ỦY BAN NHÂN DÂN **THỊ XÃ VIỆT YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Việt Yên, ngày 03 tháng 5 năm 2024

CẨM NANG
Một số quy định, chính sách và hướng dẫn liên quan công tác đăng ký đất đai, cấp GCN QSD đất

Đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là một trong những nội dung quan trọng trong công tác quản lý Nhà nước về đất đai, làm cơ sở để Nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ đất đai theo đúng quy định của pháp luật, đồng thời đảm bảo quyền và lợi ích cho người sử dụng đất. Trong những năm qua, công tác đăng ký đất đai và cấp GCN QSD đất đã được các cấp, các ngành từ huyện đến xã (thị trấn), thôn (tổ dân phố) và nhân dân quan tâm chỉ đạo, phối hợp thực hiện và đã đạt được những kết quả nhất định, góp phần quan trọng trong việc giải quyết những vấn đề phát sinh trong lĩnh vực đất đai. Bên cạnh những kết quả đã đạt được, đăng ký đất đai, cấp GCN QSD đất vẫn còn một số hạn chế nhất định như có lúc, có nơi thực hiện còn chưa hiệu quả, tiến độ chậm, người dân có lúc còn phải đi lại nhiều lần để hoàn thiện hồ sơ; một bộ phận người sử dụng đất chưa hiểu đầy đủ, đúng quy định chính sách hiện hành về đăng ký đất đai, cấp GCN QSD đất nên chưa phối hợp thực hiện tốt hoặc chưa sử dụng đầy đủ quyền cũng như chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Xuất phát từ thực trạng nêu trên, để nâng cao hiệu quả công tác đăng ký đất đai, cấp GCN QSD đất, góp phần đáp ứng tốt hơn nhu cầu và nguyện vọng của người dân, thị ủy, UBND thị xã xây dựng cẩm nang một số quy định, chính sách hiện hành về đăng ký đất đai, cấp GCN QSD đất như sau:

I. MỘT SỐ VĂN BẢN QUY ĐỊNH, CHÍNH SÁCH CÓ LIÊN QUAN ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GCN QSD ĐẤT

- Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về thu tiền sử dụng đất; số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan thu tiền sử dụng đất; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/1/2017 quy định sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

- Các Thông tư của Bộ Tài nguyên và Môi trường: số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 05 năm 2014 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 quy định về Hồ sơ địa chính;

- Các Thông tư của Bộ Tài chính: số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 45; số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 76; số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 76 (*Các Thông tư 76, 332, 10 được hợp nhất bởi Văn bản hợp nhất số 19/VBHN-BTC ngày 25/6/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 45).*

- Các văn bản của UBND tỉnh, Chủ tịch UBND tỉnh: Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh ban hành quy định hạn mức giao đất ở, hạn mức công nhận đất ở, diện tích tối thiểu được tách thửa đất và điều kiện tách thửa, hợp thửa đất áp dụng trên địa bàn tỉnh Bắc Gian (sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 44/2023/QĐ-UBND ngày 30 tháng 11 năm 2023); Công văn số 18/UBND-TN ngày 12/01/2022 quy định thẩm quyền giải quyết và lồng ghép thủ tục hành chính liên quan cấp GCN QSD đất trên địa bàn tỉnh; Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 18/9/2017 về tập trung chỉ đạo và tăng cường biện pháp cấp GCN QSD đất cho hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh

- Quyết định số 471/QĐ-STNMT ngày 31/5/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang

- Các văn bản của Chủ tịch UBND huyện (nay là thị xã): Công văn 3920/UBND-TNMT ngày 11/10/2023 ban hành phương án Xử lý một số nhóm trường hợp liên quan cấp GCN QSD đất trên địa bàn huyện Việt Yên

II. MỘT SỐ QUYỀN, NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CHẾ TÀI XỬ LÝ ĐỐI VỚI NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT KHÔNG THỰC HIỆN NGHĨA VỤ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GCN QSD ĐẤT

1. Nghĩa vụ của người sử dụng đất

- Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý. Như vậy đăng ký đất đai là nghĩa vụ của người sử dụng đất. Trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai sẽ bị xử lý vi phạm (nội dung chi tiết nêu tại mục III.3 cẩm nang)

- Người sử dụng đất có nhu cầu cấp GCN QSD đất phải có nghĩa vụ kê khai thông tin về thửa đất (nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, quá trình sử dụng đất...), đồng thời phải cung cấp các giấy tờ liên quan thửa đất cho UBND cấp xã (như giấy tờ liên quan việc giao đất, giải quyết tranh chấp, thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng, chuyển đổi....) để được hướng dẫn thiết lập hồ sơ.

