hỗ trợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân thực hiện nghĩa vụ tài chính (mục 8 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Nội dung này thuộc chức năng, nhiệm vụ của Bộ Tài chính, đề nghị Quý Sở liên hệ với Bộ Tài chính để được hướng dẫn theo thẩm quyền. Tổng cục Quản lý đất đai xin ghi nhận để trao đổi với Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung các quy định có liên quan cho phù hợp.

18. Quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai (mục 9 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Tại Khoản 2 Điều 107 của Luật Đất đai đã quy định: *“Chính phủ quy định chi tiết việc thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền xử phạt vi phạm pháp luật về đất đai, tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.”*

Thực hiện quy định của Luật Đất đai, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 45/2014/NĐ-CP quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP về thu tiền thuê đất thuê mặt nước; Nghị định số 102/2015/NĐ-CP về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (trong đó có mức xử phạt cụ thể). Riêng đối với tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại phải căn cứ vào mức thiệt hại cụ thể khi vi phạm thì mới có thể tính được mức bồi thường. Tuy nhiên, các quy định của pháp luật về cán bộ, công chức đã có quy định về xử lý kỷ luật và trách nhiệm vật chất đối với trường hợp công chức vi phạm. Trường hợp vi phạm về dân sự thì việc tính toán bồi thường sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự.

19. Về việc xác định nghĩa vụ tài chính khi cấp GCN cho doanh nghiệp cổ phần hóa (mục 10 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Ngày 27 tháng 5 năm 2016, Tổng cục Quản lý đất đai đã có Công văn số 795/TCQLĐ-CKĐĐ gửi Quý Sở để trả lời Công văn số 2600/STNMT-QLSDĐ. Theo đó, nội dung công văn có nội dung về việc kế thừa đơn giá thuê đất như sau:

Căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai, Khoản 1 Điều 14 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước

đang sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có quyết định cho thuê đất trước khi cổ phần hóa thì giá đất để làm căn cứ tính thu tiền thuê đất được xác định tại thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất; việc xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm hoặc đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thực hiện theo quy định tại các Khoản 1, 4 và 5 Điều 4 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP; đối với trường hợp doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi thực hiện cổ phần hóa, nay tiếp tục thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì thời gian ổn định đơn giá thuê đất, áp dụng đơn giá thuê đất và nộp tiền thuê đất thực hiện theo quy định tại các Điều 14, 15, 31 và 32 của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP và quy định của pháp luật về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước.

Mặt khác, vấn đề này đã được bổ sung quy định vào dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai theo hướng: “Trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa tiếp tục sử dụng đất theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được kế thừa quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng thuê đất đã được ký.”

20. Về việc cho phép áp dụng hoặc gia hạn hiệu lực của chứng thư thẩm định giá, thời hạn gia hạn hiệu lực, số lần được gia hạn (mục 11 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Khoản 2 Điều 74, Khoản 3 Điều 108 của Luật Đất đai quy định: thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bồi thường là thời điểm Nhà nước quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất, quyết định thu hồi đất. Do vậy, kiến nghị của Quý Sở về hướng dẫn việc gia hạn hiệu lực của Chứng thư định giá đất, số lần gia hạn,... là không có cơ sở để thực hiện.

21. Bổ sung hướng dẫn thu tiền sử dụng đất đối với dự án xây dựng nhà chung cư (mục 12 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC)

Việc xác định diện tích tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với đất xây dựng nhà chung cư đã được quy định tại Điều 49 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Đối với diện tích đất bàn giao cho địa phương quản lý sau khi đã hoàn thành xây dựng theo dự án đầu tư, quy hoạch xây dựng chi tiết và quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền (gồm đất làm đường giao thông, các công trình hạ tầng khác phục vụ cho người dân ở cả trong và ngoài nhà chung cư mà chủ đầu tư không sử dụng để kinh doanh dịch vụ theo dự án đầu tư) thì chủ đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để quản lý, xây dựng công trình và không phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 49 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

22. Một số nội dung khác

- Các nội dung nêu tại mục 2 phần IV, các mục 1, 4 và 13 phần V Công văn số 5832/TNMT-PC đã được quy định bổ sung trong dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (các Nghị định này đang trình Chính phủ).

