

#SoKyHieuVanBan

#DiaDiemNgayBanHanh

V/v xin ý kiến hướng dẫn liên quan
đến cấp Giấy CNQSD đất lần đầu
đối với hộ gia đình, cá nhân

Kính gửi: Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Trong thời gian qua, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam tổ chức kiểm tra việc chấp hành các quy định pháp luật trong công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, công tác phối hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại một số địa phương trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Qua kết quả kiểm tra, đối với hồ sơ xin cấp Giấy CNQSD đất lần đầu đối với đất ở (năm 2019, 2020, 2021), người dân bắt đầu sử dụng đất từ sau năm 1993 đến trước ngày 01/7/2004, sử dụng đất nông nghiệp hoặc đất bằng chưa sử dụng để làm nhà ở, cụ thể:

- Trường hợp ông Nguyễn Liên và bà Châu Thị Hồng, địa chỉ khối 5, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam: Thửa đất số 156, tờ bản đồ số 59, diện tích 210,8m²; nguồn gốc sử dụng đất: Theo xác nhận của UBND thị trấn Núi Thành, do ông Nguyễn Liên và bà Châu Thị Hồng tự khai phá để làm nhà ở và trồng cây lâu năm từ tháng 6/1999 và sử dụng đất ổn định cho đến nay và có kê khai đăng ký theo Hồ sơ 60/CP.

- Trường hợp ông Huỳnh Thái Tám và bà Nguyễn Thị Một, địa chỉ khối 5, thị trấn Núi Thành, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam: Thửa đất số 66, tờ bản đồ số 39, diện tích 1.457,9m², nguồn gốc sử dụng đất: Theo xác nhận của UBND thị trấn Núi Thành, do ông Huỳnh Thái Tám và bà Nguyễn Thị Một khai hoang làm nhà ở từ tháng 7/2000 và có kê khai đăng ký theo Hồ sơ 60/CP.

- Trường hợp ông Châu Ngọc Vân và bà Huỳnh Thị Kim Nga, địa chỉ thôn Long Bình, xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam: Thửa đất số 325, tờ bản đồ số 16, diện tích 524,3m², nguồn gốc sử dụng đất: Theo xác nhận của UBND xã Tam Nghĩa, do ông Châu Ngọc Vân và bà Huỳnh Thị Kim Nga khai hoang để làm nhà ở từ năm 2001 đến nay và có kê khai đăng ký theo Hồ sơ 64/CP.

Trong quá trình thực hiện cấp Giấy CNQSD đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, một số địa phương của tỉnh Quảng Nam có phát sinh một số khó khăn, vướng mắc trong việc áp dụng pháp luật, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam xin ý kiến hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, cụ thể như sau:

1. Liên quan đến áp dụng pháp luật để xử phạt vi phạm hành chính

- Đối với những trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất không có các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2, 3, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số

43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, nguồn gốc sử dụng đất theo xác nhận của UBND các xã, thị trấn do người sử dụng đất khai hoang đất bằng chưa sử dụng để làm nhà ở hoặc sử dụng đất nông nghiệp để làm nhà ở, có trường hợp kê khai đăng ký hoặc không kê khai đăng ký theo Hồ sơ 64/CP, Hồ sơ 60/CP, thì những trường hợp này được cấp Giấy CNQSD đất theo quy định tại Điều 20 hay Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai?

- Trường hợp cấp Giấy CNQSD đất theo quy định tại Điều 22, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai thì trước khi cấp Giấy chứng nhận QSD đất có lập thủ tục xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hay không xử phạt?

2. Liên quan đến việc nộp tiền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận QSD đất

Đối với những trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, nguồn gốc sử dụng đất theo xác nhận của UBND các xã, thị trấn do người sử dụng đất khai hoang đất bằng chưa sử dụng để làm nhà ở hoặc sử dụng đất nông nghiệp để làm nhà ở, đối với những trường hợp này thì người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất 50% theo quy định tại khoản 1, Điều 7 hay người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất 100% theo quy định tại khoản 2, Điều 7, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất?

3. Liên quan đến việc sử dụng đất bằng chưa sử dụng do UBND xã quản lý để sử dụng vào mục đích nông nghiệp

Đối với những trường hợp sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004 mà người sử dụng đất không có các loại giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2, 3, Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, hồ sơ địa chính thể hiện đất bằng chưa sử dụng do UBND xã quản lý để sử dụng vào mục đích nông nghiệp.

Theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 3 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai: “*Chiếm đất là việc tự ý sử dụng đất mà không được cơ quan quản lý nhà nước về đất đai cho phép*”. Ngoài ra, theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ thì hành vi chiếm đất là hành vi đang diễn ra.

Như vậy, đối với những trường hợp này, trước khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì có xem xét, xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai hay không xử phạt?

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam kính mong nhận được sự quan tâm phúc đáp, hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường để đảm bảo áp dụng đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, TTr (Trung).

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**