

Việt Yên, ngày 11 tháng 10 năm 2023

PHƯƠNG ÁN

**Xử lý một số nhóm trường hợp liên quan cấp GCN QSD đất
trên địa bàn huyện Việt Yên**

(Kèm theo Công văn số 3920/UBND-TNMT ngày 11/10/2023 của Chủ tịch UBND huyện)

Thực hiện Thông báo kết luận số 915-TB/HU ngày 24/7/2023 của BTV Huyện ủy liên quan cấp GCN QSD đất, UBND huyện xây dựng phương án xử lý một số nhóm trường hợp liên quan cấp GCN QSD đất trên địa bàn huyện Việt Yên như sau:

I. NHÓM 1: CẤP GCN QSD ĐẤT LẦN ĐẦU:

1. Căn cứ pháp lý liên quan xác định nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất)- nếu có:

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định 45) và Nghị định 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 (gọi tắt là Nghị định 123).

- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định 45 (gọi tắt là Thông tư 76).

- Thông tư số 332/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 76 (gọi tắt là Thông tư 332).

- Thông tư số 10/2018/TT-BTC ngày 30/01/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 76 (gọi tắt là Thông tư 10).

(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).

- Cụ thể: từ Điều 5 đến Điều 9 Nghị định 45 và khoản 4 Điều 2 Nghị định 123 tùy theo nguồn gốc sử dụng đất và thời điểm sử dụng đất. Riêng mức giá thu nộp tiền sử dụng đất căn cứ Điều 4 Nghị định 45, Điều 3 Thông tư 76, Điều 3 đến Điều 5 Văn bản hợp nhất số 19.

2. Việc xác định thời điểm sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp:

UBND cấp xã chịu trách nhiệm về xác định thời điểm sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất, tình trạng tranh chấp...thông qua việc chỉ đạo BLĐ thôn (tổ dân phố) lấy ý kiến khu dân cư (Trưởng thôn, TDP chủ trì- quy định tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường), hội nghị dân chính (Trưởng thôn, TDP chủ trì - quy định tại mục III.2 Chỉ thị số 04/CT-UBND ngày 18/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Giang); đồng thời Chủ tịch UBND cấp xã xin ý kiến tập thể ủy ban trước khi ký duyệt hồ sơ cấp

GCN QSD đất theo quy định tại mục III.2 Chỉ thị số 04/CT-UBND. Trong đó có thể thực hiện lồng ghép hội nghị lấy ý kiến khu dân cư và hội nghị dân chính đảm bảo đủ thành phần quy định (Đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, Công chức địa chính cấp xã; Bí thư Chi bộ, Trưởng thôn (TDP); Chi hội trưởng Hội Nông dân; Chi hội trưởng Hội Cựu chiến binh; Đại diện những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất, người am hiểu đất đai hoặc người có liên quan quá trình giao đất trước đây, người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận).

3. Trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết: Quy định tại Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định 43) và 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 (gọi tắt là Quyết định 471)

4. Hồ sơ thiết lập, tiếp nhận:

- Thành phần hồ sơ cơ bản: Quy định tại Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

- Tài liệu bổ sung (phụ trợ) ngoài thành phần hồ sơ cơ bản (do cơ quan nhà nước, UBND cấp xã thực hiện trong quá trình thụ lý giải quyết hồ sơ, không yêu cầu người sử dụng đất tự liên hệ thực hiện).

+ Văn bản xác nhận tiên độ cấp GCN QSD đất theo dự án đo đạc bản đồ đối với thửa đất đang lập hồ sơ (UBND cấp xã chủ trì, đơn vị tư vấn cấp GCN QSD đất theo dự án phối hợp cung cấp thông tin trực tiếp hoặc bằng văn bản, Chi nhánh VPĐK đất đai huyện và Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đối chiếu).

+ Biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất trong trường hợp cần thiết (Chi nhánh VPĐK đất đai huyện chủ trì, UBND cấp xã, BLĐ thôn (TDP), người sử dụng đất phối hợp).

+ Văn bản giải trình sự không thống nhất thông tin thửa đất giữa bản đồ địa chính và kết quả đo đạc chính lý thửa đất (đơn vị trực tiếp đo đạc chủ trì, Chi nhánh VPĐK đất đai huyện và UBND cấp xã phối hợp).

- Văn bản giải trình sự không thống nhất thông tin trên giấy tờ về quyền sử dụng đất và thực tế (UBND cấp xã thực hiện).

5. Một số chính sách cơ bản có liên quan:

- Hạn mức đất ở khi thu tiền sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất: Điều 7 Thông tư 76.

- Giấy tờ minh chứng đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất đối với trường hợp giao đất không đúng thẩm quyền: Điều 8 Thông tư 76.

- Hình thức nộp giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ thực hiện nghĩa vụ tài chính: Điều 11 Thông tư số 24.

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất

+ Địa điểm: tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và điểm sinh hoạt chung của thôn, Tổ dân phố;

+ Thời gian niêm yết tối thiểu 15 ngày;

+ Thành phần tham gia lập biên bản công khai và kết thúc công khai: tối thiểu có đại diện lãnh đạo UBND cấp xã, công chức địa chính, đại diện lãnh đạo Ủy ban MTTQ cấp xã (quy định tại mục III.2 Chỉ thị số 04/CT-UBND), BLĐ thôn (tổ dân phố) nơi có đất, người sử dụng đất (có thể đại diện 01 chủ sử dụng trong trường hợp niêm yết công khai nhiều thửa đất của nhiều chủ sử dụng).

+ Tài liệu liên quan niêm yết gồm thông báo niêm yết, biên bản niêm yết, biên bản kết thúc niêm yết (các tài liệu phải có thông tin thửa đất, nêu trực tiếp trong tài liệu hoặc có danh sách kèm theo).