- Đưa đất vào sử dụng đúng thời gian, mục đích sử dụng đất. Trường hợp không đưa đất vào sử dụng trong một khoảng thời gian nhất định thì sẽ bị nhà nước thu hồi đất. Truờng hợp không sử dụng đất đúng mục đích thì bị xử lý vi phạm (nội dung chi tiết tại mục II.3 cẩm nang)

2. Quyền của người sử dụng đất

Người sử dụng có quyền được cấp GCN QSD đất. Việc cấp GCN QSD đất thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất.

3. Chế tài xử lý đối với người sử dụng đất không thực hiện nghĩa vụ

- Trường hợp không đăng ký đất đai sẽ bị xử lý vi phạm theo quy định tại Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (nội dung chi tiết nêu tại mục III.4 cẩm nang)

- Người sử dụng đất không đưa đất vào sử dụng thì nhà nước thu hồi đất theo quy định tại điểm h, i Điều 64 Luật Đất đai năm 2013; cụ thể đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời gian 12 tháng liên tục; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời gian 18 tháng liên tục; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời gian 24 tháng liên tục)

- Trường hợp sử dụng đất không đúng mục đích sẽ bị xử phạt vi phạm hành chính theo quy định tại điều 9 đến điều 13 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

- Sử dụng đất không đúng ranh giới, diện tích bị xử lý vi phạm do hành vi lấn, chiếm đất theo quy định tại điều 14 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai

III. ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Ý nghĩa, vai trò, tầm quan trọng của công tác đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

Đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là việc kê khai và ghi nhận tình trạng pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và quyền quản lý đất đối với một thửa đất vào hồ sơ địa chính.

Thực tiễn công tác quản lý, sử dụng đất đai hiện nay cho thấy việc đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất có vai trò quan trọng; nhất là trong giai đoạn hiện nay với sự phát triển mọi mặt của kinh tế, chính trị, xã hội, kéo theo đó sự biến động đất đai ngày càng lớn nên công tác đăng ký đất đai càng trở nên cần thiết. Nó là cơ sở để bảo vệ chế độ sở hữu toàn dân về đất đai, quy định trách nhiệm pháp lý giữa cơ quan Nhà nước và người sử dụng đất trong việc chấp hành pháp luật đất đai; là cơ sở pháp lý chặt chẽ để xác định các quyền của người sử dụng đất sẽ được Nhà nước bảo vệ khi xảy ra các tranh chấp hoặc bị xâm phạm quyền lợi; đồng thời xác định các nghĩa vụ mà người sử dụng đất phải tuân thủ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất là điều kiện để đảm bảo Nhà nước quản lý chặt chẽ toàn bộ quỹ đất và bất động sản trên địa bàn. Thông qua việc đăng ký đất đai, thiết lập hồ sơ địa chính đầy đủ, chi tiết tới từng thửa đất để Nhà nước quản lý được tình hình đất đai trong toàn bộ phạm vi lãnh thổ hành chính các cấp và thực hiện quản lý chặt chẽ mọi biến động của đất đai theo các quy định của pháp luật.

2. Phân loại đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

- Khoản 2 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động.

- Khoản 3 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định Đăng ký lần đầu thực hiện đối với 4 nhóm trường hợp:

+ Nhóm 1 là các Thửa đất được giao, cho thuê để sử dụng;

+ Nhóm 2 là các Thửa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;

+ Nhóm 3 là các Thửa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;

+ Nhóm 4 là Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

- Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi thuộc các nhóm từ 5 đến 16 sau đây:

+ Nhóm 5 Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

+ Nhóm 6 Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

+Nhóm 7 Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

+ Nhóm 8 Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

+ Nhóm 9 Chuyển mục đích sử dụng đất;

+ Nhóm 10 Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

+ Nhóm 11 Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

+ Nhóm 12 Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

+ Nhóm 13 Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất;

+Nhóm 14 Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

+Nhóm 15 Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

+ Nhóm 16 Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

3. Quyền và nghĩa vụ liên quan đến công tác đăng ký đất đai, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất

Khoản 1 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 thì Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu. Nói cách khác Đăng ký đất đai là nghĩa vụ của người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là quyền của chủ sở hữu.

