

BÁO CÁO

Về việc rà soát các trường hợp xác định diện tích đất ở để cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định liên quan đến Kết luận số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 6418/UBND-TTHC ngày 27/11/2024 về việc giao Sở Tài nguyên và Môi trường (Nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) chủ trì phối hợp với Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh (Nay là Chi cục Thuế Khu vực XII), UBND cấp huyện tham mưu UBND tỉnh xử lý vướng mắc về giải quyết thủ tục đất đai liên quan đến Kết luận thanh tra số 87/KL-UBND ngày 20/9/2023 của Chủ tịch UBND tỉnh; Trên cơ sở số liệu rà soát, báo cáo nội dung vướng mắc từ Văn phòng Đăng ký đất đai, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã tổ chức họp vào ngày 18/02/2025 với các Sở, ngành, địa phương gồm: Thanh tra tỉnh, Sở Tư pháp, Cục Thuế tỉnh (Nay là Chi cục Thuế Khu vực XII), UBND các huyện Tư Nghĩa, Nghĩa Hành và Thành phố Quảng Ngãi. Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, kính báo cáo vướng mắc và đề xuất giải pháp thực hiện, cụ thể như sau:

I. Kết quả rà soát, thống kê các thửa đất, các trường hợp trả hồ sơ, tạm dừng giải quyết

1. Trường hợp Giấy chứng nhận lần đầu công nhận hạn mức đất ở toàn bộ diện tích đất ký hiệu "T" không đúng quy định trước Luật Đất đai năm 2003

- Số thửa đất liên quan (bao gồm: trường hợp phát sinh TTHC và không phát sinh TTHC): 6.733 thửa đất.
- Số trường hợp trả hồ sơ: 278 thửa đất.
- Số trường hợp tạm dừng giải quyết: 1 thửa đất.

2. Trường hợp xác định lại diện tích đất ở cao hơn Chỉ thị số 299/CT-TTg của Chính phủ

- Số thửa đất liên quan (bao gồm: trường hợp phát sinh TTHC và không phát sinh TTHC): 23 thửa đất.
- Số trường hợp trả hồ sơ: 14 thửa đất.
- Số trường hợp tạm dừng giải quyết: 4 thửa đất.

(Cụ thể có Bảng tổng hợp kèm theo)

II. Vướng mắc trong quá trình thực hiện khắc phục

- Đối với những trường hợp này, đến nay thửa đất đã qua nhiều lần biến động (như: tách thửa, tặng cho, thừa kế, chuyển nhượng, thế chấp), nhiều trường hợp đã xây dựng nhà ở, nếu xác định lại diện tích đất ở theo đúng quy định thì sẽ có trường hợp diện tích đất ở sau khi xác định lại nhỏ hơn diện tích

xây dựng nhà ở hoặc thửa đất đã bị thu hồi một phần diện tích đất ở để thực hiện dự án hoặc có trường hợp đã có bản án của Tòa án; trường hợp xác định lại là đất nông nghiệp thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của người nhận chuyển nhượng, bởi vì giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng giữa đất ở và đất nông nghiệp khác nhau do đó rất khó để hướng dẫn công dân phối hợp thống nhất khắc phục.

- Trường hợp thửa đất đã thực hiện chuyển quyền thì không thể thu hồi Giấy chứng nhận đồng thời để đảm bảo quyền lợi cho Nhà nước thì chưa xác định được ai là người khởi kiện (*quy định tại khoản 4 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024*).

- Đối với các hồ sơ công dân đã nộp tại Bộ phận Một cửa để thực hiện TTHC, hiện nay các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai phải rà soát nguồn gốc và biến động của thửa đất qua các thời kỳ, dẫn đến không đảm bảo thời gian giải quyết TTHC làm trễ hẹn hồ sơ.

III. Đề xuất, kiến nghị

Qua rà soát, tổng số thửa đất trên địa bàn toàn tỉnh phải thực hiện khắc phục theo nội dung chỉ đạo của Kết luận số 87/KL-UBND là 6756 thửa đất (*trong đó: 6733 thửa đất cấp Giấy chứng nhận loại đất T; 23 thửa đất xác định lại diện tích đất ở cao hơn Chỉ thị 299/TTg*); hiện nay, số trường hợp phát sinh TTHC là 297 thửa đất (*tại địa bàn các huyện, khu vực và thành phố: Tư Nghĩa, Nghĩa Hành, Sơn Tịnh, Sơn Hà và Thành phố Quảng Ngãi*) các Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai khó khăn, lúng túng trong việc xác lập hồ sơ nên phải “Tạm dừng giải quyết” hoặc “Thông báo trả” do chưa có hướng xử lý dẫn đến gây bức xúc cho công dân nên đã phát sinh đơn khiếu nại, kiến nghị phản ánh.

Để giải quyết hồ sơ TTHC cho công dân được đảm bảo và hạn chế việc phát sinh đơn khiếu nại, kiến nghị phản ánh, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính báo cáo và đề xuất giải pháp cụ thể như sau:

1. Trường hợp thửa đất chưa thực hiện chuyển quyền:

(1) Trường hợp công dân thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở, Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ thực hiện cấp đổi điều chỉnh giảm diện tích đất ở theo quy định.

