

Số: /UBND-KTN

Quảng Nam, ngày tháng 8 năm 2021

V/v giải quyết một số tồn tại, vướng mắc
trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường

Kính gửi:

- Các Sở, Ban, ngành;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố.

Sau khi xem xét đề nghị của UBND huyện Thăng Bình tại Báo cáo số 298/BC-UBND ngày 02/8/2021 và phản ánh của các địa phương về vướng mắc, tồn tại trong công tác quản lý tài nguyên và môi trường; tại cuộc họp ngày 05/8/2020 của UBND tỉnh với lãnh đạo các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và PTNT, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Thanh tra tỉnh, BCH Quân sự tỉnh và UBND huyện Thăng Bình; UBND tỉnh đã thống nhất có ý kiến chỉ đạo giải quyết một số tồn tại, vướng mắc trong lĩnh vực tài nguyên và môi trường như sau:

1. Đối với các địa phương thuộc phạm vi thực hiện Chỉ thị số 19/CT-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh về việc tăng cường quản lý đất đai, xây dựng trên địa bàn vùng Đông của tỉnh:

- Yêu cầu UBND các huyện, thị xã, thành phố trên địa bàn vùng Đông của tỉnh (Núi Thành, Thăng Bình, Duy Xuyên, Điện Bàn, Hội An, Tam Kỳ) tiếp tục quán triệt và thực hiện nghiêm Chỉ thị số 19/CT-UBND ngày 13/11/2020 của UBND tỉnh; trong đó, thủ tục tách thửa để chuyển nhượng, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất đã nêu rõ trong Chỉ thị: *“thủ tục tách thửa để chuyển nhượng, cho thuê, chuyển mục đích sử dụng đất tại các khu vực phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo đúng các quy định pháp luật về đất đai, xây dựng và các quy định hiện hành của Nhà nước;”*.

Theo đó, các khu vực chưa có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết thì giải quyết quyền lợi cho người dân về đất đai và xây dựng theo đúng quy định của pháp luật; các khu vực đã có quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết phải tổ chức quản lý chặt chẽ, không để phát sinh phức tạp.

- Đề nghị Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh và UBND các huyện, thị xã, thành phố vùng Đông của tỉnh khẩn trương lập quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết các khu vực đã xác định cần thiết phải đầu tư và có nguồn lực để thực hiện.

- Trong quá trình thực hiện Chỉ thị, nếu phát sinh vướng mắc, UBND các huyện, thị xã, thành phố gửi báo cáo về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, đề xuất UBND tỉnh xem xét, chỉ đạo.

2. Việc giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sử dụng đất ổn định nhưng trong hồ sơ địa chính là đất công ích

Theo quy định tại khoản 2, Điều 19, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn thuộc trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Đề nghị UBND cấp huyện tiếp tục thực hiện theo chỉ đạo của Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 5119/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 12/12/2013 về việc kiểm tra, rà soát, báo cáo tình hình quản lý sử dụng đất công ích ở các địa phương. Trong đó, lưu ý trường hợp các thửa đất có trong hồ sơ địa chính là đất công ích do UBND xã quản lý nhưng thực tế hộ gia đình, cá nhân sử dụng không có hợp đồng cho thuê đất theo quy định thì đề nghị UBND cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì cùng UBND các xã, phường, thị trấn và các cơ quan có liên quan rà soát lại hồ sơ địa chính liên quan đến các loại đất, quỹ đất công ích (5%) theo quy định đang lưu trữ tại các cấp và báo cáo UBND cấp huyện xem xét xử lý như sau:

- Trường hợp quỹ đất công ích vượt quá 5% mà người sử dụng đất sử dụng đúng mục đích các loại đất: đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm và đất nuôi trồng thủy sản thì xem xét lập kế hoạch giao đất (do UBND cấp huyện phê duyệt) cho các hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp nhưng không có đất sản xuất hoặc thiếu đất sản xuất theo khoản 3, Công văn số 5119/BTNMT-TCQLĐĐ ngày 12/12/2013 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, đồng thời UBND huyện có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý, điều chỉnh hồ sơ địa chính theo đúng quy định và xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (trên cơ sở phù hợp với quy hoạch đất nông nghiệp), đảm bảo quy định tại Điều 132, Luật đất đai 2013.

Trường hợp quỹ đất công ích vượt quá 5% mà người sử dụng đất sử dụng không đúng mục đích các loại đất nêu trên thì UBND huyện phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, giải quyết từng trường hợp cụ thể theo đúng quy định pháp luật.

- Trường hợp quỹ đất công ích nhỏ hơn 5% thì UBND cấp xã tổ chức quản lý và sử dụng theo đúng quy định.