- Đối với nội dung đề nghị cho phép áp dụng biện pháp cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai đối với những dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 nhưng người có đất thu hồi không chấp hành tại mục 4 phần IV Công văn số 5832/TNMT-PC, Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận để quy định bổ trong thời gian tới.

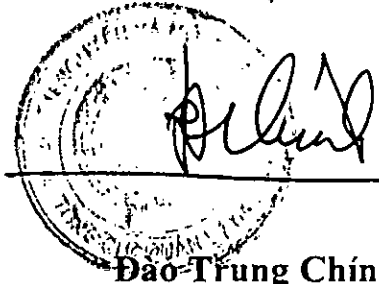
Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai, gửi Quý Sở tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- TCT Lê Thanh Khuyến (để b/c);
- Lưu: VT, VP (TH), CQHĐĐ, CKTPTQĐ, CSPC(T10).

VP

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Đào Trung Chính

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

Số: 16th/TCQLĐĐ-CSPC

Hà Nội, ngày 25 tháng 8 năm 2016

V/v trả lời kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh về giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 28846

Ngày: 29-08-2016

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

A. Thành ký

Phục đáp Công văn số 5832/TNMT-PC ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Quý Sở về việc vướng mắc, khó khăn trong việc triển khai thực hiện Luật Đất đai năm 2013, liên quan đến lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Về các trường hợp xin phép hoặc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất (mục 3 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC)

Điều 57 của Luật Đất đai quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Điều 11 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan có thẩm quyền nhưng phải đăng ký với Nhà nước. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất còn lại thì người sử dụng đất được tự chuyển mục đích mà không cần phải xin phép hoặc làm thủ tục đăng ký với cơ quan nhà nước theo quy định.

2. Về việc phân cấp cho Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cho thuê đất ngắn hạn (dưới 5 năm) đối với những khu đất được giao quản lý (mục 4 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC)

Về nội dung này, đề nghị Quý Sở căn cứ Phương án sử dụng, khai thác quỹ đất được giao quản lý nhưng chưa có quyết định giao đất, cho thuê đất do Trung tâm phát triển quỹ đất lập và thẩm quyền quy định tại Điều 59 của Luật Đất đai để tham mưu cho Ủy ban nhân dân Thành phố tổ chức thực hiện việc cho thuê đất ngắn hạn trên địa bàn Thành phố.

Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận kiến nghị của Quý Sở để tham mưu bổ sung các quy định về trình tự, thủ tục cho thuê đất đối với trường hợp này.

3. Về việc tính thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức đang sử dụng đất (mục 5 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC)

Thời hạn sử dụng đất khi công nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức đang sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 25 của

Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) và Khoản 1 Điều 17 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT). Cụ thể như sau:

- Đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất mà có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì khi công nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất được xác định theo giấy tờ đó. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà trong giấy tờ không ghi thời hạn sử dụng đất hoặc có ghi thời hạn sử dụng đất nhưng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đối với trường hợp sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp sử dụng đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

- Đối với trường hợp tổ chức đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì khi công nhận quyền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 126 của Luật Đất đai và được tính từ ngày cấp Giấy chứng nhận,

4. Về giao đất chỉ định đối với trường hợp đất trước đây thuộc lối đi chung (không có công trình hạ tầng như cống thoát nước,..) của nhiều hộ gia đình, cá nhân nhưng nay chỉ do một hộ gia đình, cá nhân sử dụng do nhận chuyển nhượng của các hộ còn lại (mục 7 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC)

Vấn đề này thuộc thẩm quyền quyết định của Thủ tướng Chính phủ theo quy định tại Điểm i Khoản 2 Điều 118 của Luật Đất đai. Liên quan đến kiến nghị của thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có văn bản đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép được thực hiện giao đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất. Văn phòng Chính phủ đã có Công văn số 6105/VPCP-KTN ngày 22 tháng 7 năm 2016 thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng về việc giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Bộ Tư pháp, Bộ Tài chính, các cơ quan có liên quan và các địa phương nghiên cứu, đề xuất phương án giải quyết, báo cáo Thủ tướng Chính phủ.

