

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: 100 /TNMT-QLSDD
Về kiến nghị giải quyết vướng mắc
của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi
liên quan đến việc cấp giấy chứng
nhận, thu tiền sử dụng đất.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ⁰⁵ tháng ⁰¹ năm 2013

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thành phố.

Sở Tài nguyên và Môi trường có nhận Công văn số 550/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2012 và Công văn số 5145/UBND-TNMT ngày 02 tháng 8 năm 2012 của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, về kiến nghị hướng dẫn giải quyết vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân, đối với đất có nguồn gốc do lấn, chiếm, chia cấp đất sai thẩm quyền.

Trên cơ sở báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức khảo sát thực địa một số trường hợp điển hình vào ngày 8 tháng 10 năm 2012 và tổ chức 02 cuộc họp (ngày 06 tháng 7 năm 2012 và ngày 10 tháng 10 năm 2012) với Sở Tài chính, Cục thuế thành phố, Sở Tư pháp, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi để thống nhất nội dung hướng dẫn giải quyết.

Theo Công văn số 550/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2012 và số liệu tổng hợp do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cung cấp, Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố như sau:

I. Đối với đất có nguồn gốc do lấn, chiếm.

1. Đất bị lấn, chiếm sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:

- Có 757 trường hợp, với diện tích 789.702,2 m² đất, trong đó:
 - + Đất nông nghiệp có 294 trường hợp, với diện tích 631.693,1 m².
 - + Đất nông nghiệp có nhà ở có 463 trường hợp, diện tích 158.009,1 m².
- Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đề nghị:
 - + Giao đất có thu tiền sử dụng đất, với mức thu 50% tiền sử dụng đất theo bảng giá do thành phố quy định hàng năm đối với phần diện tích đất nông nghiệp hoặc đất ở trong hạn mức;
 - + Phần diện tích đất nông nghiệp hoặc đất ở đất vượt hạn mức, kiến nghị thu tiền sử dụng đất, với mức thu 100% theo giá thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đất bị lấn, chiếm sử dụng ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến 01 tháng 7 năm 2004:

- Có 357 trường hợp, với diện tích 501.017,4 m² đất, trong đó:
 - + Đất nông nghiệp có 106 trường hợp, với diện tích 455.084,3 m²;
 - + Đất nông nghiệp có nhà ở có 251 trường hợp, với diện tích 63.830,6 m² (trong đó có 45.934,1 m² đất nông nghiệp và 17.896,5 m² đất ở).
- Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đề nghị:
 - + Giao đất có thu tiền sử dụng đất, với mức thu 100 % tiền sử dụng đất theo bảng giá do thành phố quy định hàng năm đối với phần diện tích đất nông nghiệp hoặc đất ở trong hạn mức;
 - + Phần diện tích đất nông nghiệp hoặc đất ở đất vượt hạn mức, kiến nghị thu tiền sử dụng đất, với mức thu 100% theo giá thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đất bị lấn, chiếm sử dụng ổn định từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 đến nay:

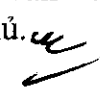
- Có 72 trường hợp, với diện tích 70.123 m² đất, trong đó:
 - + Đất nông nghiệp có 36 trường hợp, với diện tích 67.483,8 m²;
 - + Đất nông nghiệp có nhà ở có 36 trường hợp, với diện tích 4.881,2 m² (trong đó có 2.639,2 m² đất nông nghiệp và 2.242,0 m² đất ở).
- Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi đề nghị: Giao đất có thu tiền sử dụng đất, với mức thu 100 % tiền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ áp dụng đối với trường hợp hộ dân trực tiếp canh tác đối với đất nông nghiệp hoặc trực tiếp sử dụng để ở, nếu không trực tiếp sử dụng thì kiến nghị thu hồi đất theo quy định.

II. Đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền.

- Về trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền: Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi không nêu số lượng, loại đất của từng trường hợp cụ thể.

- Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị:

+ Đối với trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, và người sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất, thì Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận.

+ Đối với trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người sử dụng đất chưa nộp tiền để được sử dụng đất, thì Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận, phải nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Công văn số 308/BTC-QLCS ngày 24/9/2009 và Công văn số 1173/TTg-KTN ngày 14 tháng 07 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ. 

III. Nhận xét và kiến nghị:

Qua nghiên cứu kiến nghị của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi tại văn bản nêu trên, ý kiến thống nhất của các sở, ngành dự họp, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp như sau:

1. Nhận xét:

Đối với trường hợp lấn, chiếm đất:

Theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 3 Nghị định số 105/2009/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2009 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì khái niệm đất “lấn”, “chiếm” được quy định như sau:

“Lấn đất là việc người đang sử dụng đất tự chuyển dịch mốc giới hoặc ranh giới thửa đất để mở rộng diện tích đất.

Chiếm đất là việc sử dụng đất mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép hoặc chủ sử dụng đất cho phép sử dụng hoặc việc sử dụng đất do được Nhà nước tạm giao hoặc mượn đất nhưng hết thời hạn tạm giao, mượn đất mà không trả lại đất.”

Tại điểm c, d, đ khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ, có quy định về hành vi lấn, chiếm đất, cụ thể:

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cấm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;


đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm”.

Tại Công văn số 550/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xác định là đất do người dân lấn, chiếm đất, tuy nhiên qua rà soát hiện trạng sử dụng đất, xem xét một số hồ sơ điền hình và qua báo cáo của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi tại cuộc họp nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy:

- Nhiều trường hợp thực tế do quá trình lịch sử, cũng như việc quản lý đất đai qua các thời kỳ, không có người kê khai đăng ký theo Chỉ thị số 02/CT-UB, Chỉ thị số 299/CT-TTg, nên Ủy ban nhân dân xã đứng tên kê khai, nay huyện Củ Chi xác định là người dân lấn, chiếm đất;

- Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện không có bất kỳ hình thức xử lý vi phạm nào đối với hành vi lấn, chiếm đất đai của người sử dụng đất;

- Hiện trạng do người dân sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp, đất ở, cơ quan Nhà nước hiện không trực tiếp quản lý sử dụng các khu đất này.

Do đó, đối chiếu với các quy định của pháp luật nêu trên, việc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi khẳng định người dân sử dụng đất có nguồn gốc lấn, chiếm là không có cơ sở; trường hợp này phải coi như hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003. 

Với nội dung nêu trên, các đơn vị dự họp thống nhất kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét nguyên tắc giải quyết chung đối với kiến nghị của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi, như trình bày dưới đây.

2. Kiến nghị:

2.1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai 2003.

a. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993:

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi: Đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên kiến nghị xem xét thu tiền sử dụng đất theo đề xuất tại Công văn số 550/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2012.

Việc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình cá nhân là không đúng quy định của pháp luật. Theo quy định của pháp luật thì hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được nhà nước giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức; đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp hoặc đối với phần diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được nhà nước xem xét giải quyết cho thuê đất.

+ Ý kiến thống nhất của các đơn vị dự họp:

Đối với hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp phù hợp quy định: thống nhất kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và không thu tiền sử dụng đất đối với phần diện tích trong hạn mức theo quy định tại Điều 70 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ.

Đối với hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp và đối với phần diện tích vượt hạn mức theo quy định: thống nhất kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dưới hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

- Đối với đất ở và đất ở có đất nông nghiệp trên cùng thửa đất:

+ Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi: Đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên kiến nghị xem xét thu tiền sử dụng đất theo đề xuất tại Công văn số 550/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2012.

+ Ý kiến thống nhất của các đơn vị dự họp:

Thống nhất kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 14 và Khoản 1 Điều 15 Nghị định số

84/2007/NĐ-CP; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố.

