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: 03 /HD-STNMT

Hưng Yên, ngày 20 tháng 12 năm 2017

HƯỚNG DẪN
Một số điểm cụ thể khi 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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/ 2013;

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

Căn cứ Thông tư 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất *(sau đây gọi tắt là Thông tư 76/2014/TT-BTC)*;

Căn cứ Quyết định của UBND tỉnh Hưng Yên 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 *(sau đây gọi tắt là Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND)*; 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 *(sau đây gọi tắt là Quyết định số 07/2015/QĐ-UBND)*; số 04/2017/QĐ-UBND ngày 26/4/2017 về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại các Quyết định của UBND tỉnh số 14/2014/QĐ-UBND ngày 27/10/2014, số 18/2014/QĐ-UBND ngày 21/11/2014, số 12/2015/QĐ-UBND ngày 16/7/2015 *(sau đây gọi tắt là Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND)*;

Sở Tài nguyên và Môi trường đã 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 tại Hướng dẫn số 01/HD-TNMT ngày 24/4/2017. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất *(sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận)* vẫn còn một số điểm chưa thống nhất, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số điểm cụ thể khi xử lý đất dôi dư gắn với cấp Giấy chứng nhận trong khu dân cư trên địa bàn tỉnh Hưng Yên như sau:

1. Sửa đổi Hướng dẫn số 01/HD-TNMT ngày 24/4/2017 của sở Tài nguyên và Môi trường Hưng Yên về 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 *(sau đây gọi tắt là Hướng dẫn số 01/HD-TNMT ngày 24/4/2017).*

1. Sửa đổi điểm a, b mục 2 Hướng dẫn số 01/HD-TNMT ngày 24/4/2017.

"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 và 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.

Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì đất "dôi dư" là phần diện tích khi đo đạc lại mà diện tích thửa đất thực tế nhiều hơn diện tích thửa đất ghi trên bản đồ qua các thời kỳ đang quản lý tại các cấp xã, huyện, tỉnh và ranh giới thửa đất thực tế có thay đổi so với thời điểm lập bản đồ đó.

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 tăng thêm.

Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận và không có giấy tờ về quyền sử dụng đất thì "Thửa đất gốc" là thửa đất ghi trên bản đồ qua các thời kỳ đang quản lý tại các cấp xã, huyện, tỉnh mà chưa có diện tích tăng thêm."

2. Sửa đổi mục 3 Hướng dẫn số 01/HD-TNMT ngày 24/4/2017

"3. Điều kiện đất dôi dư đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận:

- 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.

Trường hợp sử dụng đất lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng **sau** khi Nhà nước đã công bố, cắm mốc hành lang bảo vệ hoặc lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè **sau** khi Nhà nước đã công bố chỉ giới xây dựng hoặc lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, công trình công cộng khác **nhưng** nay đã **có điều chỉnh** quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và diện tích đất lấn, chiếm không còn thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng; **không** thuộc chỉ giới xây dựng đường giao thông; **không** có mục đích sử dụng cho trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp và công trình công cộng khác thì người đang sử dụng đất **được** xem xét cấp Giấy chứng nhận.

- 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 trước ngày 01/7/2014."

II. Công nhận phần diện tích dôi dư do lấn, chiếm:

1. Xác định diện tích dôi dư tối đa được công nhận là đất ở như sau:

a) Trường hợp sử dụng đất ổn định từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993 thì diện tích dôi dư được công nhận là đất ở không quá **hạn mức công nhận** diện tích đất ở được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 7 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND.

b) Trường hợp đã sử dụng đất ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2014 thì diện tích dôi dư được công nhận là đất ở không quá **hạn mức giao** đất ở theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND, cụ thể như sau:

- Đối với mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại các xã: không vượt quá 120 m^2 tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, ven chợ; không quá 200m^2 ở các vị trí còn lại;

- Đối với mỗi hộ gia đình, cá nhân làm nhà ở tại các phường, thị trấn: không quá 100m^2 tại các vị trí đất ven quốc lộ, đường tỉnh, đường huyện, mặt đường phố, mặt phố, ven chợ; không quá 200m^2 ở các vị trí còn lại.

c) Đối với diện tích đất dôi dư vượt hạn mức công nhận đất ở quy định tại điểm a, b mục này được công nhận theo hiện trạng như sau:

- Nếu có công trình xây dựng thì công nhận là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp hoặc đất thương mại, dịch vụ.