5. Về hình thức giao đất hay thuê đất đối với dự án hạ tầng đô thị (mục 8 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC)

Theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai thì Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê; Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi

trồng thủy sản, làm muối, đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, đất xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh, đất để thực hiện dự án đầu tư nhà ở để cho thuê.

Điều 26 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau như sau:

“1. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định như sau:

a) Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

b) Đối với phần diện tích đất sử dụng cho mục đích xây dựng công trình công cộng phục vụ cho lợi ích chung của cộng đồng trong và ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn theo dự án đầu tư và quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì bàn giao cho địa phương quản lý mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

2. Đất giao cho chủ đầu tư để thực hiện dự án sản xuất, kinh doanh gồm nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho chủ đầu tư đối với toàn bộ diện tích đất đó, trong đó thể hiện rõ vị trí, diện tích đất của từng mục đích sử dụng đất theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai. Trường hợp chủ đầu tư có nhu cầu thì cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích theo quy định của pháp luật về đất đai, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”

Như vậy, đối với dự án xây dựng khu đô thị mà trong dự án xác định có nhiều hạng mục công trình hoặc nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng đất khác nhau theo quy định tại Điều 10 của Luật Đất đai thì phải xác định rõ vị trí, diện tích theo từng mục đích sử dụng đất.

Việc giao đất, cho thuê đất thực hiện theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai và thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với từng thửa đất sử dụng vào mỗi mục đích, phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

6. Về việc cho phép chuyển mục đích sử dụng đất tạm thời (mục 9 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC)

Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép cơ quan có thẩm quyền và các trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép nhưng phải đăng ký với Nhà nước đã được quy định tại Điều 57 của Luật Đất đai, Điều 11 của Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT. Việc xử lý đối với trường hợp kế hoạch sử dụng đất đã công bố công khai phải thu hồi đất, phải chuyển mục đích sử dụng đất nhưng sau 3 năm vẫn không thực hiện đã được quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều 49 của Luật Đất đai. Theo đó, nếu sau 03 năm mà cơ quan có thẩm quyền không điều chỉnh, hủy bỏ và công bố việc điều chỉnh, hủy bỏ việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất thì người sử dụng đất cũng không bị hạn chế về quyền sử dụng đất. Pháp luật về đất đai không quy định về việc chuyển mục đích tạm thời trong thời gian quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt nhưng chậm triển khai. Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận ý kiến của Quý Sở để tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện trong thời gian tới.

7. Về việc thực hiện quyền chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp,... quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại Điểm c Khoản 4 Điều 174 Luật đất đai (mục 10 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC)

Điểm c Khoản 4 Điều 174 của Luật Đất đai chỉ áp dụng đối với tổ chức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê nhưng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Đối với trường hợp tổ chức kinh tế sử dụng đất mà tiền trả cho việc sử dụng đất không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì không phải nộp tiền sử dụng đất, không áp dụng quy định về miễn, giảm tiền sử dụng đất. Do đó, trường hợp này không thuộc đối tượng điều chỉnh của Điều 174 của Luật Đất đai.

8. Về việc cho phép Ủy ban nhân dân Thành phố được xem xét điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt tại các địa bàn quận, huyện có biến động đất đai (phần III Công văn số 5832/TNMT-PC)

Vấn đề này đã được quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 7 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP. Việc điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện đã được Tổng cục nghiên cứu quy định bổ sung trong dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Cụ thể như sau:

“Trong trường hợp cần thiết mà phải điều chỉnh về quy mô, địa điểm và số lượng dự án, công trình nhưng không làm thay đổi về chỉ tiêu sử dụng đất theo

loại đất và khu vực sử dụng đất theo chức năng trong quy hoạch sử dụng đất cấp huyện thì Phòng Tài nguyên và Môi trường tổng hợp nhu cầu sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trình Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo.

Trường hợp có bổ sung dự án, công trình mà phải thu hồi đất theo quy định tại Khoản 3 Điều 62 của Luật Đất đai thì phải được Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (sau đây gọi là Hội đồng nhân dân cấp tỉnh) thông qua trước khi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, chấp thuận cho phép để thực hiện và cập nhật vào kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện của năm tiếp theo.”