(2) Trường hợp công dân không thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở mà yêu cầu được nộp tiền sử dụng đất, Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

- *Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất:* Việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích vượt hạn mức áp dụng quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

+ Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở, hạn mức giao đất ở quy định thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

+ Trường hợp chưa xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống, nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân

khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- *Đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất:* Việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất ở vượt giấy tờ áp dụng quy định tại Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

+ Trường hợp đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì được xác định là mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp chưa xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về thời điểm sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất: Thực hiện tại thời điểm thừa đất được cấp Giấy chứng nhận lần đầu; Thời điểm tính tiền sử dụng đất thực hiện tại thời điểm người sử dụng đất thống nhất nộp tiền. Tiền sử dụng đất thu theo quy định tại khoản 2 Điều 4¹, khoản 2 Điều 9², Điều 10³ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(3) Trường hợp công dân không thống nhất nộp tiền sử dụng đất mà cũng không thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở cho đúng theo giấy tờ thì Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (nay là điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024).

2. Trường hợp thừa đất đã chuyển quyền:

(1) Trường hợp công dân thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở, Văn phòng Đăng ký đất đai sẽ thực hiện cấp đổi điều chỉnh giảm diện tích đất ở theo quy định.

¹ “2. Diện tích tính tiền sử dụng đất đối với trường hợp công nhận quyền sử dụng đất là diện tích đất được công nhận ghi trên Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai (sau đây gọi là Phiếu chuyển thông tin) do cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển đến cơ quan thuế theo quy định tại Nghị định của Chính phủ về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai (sau đây gọi là Nghị định về cấp giấy chứng nhận).”

Việc xác định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở của hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại các Điều 141, 195 và 196 Luật Đất đai, Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định về cấp giấy chứng nhận.”

² “2. Hộ gia đình, cá nhân thuộc trường hợp được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 137 Luật Đất đai thì phải thực hiện nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí (nếu có) theo quy định của pháp luật về thuế, phí, lệ phí. Riêng đối với trường hợp người được ghi tên trên giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 4 Điều 137 Luật Đất đai mà chưa nộp tiền sử dụng đất thì ngoài nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí, hộ gia đình, cá nhân đề nghị cấp Giấy chứng nhận còn phải nộp tiền sử dụng đất được tính theo quy định tại khoản 1 Điều này.”

³ “Điều 10 quy định về việc tính tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp đất được giao không đúng thẩm quyền quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 138 Luật Đất đai”

(2) Trường hợp công dân không thống nhất điều chỉnh giảm diện tích đất ở mà yêu cầu được nộp tiền sử dụng đất, Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện chuyên thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính như sau:

- *Đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất:* Việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích vượt hạn mức áp dụng quy định tại Điều 138 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

+ Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức công nhận đất ở, hạn mức giao đất ở quy định thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó.

+ Trường hợp chưa xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống, nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- *Đối với trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất:* Việc xác định nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đất ở vượt giấy tờ áp dụng quy định tại Điều 141 Luật Đất đai năm 2024, cụ thể:

+ Trường hợp đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống thì được xác định là mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

+ Trường hợp chưa xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất ở mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đất ở và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Về thời điểm sử dụng đất, tính tiền sử dụng đất: Thực hiện tại thời điểm thửa đất được cấp Giấy chứng nhận lần đầu; Thời điểm tính tiền sử dụng đất thực hiện tại thời điểm người sử dụng đất thống nhất nộp tiền. Tiền sử dụng đất thu theo quy định tại khoản 2 Điều 4 , khoản 2 Điều 9 , Điều 10 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

(3) Đối với trường hợp công dân không thống nhất khắc phục điều chỉnh giảm diện tích đất ở, nộp tiền sử dụng đất, không thể ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 (*nay là điểm d khoản 2 Điều 152 Luật Đất đai năm 2024*) thì có văn bản gửi UBND các huyện, thị xã, thành phố, Phòng Nông nghiệp và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường và UBND các xã, phường, thị trấn nơi có đất không giải quyết hồ sơ đối với những trường hợp này và không xem xét bố trí tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện ra Tòa án theo quy định của pháp luật; trường hợp phát sinh TTHC thì Thông báo trả hồ sơ.

Sở Nông nghiệp và Môi trường tổng hợp, kính báo cáo. Đồng thời, đối với trường hợp công dân thống nhất nộp tiền, Sở Nông nghiệp và Môi trường kính đề nghị UBND tỉnh giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính cho Cơ quan thuế để xác định truy thu nghĩa vụ tài chính về đất đai và kính đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính khi nhận được thông tin địa chính từ Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai. *(Sở Nông nghiệp và Môi trường có dự thảo Văn bản kèm theo để UBND tỉnh chỉ đạo Sở Nông nghiệp và Môi trường, Chi cục thuế Khu vực XII). Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét phê duyệt).*./

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Thanh tra tỉnh;
- Sở Tư pháp;
- Chi cục Thuế Khu vực XII;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- GD, các PGD Sở;
- Các Phòng: QLDD, Thanh tra;
- Lưu VT, VPĐKD.

GIÁM ĐỐC

Hồ Trọng Phương