- 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

II. NHÓM 2: CẤP GCN QSD ĐẤT THEO DỰ ÁN ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ:

1. Căn cứ pháp lý: Nghị định số 43; Quyết định số 471, Công văn số 18/UBND-TN ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về thẩm quyền và lồng ghép thủ tục trong cấp GCN QSD đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

2. Trình tự, thủ tục: Quy định tại Điều 70, Điều 76 Nghị định số 43

Thời gian giải quyết tính theo ngày làm việc. Thời gian cụ thể từng bước và của từng cơ quan, đơn vị có phụ lục 01 kèm theo:

2.1. Bước 1: Đơn vị tư vấn chủ trì phối hợp UBND cấp xã hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ (UBND cấp xã chịu trách nhiệm chính về nội dung hồ sơ).

2.2. Bước 2: Đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ, chuyển đến UBND cấp xã để kiểm tra, xét duyệt (nếu cần), UBND cấp xã ký duyệt hồ sơ đủ điều kiện hoặc trả lại hồ sơ chưa đủ điều kiện cho đơn vị tư vấn bổ sung.

2.3. Bước 3: Đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ, chuyển đến Chi nhánh VPĐK đất đai huyện kiểm tra, ký duyệt hồ sơ đủ điều kiện hoặc trả lại hồ sơ chưa đủ điều kiện cho đơn vị tư vấn bổ sung.

2.4. Bước 4: Đơn vị tư vấn hoàn thiện hồ sơ, chuyển hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, tham mưu UBND huyện ban hành Quyết định cấp GCN QSD đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền UBND huyện ký GCN QSD đất; trường hợp còn lại (thẩm quyền Chi nhánh VPĐK đất đai huyện ký GCN QSD đất theo ủy quyền), đơn vị tư vấn tổng hợp, gửi văn bản mua phối đến Chi nhánh VPĐK đất đai huyện. Văn phòng HĐND và UBND huyện trình ký, ban hành quyết định cấp GCN QSD đất.

2.5. Bước 5: In GCN QSD đất chuyển đến Chi nhánh VPĐK đất đai huyện ký GCN QSD đất đối với trường hợp thẩm quyền Chi nhánh VPĐK đất đai huyện ký (theo ủy quyền); gửi văn bản mua phối đến Chi nhánh VPĐK đất đai huyện đối với trường hợp thuộc thẩm quyền UBND huyện ký GCN QSD đất (sau khi UBND huyện ký Quyết định cấp GCN QSD đất).

2.6. *Bước 6:* In GCN QSD đất chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, tham mưu UBND huyện ký GCN QSD đất đối với trường hợp thẩm quyền UBND huyện ký GCN QSD đất.

2.7. *Bước 7:* Hoàn thiện hồ sơ địa chính, bàn giao hồ sơ địa chính và GCN QSD đất đã ký cho Chi nhánh VPĐK đất đai huyện để trả cho người sử dụng đất.

3. Hồ sơ thiết lập, tiếp nhận:

Thành phần hồ sơ cơ bản theo Quy định tại khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT đối với trường hợp cấp đổi, cấp lại GCN QSD đất và Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT đối với trường hợp cấp lần đầu. . Ngoài ra bổ sung một số tài liệu phụ trợ (tài liệu phụ trợ do cơ quan nhà nước, UBND cấp xã, đơn vị tư vấn thực hiện trong quá trình thụ lý giải quyết hồ sơ, không yêu cầu người sử dụng đất tự liên hệ thực hiện).

+ 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

+ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc.

+ Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất.

+ Tài liệu liên quan xử lý sự biến động hoặc không thống nhất thông tin thửa đất giữa hiện trạng sử dụng đất và GCN QSD đất đã cấp (theo hướng dẫn tại mục II.4.2 phương án này).

+ Riêng GCN QSD đất đã cấp thì cung cấp bản photo cho Đơn vị tư vấn khi thiết lập hồ sơ; nộp bản gốc cho Chi nhánh VPĐK đất đai huyện khi nhận GCN QSD đất mới cấp đổi.

4. Một số vướng mắc và hướng tháo gỡ có liên quan khi cấp đổi GCN QSD đất ở:

4.1. Xử lý cấp đổi GCN QSD đất cho thửa đất ở đối với trường hợp diện tích thửa đất theo hiện trạng sử dụng tăng so với GCN QSD đất mà diện tích tăng có nguồn gốc do lấn, chiếm: thiết lập đồng thời hồ sơ cấp đổi (đối với phần diện tích gốc theo GCN QSD đất đã cấp) và hồ sơ cấp lần đầu (đối với phần diện tích tăng thêm do lấn, chiếm) theo quy định hiện hành (có thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích tăng thêm).

4.2. Xử lý cấp đổi GCN QSD đất cho thửa đất ở đối với trường hợp thông tin thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất có biến động hoặc không thống nhất so với GCN QSD đất đã cấp (hình dạng, hướng, ranh giới mốc giới, diện tích, kích thước cạnh...) nhưng do sai số đo đạc, không phải do lấn chiếm, đổi đất, chuyển nhượng, tặng cho, nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho.

- Quy ước mức độ biến động: giới hạn biến động kích thước cạnh là 1m; giới hạn biến động diện tích là 5% diện tích cả thửa theo GCN QSD đất nếu diện tích cả thửa theo hiện trạng sử dụng vượt quá 300m² và 10% diện tích cả thửa theo GCN QSD đất nếu diện tích cả thửa theo hiện trạng sử dụng không vượt quá 300m² (không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với diện tích tăng).