9. Một số nội dung khác

Các vướng mắc nêu tại các mục 1, 2 và 6 phần II Công văn số 5832/TNMT-PC của Quý Sở, hiện đã được Tổng cục Quản lý đất đai đề xuất quy định bổ sung trong dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai, gửi Quý Sở tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- TCT Lê Thanh Khuyến (để b/c);
- Lưu: VT, VP (TH), CQHĐĐ, CKTPTQĐ, CSPC(T10).

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Đào Trung Chính

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**

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

Số: **1646** /TCQLĐĐ-CDKĐĐ

Hà Nội, ngày **29** tháng **8** năm **2016**

V/v trả lời kiến nghị của Sở Tài nguyên và
Môi trường thành phố Hồ Chí Minh

Ở TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: **29170**

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh

Ngày: **31-08-2016**

A. Thành ủy

Phức đáp Công văn số 5832/TNMT-PC ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Quý Sở về việc vướng mắc, khó khăn trong việc triển khai thực hiện Luật đất đai năm 2013, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến đối với các nội dung có liên quan đến công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và đo đạc lập bản đồ địa chính như sau:

I. Về công tác đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*gọi tắt là GCN*)

1. Các nội dung vướng mắc pháp luật chưa có quy định điều chỉnh

Các vướng mắc nêu tại các mục 1, 2, 3 và 4 phần I Công văn số 5832/TNMT-PC của Quý Sở đã được nghiên cứu quy định bổ sung trong dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, cụ thể:

- Về việc phân cấp thẩm quyền cấp cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

- Về các trường hợp được phép ủy quyền cho Văn phòng đăng ký đất đai ký cấp GCN.

- Về việc bổ sung thêm các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất như: Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cấp huyện hoặc cấp tỉnh đã cấp cho người sử dụng đất; Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa, đất đai được Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở vào Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

- Hướng dẫn cấp GCN đối với diện tích tăng thêm so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận đã cấp.

Một số vướng mắc khác nêu tại mục 13 và mục 21 phần I Công văn số 5832/TNMT-PC, Tổng cục Quản lý đất đai xin ghi nhận để tiếp tục nghiên cứu và quy định bổ sung:

- Việc xử lý đối với các trường hợp GCN đã in, ký rồi mà người được cấp không nhận;

- Hướng dẫn cấp GCN (hình thức sử dụng, loại đất,..) cho cộng đồng dân cư theo quy định tại Khoản 5 Điều 100 của Luật Đất đai.

2. Các nội dung vướng mắc khác

1.1. Về giải quyết công nhận cấp GCN đối với trường hợp nguồn gốc đất do mua hóa giá nhà

Việc xử lý đối với phần diện tích tăng thêm ngoài diện tích đã được giải quyết khi mua hóa giá nhà được thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 71 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở. Việc nộp và tiếp nhận hồ sơ giải quyết được thực hiện theo quy định tại Điều 61 và Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

1.2. Về mốc thời gian nhà ở được công nhận

Điều 20 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP là quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là quy định về chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Việc công nhận quyền sử dụng đất phải căn cứ vào quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, do đó mốc thời gian công nhận quyền sử dụng đất phải xác định theo thời điểm có hiệu lực trong pháp luật đất đai (ngày 01/7/2004 là ngày Luật Đất đai 2003 có hiệu lực thi hành)

Trường hợp tự xây dựng nhà trên đất đã được Nhà nước xác lập loại đất không phải đất ở trong giai đoạn từ ngày 01/7/2004 trở về sau là trường hợp vi phạm pháp luật (tự chuyển mục đích sử dụng đất) nên áp dụng quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để cấp GCN.

1.3. Về các trường hợp thu hồi GCN

Theo quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai thì Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai nhưng người được cấp giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

Theo quy định tại Khoản 10 Điều 3 của Luật Đất đai thì chuyển quyền sử dụng đất là việc chuyển giao quyền sử dụng đất từ người này sang người khác thông qua các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất và góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

Căn cứ các quy định nêu trên thì trường hợp giấy chứng nhận đã cấp trái quy định của pháp luật mà người sử dụng đất đã để thừa kế toàn bộ thửa đất thì sẽ không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp; đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận trái pháp luật mà người sử dụng đất đã chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất thì không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp cho người nhận chuyển quyền một phần

thừa đất; đối với giấy chứng nhận đã cấp cho phần diện tích còn lại của thửa đất chưa chuyển quyền thì phải thực hiện thu hồi giấy chứng nhận đã cấp.