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp và thu nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp (phần diện tích còn lại của thửa đất sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở) và trường hợp thửa đất nông nghiệp có nhà ở mà không được công nhận là đất ở.

b. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ổn định từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004:

- Đối với đất nông nghiệp:

+ Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi: Đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên kiến nghị xem xét thu tiền sử dụng đất theo đề xuất tại Công văn số 550/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2012.

+ Ý kiến thống nhất của các đơn vị dự họp:

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ, như hướng dẫn tại điểm a nêu trên.

- Đối với đất ở:

+ Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi: Đề nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên kiến nghị xem xét thu tiền sử dụng đất theo đề xuất tại Công văn số 550/UBND-TNMT ngày 08 tháng 02 năm 2012.

+ Ý kiến thống nhất của các đơn vị dự họp:

Đối với trường hợp không phù hợp quy hoạch: không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP. Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có trách nhiệm rà soát, lập sổ bộ quản lý quỹ đất này.

Đối với trường hợp phù hợp quy hoạch, nay Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, không vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP: Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ và thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp

tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại Quyết định số 28/2012/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố.

2.2. Đối với đất có nguồn gốc do lấn, chiếm kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau:

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi: Kiến nghị giải quyết giao đất có thu 100% tiền sử dụng đất theo giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường tại thời điểm giao đất đối với trường hợp trực tiếp sử dụng đất, nếu không trực tiếp sử dụng đất thì kiến nghị thu hồi theo quy định.

- Ý kiến thống nhất của các đơn vị dự họp: Việc Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi kiến nghị giải quyết cấp giấy chứng nhận đối với các trường hợp vi phạm sau ngày 01 tháng 7 năm 2004 là không đúng với quy định của pháp luật hiện hành. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi căn cứ khoản 3 Điều 15 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ để xử lý theo quy định.

2.3. Đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền.

a. Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi: Kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 16 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ.

- Ý kiến thống nhất của các đơn vị dự họp: Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu tiền sử dụng đất, như sau:

+ Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993: không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;

+ Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thu tiền sử dụng đất như sau:

++ Đối với diện tích đất được giao thuộc nhóm đất nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;

++ Đối với diện tích đất được giao làm đất ở trong hạn mức giao đất ở quy định thì không thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP; đối với phần diện tích đất vượt hạn mức giao đất ở thu tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

++ Đối với diện tích còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 16 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

b. Đất được giao không đúng thẩm quyền và người sử dụng đất chưa nộp tiền để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

- Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi: kiến nghị xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải nộp tiền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Công văn số 308/BTC-QLCS ngày 24 tháng 9 năm 2009 của Bộ Tài chính và Công văn số 1173/TTg-KTN ngày 14 tháng 07 năm 2010 của Chính phủ.

- Ý kiến thống nhất của các đơn vị dự họp: Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 4 (điểm 4) Điều 2 của Nghị định số 120/2010/NĐ-CP.


Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi có trách nhiệm rà soát kỹ về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, hồ sơ pháp lý (tổ chức họp tổ dân phố để lấy ý kiến người dân theo quy định đối với trường hợp cần xác định rõ nguồn gốc, quá trình sử dụng), tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính, để phân loại và xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu tiền sử dụng đất theo quy định đối với từng trường hợp cụ thể, đảm bảo đúng quy định của pháp luật (đúng đối tượng, có quá trình sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, phù hợp với quy hoạch).

Trên đây là nội dung báo cáo, thống nhất đề xuất hướng giải quyết, kính trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- Sở Tư pháp; Sở Tài chính;
- Cục thuế thành phố;
- UBND huyện Củ Chi;
- Văn phòng ĐKQSDĐ TP;
- Lưu VP, QLSDĐ (02b).

Ng. Xuân Đức/CV550 UBND H. Củ Chi

KT. GIÁM ĐỐC 
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ
TÀI NGUYÊN
VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Nguyễn Hoài Nam