- Nếu không có công trình xây dựng thì công nhận là đất nông nghiệp.

2. Xác định hạn mức đất ở để tính thu tiền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích dôi dư:

Hộ gia đình, cá nhân tự kê khai và chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác đối với diện tích thửa đất trong hạn mức đất ở để áp dụng tính thu tiền sử dụng đất theo quy định.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, xác định diện tích trong và ngoài hạn mức đất ở chuyển thông tin địa chính cho cơ quan thuế để tính thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 7, Thông tư 76/2014/TT-BTC cụ thể như sau:

a. Đối với diện tích đất dôi dư đã sử dụng ổn định trước ngày 15/10/1993, hạn mức đất ở là hạn mức **công nhận** đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 6 (*đã được sửa đổi tại điểm 2.2 khoản 2 Điều 2, Quyết định số 04/2017/QĐ-UBND*); các khoản 3, 7 Điều 7 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND.

b. Đối với diện tích đất dôi dư đã sử dụng ổn định từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 01/7/2004, hạn mức đất ở là **hạn mức giao** đất ở mức tối đa theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND.

c. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được công nhận quyền sử dụng đất (bao gồm cả thửa đất gốc có dôi dư) và đã được xác định diện tích trong hạn mức đất ở:

Nếu diện tích đất ở đã được xác định trong hạn mức đất ở **lớn hơn** hạn mức đất ở theo quy định tại các điểm a, b mục này thì toàn bộ diện tích đất dôi dư được xác định là ngoài hạn mức đất ở.

Nếu diện tích đất ở đã được xác định trong hạn mức đất ở **nhỏ hơn** hạn mức đất ở theo quy định tại các điểm a, b mục này thì diện tích đất dôi dư trong hạn mức xác định theo công thức sau:

Diện tích đất ở dôi dư trong hạn mức bằng (=) hạn mức đất ở theo quy định tại các điểm a, b mục này trừ (-) diện tích đất ở đã được xác định trong hạn mức đất ở.

Phần diện tích dôi dư còn lại (nếu có) được xác định là ngoài hạn mức.

Ví dụ: Ông A (thôn Văn Nghệ, xã Đức Hợp) có 2 thửa đất:

Thửa thứ nhất: Diện tích 350m^2 (trong đó: thửa đất gốc là 250m^2 do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người khác tại thôn Văn Nghệ, xã Đức Hợp đã được cấp Giấy chứng nhận 250m^2 đất ở. Diện tích dôi dư là 100m^2, năm 1995, đủ điều kiện công nhận là đất ở); vị trí có mặt cắt đường <3m, không ven chợ;

Thửa thứ hai: Diện tích 160m^2 (thị trấn Ân Thi, huyện Ân Thi) đã được công nhận quyền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận 160m^2 đất ở trong hạn mức công nhận đất ở.

Xác định diện tích trong hạn mức đất ở để tính thu tiền sử dụng đất phần dôi dư (100m^2), như sau:

Hạn mức để tính thu tiền sử dụng đất phần diện tích dôi dư trên là 200m^2 (theo quy định tại Điều 4 Quyết định số 18/2014/QĐ-UBND); diện tích nhà ông A đã được công nhận quyền sử dụng đất và xác định trong hạn mức là 160m^2, như vậy xác định diện tích trong hạn mức đất ở để tính thu tiền sử dụng đất phần dôi dư (100m^2), như sau:

Diện tích dôi dư trong hạn mức: 200 m^2 - 160m^2 = 40m^2;

Phần diện tích còn lại là 100m^2 - 40m^2 = 60m^2 xác định là ngoài hạn mức.

Trong quá trình thực hiện, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân phản ánh kịp thời về Sở Tài nguyên và Môi trường để được xem xét, giải quyết./.

Nơi nhận:
- UBND tỉnh: (thay báo cáo)
- Lãnh đạo Sở;
- UBND các huyện, thành phố;
- Các đơn vị thuộc Sở;
- Chi cục thuế các huyện, thành phố;
- Phòng TN&MT các huyện, thành phố;
- 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