1.4. Về việc xử lý những hậu quả phát sinh khi thu hồi GCN đã cấp không đúng quy định của pháp luật

Trường hợp cấp GCN trái pháp luật mà khi giải quyết, Tòa án không xử lý về hậu quả cũng như thiệt hại phát sinh từ việc cấp GCN trái pháp luật (nếu có) thì việc xử lý trách nhiệm đối với người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp GCN trái pháp luật được thực hiện theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai. Theo đó, nếu là hành vi vi phạm hành chính trong sử dụng đất thì do cơ quan có thẩm quyền xử lý và mức độ xử lý quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP của Chính phủ; nếu là hành vi vi phạm của cán bộ, công chức khi thi hành nhiệm vụ, công vụ thì sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức. Việc xử lý kỷ luật thuộc thẩm quyền của cơ quan, tổ chức, đơn vị quản lý cán bộ, công chức, viên chức. Do đó, nếu Tòa án không kết luận về việc xử lý trách nhiệm người vi phạm thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP, tại pháp luật về cán bộ, công chức, viên chức có trách nhiệm xử lý.

1.5. Về việc cấp GCN đối với trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ

Quy định về cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp chung cư kết hợp với văn phòng, cơ sở thương mại, dịch vụ đã được hướng dẫn cụ thể tại Khoản 4 và Khoản 8 Điều 7 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, được thực hiện trên cơ sở dự án đầu tư được duyệt.

Căn cứ vào dự án đầu tư được duyệt, nếu các công trình đã được ghi trong dự án đầu tư mà không nêu tên là công trình phụ trợ thì cấp GCN cho từng công trình phụ trợ đó.

Việc đề nghị được cấp riêng GCN cho từng công trình, hạng mục công trình đã được bổ sung quy định trong Nghị định sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

1.6. Về việc bổ sung quy định đối với trường hợp nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trước ngày 01/01/2008 mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, tặng cho trước ngày 01/7/2014 mà đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất

Khoản 1 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định việc cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 01 năm 2008 mà đất đó chưa được cấp Giấy chứng nhận và không thuộc trường hợp quy định

tại Khoản 2 Điều này là bao gồm cả trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất.

Đối với đề nghị hướng dẫn cấp GCN cho trường hợp sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trước ngày 01/7/2014 mà đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa có GCN, Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận đề nghị này để xử lý trong Nghị định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

1.7. Về việc giải quyết cấp GCN đối với nhà, công trình xây dựng cho người đang sử dụng cho những trường hợp chuyển quyền sai hiện trạng, xây dựng không phép hoặc không đúng Giấy phép xây dựng

Quy định về cấp GCN đối với công trình xây dựng không có giấy phép, sai giấy phép đối với hộ gia đình, cá nhân hiện có tại các Điều 31 và 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (các Điểm g và Điểm h Khoản 1 Điều 31, Điểm đ và Điểm e Khoản 1 Điều 32). Đối với tổ chức có công trình xây dựng không phù hợp với giấy tờ tạo lập công trình thì việc xem xét xử lý khi cấp GCN được quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều 31 và Điểm d Khoản 2 Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Tại Thông báo số 327/TB-VPCP ngày 22 tháng 8 năm 2013 của Văn phòng Chính phủ thông báo kết luận của Phó Thủ tướng Hoàng Trung Hải tại Hội nghị kiểm điểm việc thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 30/2012/QH13 của Quốc hội và Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 04 tháng 4 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ đã đề ra một số giải pháp để cấp GCN cho người mua nhà. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu nội dung Thông báo số 327/TB-VPCP để giải quyết vướng mắc trong việc cấp GCN; trường hợp tiếp tục phát sinh vướng mắc thì đề nghị Sở báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản gửi Thủ tướng Chính phủ để xem xét giải quyết.

1.8 Về việc công nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp

Vấn đề Sở nêu, Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận để tham mưu cho Bộ, báo cáo Chính phủ, Quốc hội xem xét giải quyết trong thời gian tới.