- Thiết lập đồng thời hồ sơ cấp đổi (đối với phần diện tích gốc theo GCN QSD đất đã cấp) và hồ sơ cấp lần đầu (đối với phần diện tích tăng) theo quy định hiện hành

- Không yêu cầu xác định vị trí, ranh giới chi tiết phần diện tích tăng

- Phân chia thành 11 nhóm theo phụ lục 02 kèm theo Phương án này

(Vướng mắc và hướng tháo gỡ khi cấp GCN QSD đất đất nông nghiệp sau đo đạc bản đồ nêu tại mục III.3 Phương án này)

5. Các trường hợp không thực hiện cấp đổi, cấp lại GCN QSD đất theo dự án đo đạc bản đồ:

Các trường hợp sau đây thực hiện lập hồ sơ cấp đổi, cấp lại GCN QSD đất theo thủ tục hành chính tại bộ phận một cửa cấp huyện, không thực hiện thông qua dự án đo đạc bản đồ:

- GCN QSD đất đã cấp bị mất.

- Thừa đất đã được cấp GCN QSD đất, người sử dụng đất đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định (nêu tại Điều 82 Nghị định số 43).

- Thừa đất đã được cấp GCN QSD đất nhưng khi cấp đổi GCN QSD đất người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất (người sử dụng đất tự ý chuyển mục đích; diện tích thừa đất tăng do lấn chiếm...).

- Cá nhân người sử dụng đất đã chết hoặc hộ sử dụng đất có thành viên hộ đã chết

III. NHÓM 3: CẤP GCN QSD ĐẤT ĐẤT NÔNG NGHIỆP (KHU VỰC ĐỒN ĐIỀN ĐỔI THỬA VÀ KHÔNG ĐỒN ĐIỀN ĐỔI THỬA)

1. Trình tự, thủ tục, thời gian: quy định tại Điều 70, Điều 76 Nghị định số 43 và 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.

2. Hồ sơ thiết lập, tiếp nhận

Thành phần hồ sơ cơ bản theo Quy định tại Điều 8, Điều 9 và khoản 1 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT. Ngoài ra bổ sung một số tài liệu phụ trợ sau:

+ 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 biên bản giao đất thực địa; nội dung giải trình phải cụ thể và phù hợp thực tế từng hồ sơ. UBND cấp xã chủ trì thực hiện;

+ Tài liệu liên quan bản đồ chính lý (kết quả đo đạc chính lý thửa đất, phiếu xác nhận kết quả đo đạc, Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất).

3. Một số vướng mắc và hướng tháo gỡ có liên quan

3.1. Vướng mắc số 1: Một số địa phương đã thực hiện dồn điền, đổi thửa đất nông nghiệp giai đoạn năm 2004-2008 nhưng thời điểm đó không có phương án dồn điền đổi thửa (các nội dung liên quan chỉ thể hiện trong sổ sách

của thôn) hoặc có phương án do thôn xây dựng (không có xác nhận của UBND xã, UBND huyện)

UBND cấp xã tổ chức hội nghị có sự tham gia làm việc của chủ sử dụng, ban lãnh đạo thôn (tổ dân phố) hiện tại, thành viên tiểu ban hoặc tổ đồn điền đổi thửa trước đây để làm rõ các nội dung liên quan (phương thức dồn, hồ sơ sổ sách, lý do không có phương án dồn...). Trường hợp thửa đất không có hoặc không còn lưu được biên bản giao đất thực địa thì nội dung làm việc bổ sung thông tin về diện tích được giao, sơ đồ thửa đất giao (gọi chung là biên bản giải trình)

Trên cơ sở đó, UBND cấp xã hoàn thiện hồ sơ cấp GCN QSD đất (kể cả cấp lần đầu và cấp đổi) theo kết quả dồn điền đổi thửa, trong đó có xem xét cập nhật biến động hiện trạng sử dụng đất.

3.2. Vương mắc số 2: Năm 1998-1998, các hộ gia đình được cấp GCN QSD đất nông nghiệp trên cơ sở diện tích, định suất giao ruộng năm 1992-1993 cho cả hộ gia đình (GCN QSD đất cấp mang tên hộ gia đình). Đến năm 2004-2008, khi thực hiện dồn điền đổi thửa các hộ thống nhất chia tách và giao đất sau dồn điền đổi thửa cho từng thành viên hộ trên cơ sở định suất của thành viên hộ được giao năm 1992-1993. Quá trình cấp đổi GCN QSD đất hiện nay, các hộ đề nghị cấp GCN QSD đất riêng cho các thành viên hộ theo kết quả dồn điền đổi thửa năm 2004-2008 (đã chia tách định suất)

UBND cấp xã tổ chức hội nghị có sự tham gia làm việc của chủ sử dụng, ban lãnh đạo thôn (tổ dân phố) hiện tại, thành viên tiểu ban hoặc tổ đồn điền đổi thửa trước đây để làm rõ các nội dung liên quan (phương thức dồn, hồ sơ sổ sách, nội dung chi tiết việc chia tách định suất...)

Trên cơ sở đó, UBND cấp xã hoàn thiện hồ sơ cấp GCN QSD đất (kể cả cấp lần đầu và cấp đổi) theo kết quả dồn điền đổi thửa, trong đó có xem xét cập nhật biến động hiện trạng sử dụng đất. Hồ sơ thiết lập theo mục III.2 phương án này, ngoài ra cần có văn bản xác nhận định suất giao ruộng của hộ năm 1992-1993 và thời điểm dồn điền đổi thửa (có xác nhận của BLĐ thôn các thời kỳ liên quan và UBND cấp xã), văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất chung của hộ (văn bản thỏa thuận chia tách định suất) có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền

3.3. Vương mắc số 3: GCN QSD đất nông nghiệp đã cấp giai đoạn 1998-2004 thực hiện cấp chung nhiều thửa đất trong 1 GCN QSD đất. Quá trình sử dụng đất, các hộ có thực hiện dồn điền đổi thửa theo chủ trương chung của thôn, xã, huyện nhưng một số nơi không thực hiện dồn điền đổi thửa toàn bộ diện tích đất nông nghiệp của hộ (trong GCN QSD đất có thửa thực hiện dồn, có thửa không thực hiện dồn). Đến nay khi thực hiện cấp GCN QSD đất nông nghiệp sau dồn điền, việc đối ứng thửa giữa thực tế (sau dồn) và thửa trên GCN QSD đất gặp nhiều khó khăn (nhiều trường hợp không đối ứng được).