Khoản 5 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định.

Khoản 6 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013 quy định Người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký biến động trong thời gian không quá 30 ngày kể từ ngày có biến động đối với các trường hợp đăng ký biến động thuộc các nhóm 5, 6, 12, 13, 14, 15 mục I.2 bản tài liệu tuyên truyền này. Riêng trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

4. Xử lý vi phạm đối với trường hợp không đăng ký

Điều 17 Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19/11/2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai quy định trường hợp không đăng ký đất đai lần đầu và không đăng ký biến động đất đai đều phải xử lý vi phạm hành chính. Cụ thể:

- Trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu thuộc nhóm 2 mục I.2 bản tài liệu tuyên truyền này tại khu vực nông thì Phạt cảnh cáo hoặc phạt tiền từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng nếu trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 05/01/2020 (ngày có hiệu lực của Nghị định số 91/2019/NĐ-CP) không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu; Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 2.000.000 đồng nếu quá thời hạn 24 tháng kể từ ngày 05/01/2020 không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu.

- Trường hợp không thực hiện đăng ký biến động đất đai thuộc các nhóm 5, 6, 12, 13, 14, 15 mục I.2 bản tài liệu tuyên truyền này tại khu vực nông thôn Phạt tiền từ 1.000.000 đồng đến 3.000.000 đồng nếu trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày phải đăng ký biến động nêu tại mục I.3 bản tài liệu tuyên truyền này mà không thực hiện đăng ký biến động; Phạt tiền từ 2.000.000 đồng đến 5.000.000 đồng nếu quá thời hạn 24 tháng kể từ ngày phải đăng ký biến động nêu tại mục I.3 bản tài liệu tuyên truyền mà không thực hiện đăng ký biến động.

- Trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, không thực hiện đăng ký biến động đất đai tại khu vực đô thị thì mức xử phạt bằng 02 lần mức xử phạt đối với từng trường hợp tương ứng tại khu vực nông thôn.

- Biện pháp khắc phục hậu quả: Buộc người đang sử dụng đất trong các trường hợp không thực hiện đăng ký đất đai lần đầu, không thực hiện đăng ký biến động đất đai phải làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định.

IV. CẤP GCN QSD ĐẤT

1. Ý nghĩa, vai trò của việc cấp GCN QSD đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất. Đồng thời cũng thông qua GCN QSD đất để xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cơ sở pháp lý để Nhà nước công nhận và bảo hộ quyền sử dụng đất của người sử dụng đất; là căn cứ pháp lý đầy đủ để giải quyết mối quan hệ về đất đai (giải quyết tranh chấp, bồi thường...)

2. Quyền và nghĩa vụ liên quan cấp GCN QSD đất

Việc cấp GCN QSD đất thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất. Người sử dụng đất có nhu cầu cấp GCN QSD đất phải có nghĩa vụ kê khai thông tin về thửa đất (nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất, quá trình sử dụng đất...), đồng thời phải cung cấp các giấy tờ liên quan thửa đất cho UBND cấp xã (như giấy tờ liên quan việc giao đất, giải quyết tranh chấp, thừa kế, tặng cho, chuyển nhượng, chuyển đổi....) để được hướng dẫn thiết lập hồ sơ.

3. Các Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (quy định tại khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013)

Thứ nhất Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có đủ điều kiện 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 các Điều 100, 101 của Luật Đất đai năm 2013;

Thứ 2 Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành (tức là từ sau ngày 1/7/2014);

Thứ 3 Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

Thứ 4 Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

Thứ 5 Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Thứ 6 Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

Thứ 7 Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

Thứ 8 Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước;

Thứ 9 Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, hai vợ chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

Thứ 10 Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

4. Các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai năm 2013

- Loại 1 Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

- Loại 2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Loại 3 Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

- Loại 4 Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Loại 5 Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Loại 6 Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

- Loại 7 Các loại giấy tờ khác được xác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định của Chính phủ.

