UBND TỈNH HƯNG YÊN
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 01 /HD-STNMT

Hưng Yên, ngày 24 tháng 4 năm 2017

HƯỚNG DẪN

Trình tự, thủ tục xử lý đất dôi dư gắn với cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong khu dân cư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên

Thực hiện Chỉ thị số 02/CT-UBND ngày 16/3/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc tăng cường công tác quản lý đất đai trên địa bàn tỉnh. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Trình tự, thủ tục xử lý đất dôi dư gắn với cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất *(gọi chung tắt là cấp Giấy chứng nhận)* trong khu dân cư trên địa bàn tỉnh như sau:

1. Những căn cứ pháp lý

- Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

- Các Nghị định của Chính phủ: số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai *(sau đây gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)*; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

- Các Quyết định của UBND tỉnh: số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014 về việc ban hành Quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở; diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 07/2015/QĐ-UBND ngày 10/03/2015 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất (K) để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với diện tích đất vượt hạn mức đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất; phần diện tích đất tăng thêm so với Giấy tờ về quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 về việc ban hành quy định một số trường hợp cụ thể khi cấp, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hưng Yên; số 11/2016/QĐ-UBND ngày 01/7/2016 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc ban hành Quy chế phối hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai với Phòng Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp huyện, cơ quan thuế và các cơ quan, đơn vị khác có liên quan trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của Văn phòng đăng ký đất đai;

- Hướng dẫn liên ngành số 01/HDLN-STNMT-STC-CTT ngày 16/6/2015 của Liên ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Cục thuế tỉnh Hướng dẫn một số điểm cụ thể khi xác định phân lớp của thửa đất theo Quyết định 07/2015/QĐ-UBND ngày 10/3/2015 của UBND tỉnh Hưng Yên.

2. Giải thích từ ngữ

a) Đất "dôi dư" là phần diện tích khi đo đạc lại mà diện tích thửa đất thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 hoặc Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và ranh giới thửa đất thực tế có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ.

b) "Thửa đất gốc" là thửa đất đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 hoặc Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đã cấp hoặc chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa có diện tích đất tăng thêm.

c) "Xử lý đất dôi dư" là việc cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận phần diện tích tăng thêm do lấn, chiếm đất.

3. Điều kiện cấp giấy chứng nhận đất dôi dư

- Đất sử dụng ổn định trước ngày 01/7/2014, không có tranh chấp.

- Không vi phạm chỉ giới công trình quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng và phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng nông thôn mới, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị.

- Phần đất dôi dư không đủ điều kiện hình thành thửa đất mới theo điều kiện tách thửa hoặc đủ điều kiện hình thành thửa đất mới theo điều kiện tách thửa nhưng đã có công trình xây dựng gắn liền với nhà ở từ nhà cấp 4 trở lên xây dựng từ trước ngày 01/7/2014.

4. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dôi dư

a) UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho toàn bộ diện tích đang sử dụng bao gồm thửa đất gốc và phần diện tích đất dôi dư đối với trường hợp thửa đất gốc chưa được cấp Giấy chứng nhận;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đang sử dụng gồm thửa đất gốc và phần diện tích đất dôi dư đối với trường hợp thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận.

5. Trình tự, thủ tục thực hiện xử lý đất dôi dư

Bước 1: Kiểm tra, rà soát các trường hợp sử dụng đất dôi dư:

UBND xã tổ chức kiểm tra, rà soát, phân loại, xác định nguồn gốc, vị trí, diện tích và tổng hợp kết quả kiểm tra, rà soát. Trường hợp người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai mà thửa đất phải xử lý đất dôi dư thì chuyển hồ sơ xử lý đất dôi dư cho UBND xã thực hiện theo trình tự.

Trường hợp cần tiến hành đo đạc địa chính thửa đất thì liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại các huyện, thành phố hoặc đơn vị đo đạc có tư cách pháp nhân về đo đạc địa chính thực hiện trích đo địa chính thửa đất.

Bước 2: Thông báo diện tích đất dôi dư

Căn cứ kết quả kiểm tra, rà soát UBND xã thông báo tới các hộ gia đình, cá nhân có diện tích đất dôi dư; yêu cầu các các hộ gia đình cá nhân kê khai về nguồn gốc đất, vị trí, diện tích, loại đất trước khi lấn chiếm, thời điểm sử dụng đất, mục đích sử dụng đất theo hiện trạng và làm đơn xin được xử lý cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất dôi dư gắn với việc đăng ký và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất gốc.

Bước 3: Tiếp nhận và xử lý hồ sơ đất dôi dư tại UBND xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là UBND xã)

UBND xã có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ các trường hợp người sử dụng đất đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn với xử lý đất dôi dư và thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ và tổ chức xét duyệt các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải xử lý đất dôi dư, xác nhận hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng nhà ở gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với phần diện tích đất dôi dư. Trường hợp cần thiết thì Chủ tịch UBND xã có thể thành lập hoặc sử dụng Hội đồng tư vấn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giúp Chủ tịch UBND xã trong việc xác định nguồn gốc và vị trí diện tích đất dôi dư. Trường hợp các thành viên Hội đồng tư vấn không kết luận được nguồn gốc và vị trí diện tích đất dôi dư hoặc có ý kiến không thống nhất thì chủ tịch UBND xã trên cơ sở thống nhất với cán bộ địa chính xã để kết luận nguồn gốc và vị trí diện tích đất dôi dư,. Trường hợp vướng mắc có thể đề nghị Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cùng xem xét xác định nguồn gốc và vị trí diện tích đất dôi dư bảo đảm chính xác khách quan, không để tồn đọng hồ sơ.

- Chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai rà soát, thẩm tra các hồ sơ xử lý dôi dư.

- Việc kiểm tra hồ sơ và thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận đất dôi dư thực hiện đồng thời với thửa đất gốc chưa được cấp hoặc đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nay đề nghị cấp đổi và phần diện tích đất dôi dư.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tổng hợp hồ sơ đủ điều kiện đề nghị xử lý dôi dư và chuyển hồ sơ đến UBND cấp huyện (qua phòng Tài nguyên và Môi trường).

- Thành phần hồ sơ đề nghị xử lý đất dôi dư gồm:

+ Đơn xin cấp Giấy chứng nhận.

+ Danh sách các hộ gia đình cá nhân đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải xử lý dôi dư;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy tờ về quyền sử dụng đất của thửa đất gốc theo quy định tại Điều 100 Luật đất đai năm 2013 hoặc Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP;

+ Biên bản xét duyệt của UBND xã hoặc của Hội đồng tư vấn cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Biên bản niêm yết và kết thúc công khai;

+ Trích đo hoặc trích lục vị trí đất cần xử lý dôi dư;

+ Giấy tờ khác có liên quan (nếu có).

- Kết quả thẩm tra của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trong đó nêu rõ đề xuất đối với đất dôi dư của từng trường hợp. Kết quả thẩm tra các trường hợp đủ điều kiện xử lý dôi dư và cấp giấy chứng nhận được lập thành danh sách.

Bước 4: Thống nhất ý kiến xử lý đất dôi dư và niêm yết, công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận

1. Thống nhất ý kiến xử lý đất dôi dư :

Việc họp thống nhất ý kiến xử lý đất dôi dư do UBND huyện giao phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì kết hợp với các phòng, cơ quan chuyên môn liên quan. Trường hợp cần thiết UBND cấp huyện thành lập Tổ công tác xử lý đất dôi dư do phó Chủ tịch UBND cấp huyện làm Tổ trưởng; Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường làm Tổ phó; Chi Cục thuế huyện, thành phố, và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và các thành phần liên quan khác (gọi tắt là Tổ công tác).

* Nhiệm vụ của Tổ công tác gồm:

- Chỉ đạo UBND xã khẩn trương, tích cực rà soát các trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng đất dôi dư, xác định nguồn gốc sử dụng đất và tình trạng tranh chấp. Hoàn thiện hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gắn với xử lý dôi dư chuyển Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thẩm tra.

- Họp thống nhất ý kiến về kết quả thẩm tra của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với việc xử lý đất dôi dư của từng trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải xử lý dôi dư. Lập biên bản cuộc họp làm cơ sở để Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển thông tin địa chính.

2. Niêm yết, công khai các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

UBND xã tổ chức niêm yết, công khai các trường hợp đã được thống nhất cho xử lý dôi dư, đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải xử lý dôi dư theo quy định ; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (nếu có). Sau đó Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp UBND xã dự thảo mức thu tiền xử lý dôi dư (tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ, các nghĩa vụ tài chính khác…) để lấy ý kiến chủ sử dụng đất có đất dôi dư.

Bước 5: Chuyển thông tin thực hiện nghĩa vụ tài chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Căn cứ Biên bản thống nhất xử lý đất dôi dư, kết quả niêm yết công khai hồ sơ các trường hợp đủ điều kiện và ý kiến nhất trí dự thảo mức thu tiền xử lý dôi dư, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chuyển thông tin địa chính đến Chi Cục thuế để xác định và thông báo thu tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ và nghĩa vụ tài chính khác (nếu có). Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhận

Thông báo và chuyển cho UBND xã để chuyển cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Sau khi người sử dụng đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính; Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận lần đầu hoặc trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với trường hợp thửa đất gốc đã được cấp Giấy chứng nhận.

6. Xử lý đất dôi dư trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ thấy thửa đất thực hiện chuyển quyền có sử dụng đất dôi dư thì thông báo cho bên chuyển quyền để thực hiện xử lý đất dôi dư trước khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động.

Trường hợp bên chuyển quyền không có nhu cầu xử lý đất dôi dư thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và hướng dẫn người nhận chuyển quyền sử dụng đất đề nghị xử lý đất dôi dư gắn với việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm sử dụng đất dôi dư được tính từ thời điểm lấn, chiếm đất của bên chuyển quyền. Quy trình thực hiện tương tự như mục 5 Hướng dẫn này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc thì UBND các huyện, thành phố; Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố và UBND các xã, phường, thị trấn phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh; (thay báo cáo)
- Lãnh đạo Sở;
- Các đơn vị thuộc Sở;
- UBND các huyện, thành phố;
- Chi cục thuế các huyện, thành phố;
- Phòng TN&MT các huyện, thành phố;
- UBND các xã, phường và thị trấn;
- Website của sở;
- Lưu: VT,

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
TỈNH HƯNG YÊN

Đặng Xuân Lương