Lập hồ sơ cấp GCN QSD đất (kể cả cấp lần đầu và cấp đổi) theo hiện trạng sử dụng đất của từng thửa, trong đó người sử dụng đất có văn bản cam kết số thửa đất thực tế thuộc quyền sử dụng đất (không còn thửa đất nông nghiệp nào khác trên địa bàn xã)

*** Đối với GCN QSD đất đã cấp:**

- Người sử dụng đất chủ động phối hợp cung cấp GN QSD đất đã cấp trước đây có liên quan đến diện tích đất cần cấp đổi để làm cơ sở cho UBND cấp xã tổng hợp, thống kê, hoàn thiện hồ sơ.

- Trường hợp không thống kê, cung cấp được đầy đủ các GNC QSD đất đã cấp có liên quan đến diện tích đất cần cấp đổi để thực hiện chỉnh lý biến động thì UBND cấp xã ban hành văn bản thông báo rộng rãi cho nhân dân biết để nộp tất cả các GCN QSD đất nông nghiệp đã cấp (kể cả GCN QSD đất có liên quan và không có liên quan đến diện tích đang cần cấp đổi); thông báo xác định rõ thời gian nộp. Sau khi hết thời gian theo thông báo, UBND cấp xã tổng hợp, lập danh sách các trường hợp nộp và không nộp GCN QSD đất đã cấp, đồng thời hoàn thiện hồ sơ cấp đổi GCN QSD đất theo quy định (kể cả đối với trường hợp không nộp GCN QSD đất).

- Quá trình tham mưu cấp đổi GCN QSD đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND huyện quyết định cấp đổi GCN QSD đất gắn với thu hồi, hủy GCN QSD đất liên quan. Riêng trường hợp không nộp GCN QSD đất thì nội dung quyết định thể hiện rõ GCN QSD đất đã cấp trước đây không còn giá trị pháp lý. Quyết định này được niêm yết công khai tại trụ sở UBND cấp xã, điểm sinh hoạt chung nơi có đất, phát trên hệ thống loa truyền thanh của thôn (TDP), xã 5 lần trong thời gian 15 ngày.

3.4. Vương mắc số 4: Một số trường hợp theo GCN QSD đất nông nghiệp đã cấp là một thửa đất nhưng trên thực tế diện tích này tương ứng 03 thửa đất không liền kề nhau (không phát sinh việc chuyển quyền sử dụng đất).

Lập hồ sơ cấp GCN QSD đất (kể cả cấp lần đầu và cấp đổi) theo hiện trạng sử dụng đất của từng thửa, trong đó người sử dụng đất có văn bản cam kết số thửa đất thực tế thuộc quyền sử dụng đất (không còn thửa đất nông nghiệp nào khác trên địa bàn xã). Hồ sơ thiết lập theo mục III.2 phương án này, ngoài ra cần có biên bản giải trình việc không thống nhất số thửa đất giữa GCN QSD đất và thực địa thực hiện các bước liên quan để xử lý GCN QSD đất đã cấp trước đó như mục III.3.3 báo cáo này.

3.5. Vương mắc số 5: GCN QSD đất đất nông nghiệp cấp cho hộ gia đình hoặc chưa được cấp GCN QSD đất nhưng diện tích đất nông nghiệp được giao cho hộ gia đình; đến nay chủ hộ (người đại diện đứng tên trên GCN QSD đất) đã chết.

Người sử dụng đất, UBND cấp xã và đơn vị tư vấn thực hiện hồ sơ theo một trong 2 phương án sau:

- Phương án 1: Kê khai, thiết lập hồ sơ cấp GCN QSD đất (kể cả lần đầu và cấp đổi) cho các đồng thừa kế quyền sử dụng đất đối với cả thửa đất. Hồ sơ thiết lập tại UBND cấp xã hoặc đơn vị tư vấn. Hồ sơ thiết lập theo mục III.2 phương án này, ngoài ra cần có văn bản khai nhận di sản, Văn bản cử người đại diện ký hồ sơ, văn bản xác nhận định suất giao ruộng của hộ (có xác nhận của BLĐ thôn và UBND cấp xã) và tài liệu khác theo quy định.

- Phương án 2: Kê khai, thiết lập hồ sơ cấp GCN QSD đất (kể cả lần đầu và cấp đổi) cho người được nhận đất thực tế do chia tách định suất. Hồ sơ thiết lập tại

UBND cấp xã. Hồ sơ thiết lập theo mục III.2 phương án này, ngoài ra cần có văn bản khai nhận di sản, văn bản xác nhận định suất giao ruộng của từng thành viên của hộ (có xác nhận của BLĐ thôn thời điểm giao ruộng và UBND cấp xã), văn bản thỏa thuận phân chia quyền sử dụng đất chung của hộ (văn bản thỏa thuận chia tách định suất) có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền.

3. 6. Vương mắc số 6: Hộ gia đình đã được cấp GCN QSD đất nhưng quá trình sử dụng đất có biến động do nhà nước thu hồi đất hoặc hộ gia đình chuyển quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, đổi...). Đến nay khi thực hiện cấp đổi GCN QSD đất, việc đối ứng thửa giữa thực tế và thửa trên GCN QSD đất gặp nhiều khó khăn (nhiều trường hợp không đối ứng được).

Lập hồ sơ cấp GCN QSD đất (kể cả cấp lần đầu và cấp đổi) theo hiện trạng sử dụng đất của từng thửa, trong đó người sử dụng đất có văn bản cam kết số thửa đất thực tế thuộc quyền sử dụng đất (không còn thửa đất nông nghiệp nào khác trên địa bàn xã). Hồ sơ cần có biên bản giải trình các nội dung vướng mắc liên quan, đồng thời thực hiện các bước liên quan để xử lý GCN QSD đất đã cấp trước đó như III.3.3 phương án này. Trường hợp có chuyển quyền sử dụng đất (chuyển nhượng, tự đổi...) thì căn cứ Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để thiết lập bổ sung hồ sơ theo quy định.