- Các giấy tờ thuộc loại 1 đến loại 7 mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp.

- Loại 8 Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

- Loại 9 Giấy tờ về việc được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01/7/2014.

- Loại 10: Đất nông nghiệp cộng đồng dân cư đang sử dụng, có giấy tờ được Nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc.

5. Các trường hợp đang sử dụng đất không có giấy tờ nhưng được cấp GCN QSD đất theo Điều 101 Luật Đất Đai năm 2013 gồm

- Một là Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013, có hộ

khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp

- Hai là Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch.

6. Các trường hợp cấp GCN QSD đất không phải nộp tiền sử dụng đất

- Trường hợp 1: Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất mà có một trong các loại giấy tờ thuộc loại 1 đến 7 nêu tại mục II.4 bản tài liệu tuyên truyền này thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất (quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013).

- Trường hợp 2: Các giấy tờ thuộc loại 1 đến loại 7 nêu tại mục II.4 bản tài liệu tuyên truyền này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất (quy định tại khoản 2 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013).

- Trường hợp 3 Đất giao khônhg thẩm quyền cho hộ gia đình, cá nhân trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, có nhà ở, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất (quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)

- Trường hợp 4 Đất giao không thẩm quyền từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 , có nhà ở, sử dụng ổn định, không tranh chấp, phù hợp quy hoạch sử dụng đất và có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất theo đúng mức thu quy định của pháp luật đất đai năm 1993 (quy định tại Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP; Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP)

7. Hạn mức giao đất ở trên địa bàn huyện

- Căn cứ pháp lý: Điều 143, Điều 144 Luật Đất đai năm 2013; Điều 3 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang (có hiệu lực từ ngày 01/9/2021).

- Hạn mức chi tiết

+ Đất ở đô thị tại các vị trí bám trục đường đã được đặt tên của các phường: Tối đa 100 m^2 (Một trăm mét vuông).

+ Đất ở tại đô thị vị trí còn lại; đất ở tại nông thôn bám đường gom cao tốc, quốc lộ, tỉnh lộ và đường Vành đai IV: Tối đa 120 m^2 (Một trăm hai mươi mét vuông).

+ đất ở tại nông thôn không bám đường gom cao tốc, quốc lộ, tỉnh lộ và đường Vành đai IV: tối đa 300 m^2 (Ba trăm mét vuông).

8. Hạn mức công nhận đất ở đối với thửa đất có vườn ao trong cùng thửa đất ở

- Căn cứ pháp lý: Điều 105 Luật Đất đai năm 2013; Điều 4 quy định ban hành kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang (có hiệu lực từ ngày 01/9/2021).

- Thửa đất đã được cấp GCN QSD đất theo đúng hạn mức công nhận đất ở tại thời điểm cấp GCN QSD đất thì diện tích đất ở được xác định theo GCN QSD đất.

- Thửa đất chưa được cấp GCN QSD đất, nay cấp GCN QSD đất thì hạn mức công nhận đất ở xác định theo Điều 4 bản quy định kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND ngày 20/8/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang (có hiệu lực từ ngày 01/9/2021). Cụ thể như sau:

+ Trường hợp 1: thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở được hình thành trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100 Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc hội; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, được sửa đổi tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ mà trên giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất làm nhà ở, đất ở thì toàn bộ diện tích đất đó được xác định là đất ở; trường hợp trong các loại giấy tờ đó chưa xác định rõ diện tích đất ở, nhà ở thì diện tích đất ở được xác định bằng năm (05) lần hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 3 quy định kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND nhưng không vượt quá diện tích thửa đất mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng.