1.9. Về việc xử lý đối với trường hợp sử dụng đất lấn chiếm, chuyển mục đích trái phép

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 83 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008 thì “Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp văn bản có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó”. Theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP thì “Đối với hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà sau

đó mới bị phát hiện hoặc đang xem xét, giải quyết thì áp dụng Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện hành vi vi phạm để xử lý”.

Do đó, những trường hợp đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 mà đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều này; trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì xử lý vi phạm hành chính theo Điều 36 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP.

1.10. Về việc giải quyết những trường hợp lấn, chiếm đất do tổ chức, cơ quan Nhà nước đăng ký ghi vào Sổ (theo tài liệu 299/TTg, 02/CT-UB) nhưng trên thực tế hộ gia đình, cá nhân vẫn liên tục sử dụng

Trường hợp người đang sử dụng đất có nguồn gốc lấn, chiếm đất của các tổ chức, cơ quan nhà nước nhưng đủ điều kiện được cấp GCN theo quy định của pháp luật đất đai thì thực hiện việc cấp GCN theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 5 Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

1.11. Về việc giải quyết cấp GCN đối với những trường hợp khai hoang sử dụng đất theo hoặc không theo chủ trương, chính sách khuyến khích của Nhà nước

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc tự khai hoang sử dụng, không theo chủ trương, chính sách của Nhà nước trước đây thì được cấp GCN theo quy định tại Khoản 4 Điều 22 và Điều 70 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc do thực hiện khai hoang theo chủ trương, chính sách của Nhà nước trước đây thì thuộc trường hợp sử dụng đất có giấy tờ quy định tại Khoản 3 và Khoản 8 Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, việc cấp GCN và xác định diện tích đất ở được thực hiện theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 103 của Luật Đất đai, Điều 24 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

1.12. Về việc cấp GCN đối với trường hợp người đang sử dụng nhà đất có nguồn gốc thuê, mượn, ở nhờ hoặc mua nhà trước năm 1975 hoặc trước Luật đất đai năm 1987

Đối với trường hợp sử dụng đất có nguồn gốc được chủ nhà cho thuê nhà hoặc chuyển nhượng nhà đất trước năm 1975, trước Luật Đất đai năm 1987 thì Thành phố cần phân loại theo cần phân loại theo 02 trường hợp cụ thể (trường hợp thuê nhà và trường hợp chuyển nhượng nhà, đất) để có phương án giải quyết cấp GCN cho từng trường hợp. Trường hợp đang sử dụng đất có nguồn gốc thuê nhà của chủ nhà trước ngày 01/7/1991 thì thuộc giao dịch dân sự về nhà ở trước ngày 01/7/1991, cần phải xem xét, xử lý theo quy định tại Nghị quyết số 58/1998/NQ-UBTVQH10 ngày 20/8/1998 để làm cơ sở cấp GCN. Trường hợp đang sử dụng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng nhà đất trước năm 1975, phù

hợp với pháp luật thì thuộc trường hợp có giấy tờ quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai để thực hiện cấp GCN.

1.13. Về quyền ra quyết định chỉ định người đại diện để đứng tên lập thủ tục đăng ký, cấp GCN trong trường hợp các đồng thừa kế không thể liên lạc được đầy đủ những người thuộc diện thừa kế hoặc không thống nhất trong việc cử đại diện đứng tên trên GCN

Theo quy định tại Khoản 7 Điều 7 của Luật Đất đai thì trường hợp đất thuộc quyền sử dụng của các đồng thừa kế thì tất cả những người có chung quyền sử dụng đất hoặc người đại diện cho nhóm người có chung quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với việc sử dụng đất của nhóm. Việc cử người đại diện của những người được thừa kế quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký, cấp GCN là do thỏa thuận dân sự giữa những người sử dụng đất mà không phải do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định, chỉ định.

1.14. Về giải quyết cấp GCN cho người mua nhà trong các dự án phát triển nhà ở mà chủ đầu tư đã thế chấp GCN để vay vốn tại ngân hàng

Vướng mắc của Thành phố đã được Phó Thủ tướng Chính phủ Hoàng Trung Hải giao cho Bộ Tư pháp chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan để giải quyết. Ngày 14/4/2016, Bộ Tư pháp đã có Công văn số 1184/BTP-ĐKGDBĐ gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về trả lời kiến nghị xử lý vướng mắc trong việc cấp GCN cho người mua nhà tại các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh.