IV. NHÓM 4: CẤP GCN QSD ĐẤT THEO PHƯƠNG ÁN 08

Ngày 24/4/2018, UBND huyện ban hành phương án số 08/PA-UBND hướng dẫn chi tiết hướng xử lý đối với các trường hợp được quy hoạch làm đất ở trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, tuy nhiên quá trình thực hiện giao đất không đúng nội dung quyết định hoặc không đúng nội dung hồ sơ. Thành phần hồ sơ, phương thức xử lý thực hiện theo phương án số 08.

Về trình tự, thủ tục:

- Đơn vị có chức năng đo đạc chỉnh lý cả khu quy hoạch (có ranh giới phần diện tích trong quy hoạch KDC và diện tích ngoài quy hoạch khu dân cư). Biên tập bản đồ đo đạc chỉnh lý cả khu (có ký xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh VP ĐK đất đai huyện, phòng Quản lý đô thị, phiếu xác nhận kết quả đo đạc từng thửa, bản mô tả ranh giới mốc giới từng thửa và ký xác nhận các thành phần, UBND cấp xã theo quy định.

- Hướng dẫn người sử dụng đất kê khai hồ sơ cấp GCN QSD đất.

- Hội Thường trực 3 bên cấp xã (HĐND, UBND, Ủy ban Mặt trận tổ quốc), có tham gia của BLĐ thôn cũ tại thời điểm quy hoạch, giao đất; BLĐ thôn mới tại thời điểm lập hồ sơ cấp GCN QSD đất để làm rõ các nội dung liên quan sự không thống nhất giữa nội dung giao đất thực tế và quyết định giao đất, hồ sơ giao đất (nếu có).

- Tổng hợp báo cáo giải trình trên cơ sở kết quả hội Thường trực 3 bên và hoàn thiện hồ sơ.

V. NHÓM 5 CẤP ĐỔI GCN QSD ĐẤT Ở THEO THỦ TỤC HÀNH CHÍNH TẠI BỘ PHẬN MỘT CỬA:

1. Căn cứ pháp lý: Nghị định số 43; Quyết định số 471, Công văn số 18/UBND-TN ngày 12/01/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về thẩm quyền và

lồng ghép thủ tục trong cấp GCN QSD đất trên địa bàn tỉnh Bắc Giang, 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.

2. Trình tự, thủ tục: Quy định tại Điều 76 Nghị định số 43 và 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

3. Hồ sơ thiết lập, tiếp nhận và một số vướng, hướng tháo gỡ có liên quan: như mục II.3, II.4 Phương án này

VI. NHÓM 6: ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG NHƯNG CHƯA CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT:

Thực hiện theo Chỉ đạo của BTV Tỉnh ủy tại mục 4 Kết luận 208-KL/TU ngày 18/7/2019. Theo đó lập hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đã đầu tư xong công trình và đưa vào sử dụng trước 01/01/2019; còn lại thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục về đất đai và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

VII. NHÓM 7: CẤP GCN QSD ĐẤT CHO THỪA ĐẤT CÓ NGUỒN GỐC GIAO KHÔNG ĐÚNG THẨM QUYỀN LÀM ĐẤT Ở NHƯNG HIỆN TRẠNG CHƯA CÓ NHÀ Ở:

- Trường hợp sau ngày 01/7/2004: Lập hồ sơ cấp GCN QSD đất theo hiện trạng sử dụng đất.

- Trường hợp trước ngày 01/7/2004:

+ Lập hồ sơ cấp GCN QSD đất đất ở theo quy định tại Khoản 6 Điều 23 Nghị định số 43 (sửa đổi bổ sung tại khoản 19 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ).

+ Chỉ lập hồ sơ cấp GCN QSD đất đối với trường hợp có giấy tờ minh chứng việc giao bán đất ở không đúng thẩm quyền (do người sử dụng đất hoặc cơ quan, tổ chức khác lưu trữ, cung cấp).

+ Hội nghị lấy ý kiến Khu dân cư, hội nghị dân chính để xét cấp GCN QSD đất cần có thành phần tham dự là các ông (bà) có liên quan đến việc giao, bán đất không đúng thẩm quyền.

XIII. NHÓM 8: XỬ LÝ ĐẤT XEN KẸT TRONG KHU DÂN CƯ:

Thực hiện theo hướng dẫn tại Công văn số 3051/UBND-TNMT ngày 10/8/2023 của Chủ tịch UBND huyện về việc hoàn thiện hồ sơ để đăng ký xử lý đất xen kẹt

IX. NHÓM 9: CẤP LẠI GCN QSD ĐẤT DO MẤT:

1. Trình tự, thủ tục, thời gian: Quy định tại Điều 77 Nghị định số 43 và 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.

2. Hồ sơ thiết lập, tiếp nhận:

Thành phần hồ sơ cơ bản theo Quy định tại khoản 2 Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT. Ngoài ra bổ sung một số tài liệu phụ trợ sau:

- Đơn khai báo mất GCN QSD đất có xác nhận của UBND cấp xã theo quy định tại khoản 1 Điều 77 Nghị định số 43.

- 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 hồ sơ cấp GCN QSD đất đã cấp; nội dung giải trình phải cụ thể và phù hợp thực tế từng hồ sơ. UBND cấp xã chủ trì thực hiện.

- Tài liệu liên quan trích lục địa chính hoặc đo đạc chỉnh lý bản đồ (kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất, Phiếu xác nhận kết quả đo đạc, Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất).

- Tài liệu liên quan xử lý sự biến động hoặc không thống nhất thông tin thửa đất giữa hiện trạng sử dụng đất và GCN QSD đất đã cấp (theo hướng dẫn tại mục II.4.2 phương án này).

- Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có biến động).