+ Trường hợp 2: thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường mà trong giấy tờ đó ghi rõ diện tích đất làm nhà ở, đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó;

+ Trường hợp 3: thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở được hình thành từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và người đang sử dụng có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai; Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 16 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP; Điều 15 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường mà trong giấy tờ đó không ghi rõ diện tích đất làm nhà ở, đất ở thì căn cứ nhân khẩu của hộ gia đình, cá nhân để xác định hạn mức công nhận đất ở. Cụ thể:

Hộ gia đình có đến 04 nhân khẩu thì hạn mức để xét công nhận đất ở bằng một (01) lần hạn mức giao đất ở của địa phương nhưng tổng diện tích đất ở không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình đang sử dụng;

Hộ gia đình có từ 05 đến 07 nhân khẩu thì hạn mức để xét công nhận đất ở bằng hai (02) lần hạn mức giao đất ở của địa phương nhưng không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình đang sử dụng;

Hộ gia đình có từ 08 nhân khẩu trở lên thì hạn mức để xét công nhận đất ở bằng ba (03) lần hạn mức giao đất ở địa phương nhưng tối đa là 800 m^2 và không vượt quá diện tích đất mà hộ gia đình đang sử dụng.

Nhân khẩu để xem xét công nhận hạn mức đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân là số nhân khẩu thực tế đang ở trên thửa đất đó và có trong sổ hộ khẩu hoặc cơ sở dữ liệu về cư trú trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 bao gồm những người có quan hệ là ông, bà, cha, mẹ, vợ, chồng, con đẻ và con nuôi theo quy định của pháp luật, cháu có quan hệ trực hệ.

+ Trường hợp 4: thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở mà người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng đất đã sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức công nhận trên cơ sở số nhân khẩu của hộ gia đình, cá nhân (như hạn mức thuộc trường hợp 3 mục IV.8 bản tài liệu tuyên truyền này

+ Trường hợp 5: thửa đất ở có vườn, ao đang có nhà ở mà người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật Đất đai và Điều 18 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP nhưng đất đã sử dụng ổn định kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì diện tích đất ở được xác định theo hạn mức giao đất ở của địa phương (nêu tại mục IV.7)

9. Thu hồi GCN QSD đất trong trường hợp cấp không đúng quy định pháp luật

- Căn cứ pháp lý: điểm d khoản 2, Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 và khoản 5 Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; khoản 56 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6/01/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Khoản 26 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Các trường hợp GCN QSD đất cấp không đúng quy định pháp luật phải thu hồi bao gồm: Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng

đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Về trình tự, thủ tục thu hồi GCN QSD đất cấp không đúng quy định

+ Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án, quyết định đó;

+ Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

+ Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

+ Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;

+ Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc thu hồi GCN QSD đất nêu trên thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

10. Đơn giá đo đạc chỉnh lý bản đồ để cấp GCN QSD đất, đăng ký đất đai.

- Căn cứ pháp lý: Quyết định 537/QĐ-UBND ngày 12/9/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành bộ đơn giá đo đac bản đồ, cấp GCN QSD đất và số hóa chuyển đổi bản đồ địa chính trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Công văn số 2049/TNMT-TCKH ngày 28/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang về việc hướng dẫn áp dụng định mức, đơn giá đo đạc chỉnh lý thửa đất phục vụ đăng ký đất đai, cấp GCN QSD đất đơn lẻ, thường xuyên, hàng năm.

- Định mức chung: không quá 40% đơn giá quy định tại Quyết định số 537/QĐ-UBND nếu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện thực hiện đo

đạc chỉnh lý; không quá 100% đơn giá quy định tại Quyết định số 537/QĐ-UBND nếu đơn vị khác có chức năng đo đạc bản đồ thực hiện việc đo đạc chỉnh lý.

+ Định mức chi tiết (theo tỷ lệ 100% đơn giá).

Quy mô diện tích (m^2)	Đất đô thị	Đất ngoài đô thị
Dưới 100m^2	2.000.000 đồng	1.300.000 đồng
Từ 100 đến 300m^2	2.300.000 đồng	1.600.000 đồng
Trên 300 đến 500m^2	2.500.000 đồng	1.700.000 đồng
Trên 500 đến 1000m^2	3.000.000 đồng	2.000.000 đồng
Trên 1000 đến 3000m^2	4.100.000 đồng	2.800.000 đồng
Trên 3000 đến 10.000m^2	6.400.000 đồng	4.300.000 đồng
Trên 1 ha đến 10 ha	7.600.000 đồng	5.100.000 đồng