1.15. Về việc cấp GCN đối với những trường hợp nhà, công trình kiên cố trước đây do vướng quy hoạch nên chỉ được cấp giấy phép xây dựng tạm theo Luật Xây dựng 2004

Theo quy định tại các Điều 31 và 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức trong nước nếu có giấy phép xây dựng nhà ở, công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng và hiện trạng nhà ở, công trình phù hợp với giấy phép xây dựng thì được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng. Do đó, trường hợp được cấp giấy phép xây dựng tạm theo quy định của Luật Xây dựng 2004 hoặc giấy phép xây dựng có thời hạn theo Luật Xây dựng năm 2014 đều là những trường hợp được cấp giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng thì đều có đủ điều kiện để chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng theo quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng cần ghi chú hạn chế về sử dụng đất theo nội dung ghi trong giấy phép.

1.16. Về độ tuổi để được đứng tên trên GCN

Pháp luật về đất đai không có quy định riêng về việc cấp GCN cho từng độ tuổi. Theo quy định tại Khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai thì Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. Theo quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Bộ luật Dân sự thì năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân có quyền dân sự và nghĩa vụ dân sự; mọi cá nhân đều có năng lực pháp luật dân sự như nhau và năng lực pháp luật dân sự của cá nhân có từ khi người đó sinh ra và chấm dứt khi người đó chết; một trong những nội dung năng lực pháp luật dân sự của cá nhân là quyền sở hữu, quyền thừa kế và các quyền khác đối với tài sản.^b Do đó, mọi trường hợp có quyền sử dụng đất hợp pháp thì đều được cấp GCN mà không phân biệt độ tuổi của người đó.

1.17. Về việc cấp GCN cho người sử dụng sau khi rà soát đất đai của các nông, lâm trường

Việc cấp GCN đối với các trường hợp mà Quý Sở sẽ được thực hiện song song với việc thực hiện phương án sử dụng đất theo Đề án sắp xếp, đổi mới các nông, lâm trường theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố.

II. Về công tác đo đạc bản đồ

1. Về đề nghị rà soát lại các nội dung quy định về lập, quản lý, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, xây dựng hệ thống thông tin đất đai cấp huyện, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, kiểm tra, nghiệm thu công trình, sản phẩm đo đạc bản đồ do Văn phòng Đăng ký, Tổ chức Phát triển quỹ đất cấp tỉnh, cơ quan quản lý đất đai các cấp thực hiện để đảm bảo sự thống nhất giữa các quy định của Luật đất đai 2013, Nghị định 43/2014/NĐ-CP, 45/2015/NĐ-CP, Thông tư 05/2009/TT-BTNMT, Thông tư 25/2014/TT-BTNMT, Thông tư 02/2015/TT-BTNMT và Thông tư liên tịch 50/2014/TTLT-BTNMT-BNV

Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận ý kiến của Quý Sở đề rà soát, hoàn thiện các quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Liên quan đến công tác giám sát, kiểm tra, nghiệm thu công trình, sản phẩm liên quan đến lĩnh vực đất đai, hiện nay, Tổng cục đang hoàn chỉnh dự thảo Thông tư thay thế Thông tư số 05/2009/TT-BTNMT để đảm bảo sự thống nhất giữa hệ thống văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

2. Đề nghị quy định cụ thể công tác chỉnh lý biến động bản đồ thực hiện theo kế hoạch hàng năm để làm cơ sở dự toán, trình duyệt kinh phí

Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận ý kiến của Quý Sở. Theo quy định hiện hành, việc chỉnh lý hồ sơ địa chính nói chung, bản đồ địa chính nói riêng phải được thực hiện thường xuyên, liên tục. Tuy nhiên, trên thực tế tại các địa phương thực hiện chưa tốt công tác này trong đó có nguyên nhân từ việc thiếu kinh phí để thực hiện.