- Văn bản xác nhận nhân khẩu của hộ tại thời điểm cấp GCN QSD đất (nếu GCN QSD đất cấp cho hộ gia đình).

- Tài liệu xác định thông tin liên quan GCN QSD đất đã cấp (hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, số địa chính, bản lưu phôi trắng GCN QSD đất đã cấp, dự thảo file mềm GCN QSD đất trước đây in từ phần mềm lưu trữ....).

- Trường hợp cá nhân người sử dụng hoặc hộ gia đình sử dụng đất có thành viên hộ đã chết.

- + Văn bản văn bản ủy quyền hoặc văn bản cử người đại diện thực hiện việc trình báo và kê khai hồ sơ để cấp lại GCN QSD đất cho các đồng thừa kế

- + Văn bản xác nhận hàng thừa kế.

- + Tài liệu minh chứng cá nhân người sử dụng hoặc thành viên hộ sử dụng đất đã chết.

3. Một số hướng tháo gỡ có liên quan:

- Người khai báo mất giấy chứng nhận và kê khai hồ sơ cấp lại do mất là người đại diện hộ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp trước đây (không yêu cầu có văn bản ủy quyền hoặc văn bản cử người đại diện). Trường hợp người đó đã chết thì những người thuộc hàng thừa kế theo quy định lập văn bản ủy quyền hoặc văn bản cử người đại diện thực hiện việc trình báo và kê khai hồ sơ để cấp lại GCN QSD đất cho các đồng thừa kế. Đơn khai báo mất GCN QSD đất không yêu cầu Công an cấp xã xác nhận.

- Trường hợp Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện thấy hồ sơ, tình tiết mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tính chất phức tạp thì sau khi nhận được hồ sơ, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện có văn bản thông báo cho các thành viên hộ hoặc những người có quyền lợi liên quan biết việc đang thụ lý giải quyết hồ sơ cấp lại do mất.

- Trường hợp người sử dụng đất chết thì UBND cấp xã lập hồ sơ cấp lại cho những người đồng thừa kế quyền sử dụng đất (UBND cấp xã xác nhận hàng thừa kế theo quy định).

- Lồng ghép thủ tục cấp lại do mất với thủ tục đăng ký biến động thửa đất theo thông tin bản đồ địa chính mới.

- Đối với việc xác nhận thành viên hộ:

+ Trường hợp có hồ sơ lưu trữ, quản lý nhân khẩu thì công an cấp xã xác nhận.

+ Trường hợp không có hồ sơ lưu trữ, quản lý nhân khẩu: Công an cấp xã có văn bản xác nhận về việc không còn hồ sơ lưu trữ, quản lý liên quan. UBND cấp xã hướng dẫn người sử dụng kê khai thành viên hộ có quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại thời điểm cấp GCN QSD đất trước đây, công khai tại địa phương trong thời gian tối thiểu 15 ngày (bằng hình thức niêm yết tại thôn (TDP), xã và phát loa xã, thôn, TDP), lập biên bản kết thúc công khai và ký xác nhận đơn đề nghị xác nhận thành viên hộ cho người sử dụng đất làm cơ sở hoàn thiện hồ sơ (nếu trong thời gian công khai không nhận được ý kiến phản ánh, đơn thư).

X. NHÓM 10: CẤP GCN QSD ĐẤT TRƯỜNG HỢP KHÔNG CÓ LỐI ĐI:

1. Trình tự, thủ tục, thời gian:

- Trường hợp thửa đất chưa được GCN QSD đất: trình tự, thủ tục, thời gian thực hiện như trường hợp nêu tại mục I phương án này (gắn với hướng tháo gỡ tại mục X.2 phương án này).

- Trường hợp thửa đất đã được GCN QSD đất: Thu hồi GCN QSD đất đã cấp đối với thửa đất ở do cấp không đúng quy định; sau đó thực hiện cấp đổi GCN QSD đất gắn với hướng tháo gỡ nêu tại mục X.2 phương án này.

2. Một số hướng tháo gỡ có liên quan:

- Trường hợp thửa đất nông nghiệp chưa được GCN QSD đất: thực hiện cấp GCN QSD đất như đối với thửa đất có lối đi. Người sử dụng đất liền kề có nghĩa vụ không được cản trở việc sử dụng đất của người khác (đi qua thửa đất khác vào thửa đất của mình). Quá trình sử dụng đất nếu phát sinh tình tiết liên quan đến lối đi, người sử dụng đất khởi kiện tại TAND huyện.

- Trường hợp thửa đất ở chưa được cấp GCN QSD đất: Người sử dụng đất có tài liệu minh chứng là chủ sử dụng thửa đất liền kề hoặc có tài liệu minh chứng việc thỏa thuận về lối đi với chủ sử dụng liền kề: thực hiện cấp GCN QSD đất như đối với thửa đất có lối đi; trường hợp còn lại không cấp GCN QSD đất (thực hiện đăng ký đất đai).

XI. NHÓM 11 XỬ LÝ VƯỚNG MẮC LIÊN QUAN HẠN MỨC CÔNG NHẬN ĐẤT Ở

- Hạn mức công nhận đất ở quy định tại Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND áp dụng cho các trường hợp công nhận quyền sử dụng (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) lần đầu.

- Đối với các thửa đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước thời điểm có hiệu lực của Quyết định số 40/2021/QĐ-UBND (ngày hiệu lực từ ngày 01/9/2021):

+ Hạn mức công nhận đất ở đúng quy định tại thời điểm cấp GCN QSD đất thì khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoặc phát sinh biến động quyền sử dụng sẽ giữ nguyên diện tích đất ở theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

+ 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.

+ Trường hợp GCN QSD đất cấp lần đầu không đúng hạn mức công nhận đất ở nhưng đã cấp đổi theo dự án đo đạc bản đồ (có thực hiện đăng ký biến động xác định lại hạn mức công nhận đất ở theo Quyết định số 745/2014/QĐ-UBND) thì diện tích đất ở xác định theo GCN QSD đất đã cấp đổi (trừ trường hợp cơ quan, tổ chức, cá nhân phát hiện hoặc phản ánh việc đăng ký biến động xác định lại hạn mức công nhận đất ở đó không đúng quy định).