V. TRÌNH TỰ, THỦ TỤC VÀ HƯỚNG DẪN XỬ LÝ ĐỐI VỚI MỘT SỐ NHÓM NÊU TẠI CÔNG VĂN SỐ 3920/UBND-TNMT VÀ MỘT SỐ THÁO GỠ VƯỚNG MẮC KHÁC

1. Các trường hợp thuộc 18 nhóm nêu tại Công văn 3920/UBND-TNMT ngày 11/10/2023 của Chủ tịch UBND huyện Việt Yên: Thực hiện theo nội dung hướng dẫn tại phương án kèm và phụ lục kèm theo Công văn 3920/UBND-TNMT, có sửa đổi, bổ sung một số nội dung sau

1.1. Đối với nhóm 1

Khổ cuối mục I.5 nêu: Trường hợp cá nhân sử dụng đất hoặc hộ gia đình sử dụng đất có thành viên hộ đã chết: Lập hồ sơ cấp GCN QSD đồng quyền sử dụng đất cho những người thuộc hàng thừa kế

Sửa đổi, bổ sung thành: Trường hợp cá nhân sử dụng đất hoặc hộ gia đình sử dụng đất có thành viên hộ đã chết: Lập hồ sơ cấp GCN QSD đồng quyền sử dụng đất cho những *người đồng quyền sử dụng đất (hồ sơ có tài liệu xác định những người đồng quyền sử dụng đất, tài liệu cử người đài diện, không có tài liệu liên quan khai nhận và phân chia di sản thừa kế, di sản chung, tài sản chung)*

1.2 Đối với nhóm 2

- Mục II.3 nhóm 2 (Khổ số 3 trang 4 từ trên xuống) nêu: Biên bản làm việc giải trình các nội dung không hợp lý, hợp lệ, không thống nhất thông tin thửa đất giữa hiện trạng sử dụng và GCN QSD đất đã cấp; nội dung giải trình phải cụ thể và phù hợp thực tế từng hồ sơ. Đơn vị tư vấn chủ trì dự thảo biên bản, UBND cấp xã chủ trì cung cấp thông tin liên quan và kiểm tra nội dung biên bản

Sửa đổi, bổ sung thành: Biên bản làm việc giải trình các nội dung không hợp lý, hợp lệ, *không đúng (ví dụ không đúng hạn mức đất ở),* không thống nhất thông tin thửa đất giữa hiện trạng sử dụng và GCN QSD đất đã cấp; nội dung giải trình phải cụ thể và phù hợp thực tế từng hồ sơ. Đơn vị tư vấn chủ trì dự thảo biên bản, UBND cấp xã chủ trì cung cấp thông tin liên quan và kiểm tra nội dung biên bản

1.3 Đối với nhóm 11

Khổ số 3 (+ số 2) trang 12 nhóm 11 từ trên xuống nêu 'Hạn mức công nhận đất ở không đúng quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSD đất chưa cấp đổi để xác định lại hạn mức đất ở) : lập hồ sơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng do cấp không đúng quy định đồng thời với hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất để xác định lại hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại thời điểm cấp GCN QSD đất'

Sửa đổi, bổ sung thành 'Hạn mức công nhận đất ở không đúng quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSD đất chưa cấp đổi để xác định lại hạn mức đất ở) : lập hồ sơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng do cấp không đúng quy định đồng thời với hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất để xác định lại hạn mức công nhận đất ở theo quy định tại thời điểm cấp GCN QSD đất *(hồ sơ không yêu cầu bản cam kết của người sử dụng đất liên quan GCN QSD đất cấp không đúng hạn mức đất ở)*

1.4. Đối với nhóm 16 Bổ sung nội dung sau

UBND cấp xã lập hồ sơ xử lý vi phạm theo quy định đồng thời với hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất; trước mắt thực hiện lập hồ sơ xử lý vi phạm đối với trường hợp vi phạm từ ngày 15/10/1993

Các cơ quan, đơn vị liên quan giải quyết hồ sơ xử lý vi phạm, hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất, cấp GCN QSD đất đồng thời, độc lập

Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu văn bản thông báo cho người sử dụng đất biết để thực hiện Quyết định xử lý vi phạm sau khi UBND huyện ký xong GCN QSD đất