Để có kinh phí cho bộ phận chuyên môn thực hiện tác nghiệp thì cơ quan chuyên môn phải xây dựng chương trình, kế hoạch chỉnh lý, trình cơ quan nhà

nước có thẩm quyền cấp kinh phí thực hiện. Việc lập kế hoạch là công việc thường xuyên, không nhất thiết phải hướng dẫn riêng. Tuy nhiên, trên thực tế vẫn còn nhiều vướng mắc ở địa phương trong việc bố trí kinh phí cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính nên Tổng cục Quản lý đất đai sẽ nghiên cứu để báo cáo Lãnh đạo Bộ để chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương thực hiện.

3. Về quy định giao Giám đốc Sở ký bản vẽ trích đo mà không phân biệt rõ đối tượng là hộ gia đình, cá nhân hay tổ chức tại Điểm 7.2 Khoản 7 Điều 22 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT dẫn đến khối lượng công việc quá tải

Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận ý kiến của Sở để tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT.

4. Về đề nghị cần làm rõ các trường hợp trích đo, lập sơ đồ do các tổ chức có tư cách pháp nhân thực hiện thì cơ quan nhà nước có phải thẩm định lại không

Theo quy định tại Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT thì việc trích đo địa chính thửa đất chỉ được phép thực hiện tại những nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy có tọa độ để phục vụ yêu cầu công tác quản lý đất đai. Các sản phẩm trích đo địa chính do các tổ chức có tư cách pháp nhân thực hiện đều phải tuân thủ theo quy định tại Điều 22 của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT, các trường hợp lập sơ đồ không thuộc diện quy định của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT về đo đạc lập bản đồ địa chính.

5. Về đề nghị bổ sung quy định về thời gian thực hiện trích đo địa chính, kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất, đo đạc để thực hiện thủ tục giao, thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất, cổ phần hóa doanh nghiệp, thi hành án,...

Hiện nay, các thủ tục nêu trên đang nằm trong tổng thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai theo quy định của Chính phủ. Tổng cục Quản lý đất đai ghi nhận ý kiến đề xuất của Quý sở để nghiên cứu hoàn thiện quy định này.

6. Về đề nghị bổ sung quy định về quản lý và cách thể hiện, cập nhật trên bản đồ địa chính, hồ sơ địa chính các công trình ngầm, công trình trên cao

Tổng cục Quản lý đất đai tiếp thu ý kiến của Sở, cân nhắc để hoàn thiện quy định bản đồ địa chính trong giai đoạn tiếp theo.

7. Về kiến nghị Bộ hỗ trợ cung cấp đầy đủ bộ công cụ để thực hiện biên tập, cập nhật, chỉnh lý bản đồ

Hiện hành, Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ quy định chuẩn yêu cầu sản phẩm bản đồ hoàn thành, các địa phương và đơn vị tư vấn lập bản đồ phải chủ động tìm kiếm phần mềm để biên tập và lưu trữ tệp tin bản đồ hiện trạng sử dụng đất để sử dụng. Trong trường hợp có dự án, Tổng cục sẽ tham mưu cho Bộ tập trung đầu tư để hỗ trợ.

Mặt khác, hiện nay, trên thị trường đã có nhiều phần mềm ứng dụng tương tự như phần mềm Famis nhưng đáp ứng được chuẩn bản đồ theo quy định. Do đó, đề nghị địa phương chủ động tìm hiểu để hướng dẫn các đơn vị đo đạc trên địa bàn thực hiện.

8. Về các đề nghị nêu tại các mục 8, 9 và 10 phần VIII Công văn số 5832/TNMT-PC

Nội dung các kiến nghị nêu tại các mục 8, 9 và 10 phần VIII Công văn số 5832/TNMT-PC thuộc chức năng, nhiệm vụ của Cục Đo đạc, bản đồ. Tổng cục Quản lý đất đai sẽ gửi kiến nghị của Quý Sở đến Cục Đo đạc bản đồ để được hướng dẫn và giải quyết theo quy định.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai, gửi Quý Sở tổ chức thực hiện theo đúng quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCT Lê Thanh Khuyến (đề b/c);
- UBND TP Hồ Chí Minh;
- Lưu: VT, VP (TH), CĐKĐĐ. *kh*

**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Lê Văn Lịch