- UBND các xã, thị trấn thường xuyên rà soát, phát hiện kịp thời các trường hợp cấp vượt hạn mức để chủ động hướng dẫn người sử dụng đất đăng ký biến đổi biến động xác định lại hạn mức công nhận đất ở (nếu người sử dụng đất phối hợp) hoặc báo cáo UBND huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) thu hồi GCN QSD đất đã cấp không đúng hạn mức công nhận đất ở (nếu người sử dụng đất không phối hợp).

XII. NHÓM 12 QUẢN LÝ GCN QSD ĐẤT ĐÃ KÝ NHƯNG CHƯA TRẢ

- Chi nhánh VPĐK đất đai huyện: bố trí trang thiết bị bảo quản đảm bảo; có văn bản cụ thể giao nhiệm vụ cho cán bộ trực tiếp quản lý GCN QSD đất đã ký nhưng chưa trả; thứ 7 hàng tuần bố trí cán bộ trực trả GCN QSD đất cấp sau đo đạc, sau dồn điền đổi thửa cho người sử dụng đất; thứ 3 hàng tuần gửi cho UBND cấp xã văn bản kèm theo danh sách chi tiết các trường hợp đã ký GCN QSD đất nhưng chưa đến nhận (gắn với thông báo trả GCN QSD đất vào thứ 7 hàng tuần) để UBND cấp xã thông báo trên hệ thống loa truyền thanh của thôn, xã (văn bản gửi UBND huyện qua Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, theo dõi).

- Phòng Tài nguyên và Môi trường: Thường xuyên kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện, báo cáo Chủ tịch UBND huyện theo quy định.

XIII. NHÓM 13 GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP, QUẢN LÝ ĐẤT RỪNG GIAO CHO HỘ DÂN TRÊN ĐỊA BÀN:

UBND huyện chỉ đạo các xã, thị trấn kiểm tra, rà soát các thửa đất rừng giao cho hộ (kể cả đã cấp GCN QSD đất và chưa cấp GCN QSD đất); kiểm tra thực địa để xác định ranh giới sử dụng hợp pháp (có lập biên bản với người sử dụng đất). Trường hợp kiểm tra thấy ranh giới thực địa không rõ ràng, khó xác

định ranh giới được cấp GCN hoặc được giao thì UBND cấp xã tổng hợp báo cáo UBND huyện để chỉ đạo đo đạc chỉnh lý làm cơ sở xác định ranh giới thực địa. Trên cơ sở ranh giới đã thống nhất, UBND cấp xã yêu cầu người sử dụng đất ký cam kết sử dụng hiệu quả, đúng mục đích sử dụng đất (kèm theo sơ đồ thửa đất và mô tả ranh giới).

XIV. NHÓM 14 XỬ LÝ ĐỐI VỚI GCN QSD ĐẤT ĐÃ CẤP KHÔNG ĐÚNG MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT THEO HIỆN TRẠNG HOẶC NGUỒN GỐC:

Người sử dụng đất cung cấp tài liệu minh chứng việc cấp không đúng như giấy tờ giao bán đất không đúng thẩm quyền đất ở, thông tin về năm xây nhà có trên công trình nhà.... UBND cấp xã kiểm tra, xác minh tài liệu minh chứng, hoàn thiện hồ sơ đề nghị thu hồi GCN QSD đất để xét cấp GCN QSD đất theo đúng mục đích, nguồn gốc (nếu có đủ căn cứ và tài liệu minh chứng GCN QSD đất cấp không đúng).

XV. NHÓM 15. XỬ LÝ TRƯỜNG HỢP TRÚNG ĐẦU GIÁ NHƯNG CÓ VƯỚNG MẮC VỀ GPMB NÊN CHƯA GIAO ĐƯỢC ĐẤT:

Tính đến thời điểm hiện tại, qua theo dõi thấy vướng mắc này chỉ có trên địa bàn xã Tiên Sơn (3 khu vực); vướng mắc không có tính phổ biến trên toàn huyện. Do đó để giải quyết vướng mắc này, Chủ tịch UBND huyện ban hành văn bản chỉ đạo riêng để chỉ đạo thực hiện trên cơ sở báo cáo kết quả xác minh các nội dung liên quan của UBND xã.

XVI. NHÓM 16 XỬ LÝ ĐỐI VỚI TRƯỜNG HỢP TỰ Ý CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT TỪ ĐẤT NÔNG NGHIỆP SANG ĐẤT Ở TRƯỚC NGÀY 01/7/2014:

UBND cấp xã lập hồ sơ công nhận quyền sử dụng đất để cấp GCN QSD đất lần đầu vào mục đích đất ở trên cơ sở hướng dẫn của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn 3287/STNMT-QLĐĐ ngày 15/8/2023 về thực hiện thủ tục cấp GCN QSD đất cho các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trước ngày 01/7/2014 (kể cả trường hợp thửa đất đã xác định rõ vị trí đất ở đất vườn nhưng người sử dụng đất xây dựng nhà và công trình phục vụ đời sống tại vị trí đã xác định là đất vườn từ trước ngày 01/7/2014; trường hợp sai sót không thống nhất giữa mục đích sử dụng đất theo hiện trạng và mục đích sử dụng đất theo hồ sơ, GCN QSD đất chỉnh lý biến động trong quá trình chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất).