Bộ phận Một cửa của Văn phòng HĐND và UBND thị xã trả kết quả cho người sử dụng đất sau khi người sử dụng đất thực hiện xong Quyết định xử lý vi phạm

2. Một số nhóm trường hợp bổ sung vào Công văn số 3920/UBND-TNMT

2.1. Nhóm 19 GCN QSD đất đã cấp vào mục đích đất ở nhưng trong diện tích cấp GCN QSD đất có một phần diện tích có mộ

Một số trường hợp trên thửa đất có một số ngôi mộ (có thể mộ người trong hộ gia đình chủ sử dụng, có thể mộ của người khác không chung hộ gia đình chủ sử dụng). GCN QSD đất đã cấp trước đây có bao gồm cả diện tích mộ chiếm dụng. Trong quá trình sử dụng đất, một số mộ khác phát sinh mới tiếp tục được tập kết trên diện tích thửa đất đã cấp GCN QSD đất. Quá trình người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng đất có vướng mắc khó khăn liên quan đến phần diện tích có mộ chiếm dụng *(chủ sở hữu tài sản mộ không đồng thời là chủ sử dụng đất)*. Nếu các bên chuyển quyền thỏa thuận liên quan đến việc quản lý, sử dụng mộ (liên quan đến yếu tố tâm linh như thắp hương, dọn dẹp vệ sinh cảnh quan môi trường, cải tạo...) thì chỉ là giao dịch dân sự, tiềm ẩn phát sinh tranh chấp đất đai khi giữa các bên có sự bất đồng

Hướng tháo gỡ: Hướng dẫn người sử dụng đất lập hồ sơ trả lại đất cho nhà nước để thu hồi, quản lý theo quy định như đối với đất nghĩa trang, nghĩa địa; diện tích thu hồi bao gồm diện tích mộ chiếm dụng, khoảng không cách chân mộ

tối thiểu 0,3m và lối dẫn đến mộ chiều rộng tối thiểu 1,5m (bằng chiều rộng lối đi khi tách thửa đất theo quy định kèm theo Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND)

2.2. Nhóm 20 Giao trái thẩm quyền sau ngày 01/7/2004

UBND cấp xã lập hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất đồng thời với việc xem xét trách nhiệm *đối với người giao đất không đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật; (theo khoản 5* Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013

3. Hồ sơ thuộc các trường hợp khác (nếu có): Thủ tục hành chính hoặc trường hợp không thuộc mục V.1, V.2 cẩm nang này và công văn 3920/UBND-TNMT thì thực hiện theo bản quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực tài nguyên và môi trường của cộng đồng dân cư, hộ gia đình, cá nhân ban hành kèm theo Quyết định số 471/QĐ-STNMT ngày 31/5/2023 của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bắc Giang

(có bản quy trình và Quyết định 471/QĐ-STNMT; Phương án và phụ lục kèm theo Công văn số 3920/UBND-TNMT kèm theo)

4. Một số nội dung tháo gỡ vướng mắc khác

- UBND cấp xã có thể sử dụng thông tin về diện tích thửa đất theo dự thảo kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất (có ký xác nhận của cán bộ chuyên môn Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã để tổ chức xét cấp GCN QSD đất. UBND cấp xã ký xác nhận nội dung tại trang 2 đơn cấp GCN QSD đất sau thời điểm Chi nhánh VPĐK đất đai phê duyệt kết quả đo đạc chỉnh lý. Trường hợp thông tin thửa đất theo kết quả đo đạc chỉnh lý có sự không thống nhất với dự thảo trước đó nhưng không làm thay đổi nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thì Chi nhánh VPĐK đất đai thị xã chủ trì phối hợp lập biên bản làm việc làm rõ sự không thống nhất để kèm theo tài liệu, hồ sơ đã thiết lập

- Biên bản kiểm tra hồ sơ cấp đổi cần có sự kiểm tra, xác nhận của cán bộ chuyên môn chi nhánh VP ĐK đất đai

- Không xử lý vi phạm đất đai đối với trường hợp GCN QSD đất cấp vượt hạn mức nhưng người sử dụng đất hiện đã sử dụng vào mục đích đất ở vượt quá diện tích theo hạn mức