XVII. NHÓM 17: CHỈNH LÝ GCN QSD ĐẤT, CẤP ĐỔI GCN QSD ĐẤT SAU HIỆN ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG:

- Thửa đất đã được cấp đổi sau đo đạc bản đồ địa chính: UBND cấp xã chủ trì phối hợp đơn vị tư vấn kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, lập biên bản kiểm tra (có vẽ sơ đồ thửa đất thể hiện phần diện tích hiến, phần diện tích còn lại, có kích thước các cạnh chi tiết). Trên cơ sở đó lập hồ sơ đăng ký biến động đề Chi nhánh VPĐK đất đai huyện chỉnh lý biến động trang 4 GCN QSD đất đã cấp (Nộp tại Bộ phận 1 cửa của UBND huyện). Đồng thời lập hồ sơ thu hồi đất (do người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất) gửi phòng Tài nguyên và Môi trường để

tham mưu UBND huyện ban hành quyết định thu hồi đất. UBND cấp xã tổng hợp, theo dõi danh sách các trường hợp hiến đất xây dựng công trình công cộng để tham mưu đăng ký kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất hàng năm.

- Thửa đất chưa cấp đổi sau đo đạc bản đồ địa chính: UBND cấp xã gửi thông tin thửa đất (bằng văn bản, có ký xác nhận của UBND cấp xã) cho đơn vị tư vấn để thực hiện việc lập hồ sơ cấp GCN QSD đất theo dự án. Đơn vị tư vấn đẩy nhanh tiến độ thực hiện đối với các hồ sơ thuộc trường hợp này.

- UBND cấp xã tổng hợp, theo dõi danh sách trường hợp thu hồi đất xây dựng công trình công cộng để tham mưu đăng ký kế hoạch chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định.

XVIII. NHÓM 18 MỘT SỐ THẢO GỖ KHÁC:

- Hồ sơ có xác định diện tích đất sử dụng vào mục đích đất ở thì cần thể hiện trong kết quả đo đạc chỉnh lý hoặc trong sơ đồ thửa đất kèm theo biên bản kiểm tra hiện trạng (biên bản kiểm tra hiện trạng trong trường hợp này cần có ký xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai huyện).

- Biên bản kiểm tra hồ sơ do đơn vị trực tiếp đo đạc tham mưu cùng với quá trình biên tập kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất để người sử dụng đất ký xác nhận giáp ranh cùng một lúc tại bản mô tả ranh giới thửa đất và biên bản kiểm tra hồ sơ cấp đổi (Chi nhánh VPĐK đất đai huyện có ý kiến với các đơn vị trực tiếp đo đạc ký hợp đồng với Chi nhánh VPĐK đất đai huyện biết và thực hiện).

- Trường hợp trích lục thửa đất: hồ sơ cần có ít nhất một tài liệu liên quan có ký xác nhận các chủ sử dụng đất giáp ranh (hoặc phô tô công chứng kèm theo bản mô tả đã ký chủ sử dụng giáp ranh trong quá trình đo đạc bản đồ địa chính) để minh chứng việc thửa đất không có tranh chấp.

- Hồ sơ cấp lần 1 đối với thửa đất thuộc trường hợp công nhận quyền sử dụng đất (không bao gồm thửa đất công nhận quyền sử dụng đất theo Phương án số 08):

+ Cần có văn bản xin ý kiến tập thể UB cấp xã trước khi Chủ tịch UBND cấp xã ký xác nhận đơn cấp GCN QSD đất (hoặc lồng ghép tại hội nghị xét lấy ý kiến thành viên Ủy ban hoặc lồng ghép trong tài liệu liên quan niêm yết công khai) theo Chỉ thị số 04 ngày 13/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh.

+ Cần có biên bản hội nghị dân chính (hoặc lồng ghép tại hội nghị lấy ý kiến khu dân cư, có đủ thành phần đại diện các ban ngành đoàn thể thôn, TDP nơi có đất)- theo Chỉ thị số 04 ngày 13/9/2017 của Chủ tịch UBND tỉnh.

- Trường hợp đo đạc chỉnh lý thửa đất mà Chi nhánh VPĐK đất đai huyện cần thu thập GCN QSD đất các thửa giáp ranh để đối chiếu, chồng ranh: người sử dụng đất thu thập cung cấp GCN QSD đất các chủ sử dụng giáp ranh hoặc liên hệ UBND cấp xã đề được giới thiệu đến Chi nhánh VPĐK đất đai huyện sao lục hồ sơ cấp GCN QSD đất của các chủ sử dụng giáp (Chi phí sao lục người sử dụng đất nộp theo quy định).

- Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất kèm theo kết quả đo đạc chỉnh lý thửa đất: Chi nhánh VPĐK đất đai huyện thể hiện thông tin giáp ranh thửa đất gồm số thửa và họ tên chủ sử dụng. Trường hợp giáp ranh thể hiện là chồng (hoặc vợ) nhưng vợ (hoặc chồng) thì khi ký giáp ranh thì hướng dẫn người sử

dụng đất ghi rõ mối liên hệ. Trường hợp giáp ranh thể hiện là bố mẹ nhưng bố mẹ đã chết và con đang sử dụng thì hướng dẫn người đang sử dụng đất ký và ghi rõ mối liên hệ, lý do ký (con đang sử dụng đất bố mẹ chết).

- Thừa đất có phần đất giáp ranh đã làm đường giao thông theo chủ trương của huyện, xã (trước đó không phải là đất đường giao thông), nay do đặc chính lý để cấp đổi, đăng ký biến động thì thể hiện mục đích sử dụng thừa giáp ranh theo hiện trạng. UBND cấp xã theo dõi, tổng hợp báo cáo UBND huyện (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) đăng ký danh mục chuyển mục đích sử dụng đất để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt chuyển mục đích sử dụng hàng năm.

UBND huyện xây dựng phương án xử lý tháo gỡ một số vướng mắc liên quan cấp GCN QSD đất. Yêu cầu các cơ quan, đơn vị nghiêm túc thực hiện. Trong quá trình thực hiện, các vướng mắc phát sinh đề nghị các cơ quan, đơn vị, UBND các xã, thị trấn tiếp tục gửi báo cáo về Phòng Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp tham mưu tháo gỡ./.