3. Về việc giải quyết hồ sơ tồn đọng thuộc dự án xây dựng hệ thống hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai của tỉnh (viết tắt là Dự án):

- Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 2235/QĐ-UBND ngày 06/8/2021; trong đó kết thúc các nội dung đã thực hiện vào ngày 31/12/2021 và triển khai phần việc còn lại đến năm 2025, giao UBND cấp huyện làm chủ đầu tư. Vì vậy UBND các huyện, thị xã, thành phố chủ động triển khai thực hiện theo đúng Quyết định.

- Sở Tài nguyên và Môi trường làm việc với các đơn vị tư vấn Dự án để sớm bàn giao sản phẩm Dự án giai đoạn đến ngày 31/12/2021 cho các địa phương quản lý, khai thác, sử dụng.

4. Việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất đối với trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất mà không phải lập dự án đầu tư (chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở) của hộ gia đình, cá nhân:

Đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được UBND tỉnh phê duyệt để xem xét giải quyết việc chuyển mục đích sử dụng đất cho phù hợp thực tế. Trường hợp thửa đất xin chuyển mục đích có diện tích lớn hơn hạn mức giao đất ở tại địa phương, phải căn cứ vào cơ sở hạ tầng thiết yếu và nhu cầu sử dụng đất ở thực tế của hộ gia đình, cá nhân xin chuyển mục đích sử dụng (số hộ, số nhân khẩu, độ tuổi,...) để xem xét, giải quyết, không để lợi dụng việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở mà không có nhu cầu thực tế để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Việc chuyển đổi vị trí đất ở trong thửa đất: việc chuyển đổi vị trí đất ở đối với thửa đất có vườn, ao trong cùng thửa đất hiện tại pháp luật chưa quy định cụ thể. UBND tỉnh thống nhất cho phép trên cơ sở người sử dụng đất tự làm đơn gửi đến cơ quan có thẩm quyền xác nhận tính phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, điểm dân cư nông thôn, quy hoạch đô thị tại vị trí đất xin chuyển đổi vị trí đất ở; giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND cấp huyện thực hiện.

6. Đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động:

- Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền nhưng phải đăng ký biến động được quy định cụ thể tại khoản 1, Điều 12, Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và trình tự thủ tục giải quyết hồ sơ được quy định tại khoản 2, Điều 11, Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

- Đối với các trường hợp tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, UBND cấp huyện giao UBND cấp xã rà soát, đánh giá thực tế, báo cáo UBND cấp huyện để tổ chức thanh tra việc chấp hành quy định pháp luật về đất đai; từ đó xác định trách nhiệm nếu thuộc thẩm quyền UBND cấp huyện thì UBND cấp huyện xử lý, thuộc thẩm quyền UBND tỉnh thì gửi hồ sơ về Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu UBND tỉnh giải quyết.

7. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lâm nghiệp có sai lệch so với hiện trạng sử dụng đất:

Việc hiện trạng sử dụng đất có sự sai lệch về kích thước, hình thể, diện tích, chồng lấn, sai vị trí thửa đất so với Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định khoản 2, Điều 106, Luật Đất đai 2013; trình tự, thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26, Điều 1, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn cho UBND cấp huyện trong quá trình thực hiện.

Sau khi thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp, thực hiện việc xác định ranh giới thửa đất, lập bản đồ mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và đo đạc chính lý, bổ sung theo quy định tại Điều 11 và khoản 1, Điều 17, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu theo hiện trạng, đảm bảo quy định pháp luật.

8. Về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người dân nay thuộc quy hoạch rừng phòng hộ trên địa bàn:

UBND các huyện, thị xã, thành phố quán triệt và thực hiện theo Kế hoạch số 5899/KH-UBND ngày 09/10/2020 của UBND tỉnh về Kế hoạch giải quyết quyền lợi cho người dân đối với đất rừng sản xuất, đất trồng cây lâu năm, đất nông nghiệp, đất ở thuộc quyền sử dụng hợp pháp của người dân nay thuộc quy hoạch rừng phòng hộ, rừng đặc dụng trên địa bàn tỉnh Quảng Nam và Công văn số 808/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 07/5/2021 của Tổng cục Quản lý đất đai về việc thực hiện quyền của người sử dụng đất và đăng ký, cấp Giấy chứng nhận.

9. Đối với việc xác nhận lại diện tích đất ở vào Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2014:

- Đối với Giấy chứng nhận đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai) đăng ký biến động chưa đúng quy định, đề nghị UBND cấp huyện chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã phối hợp với các đơn vị liên quan kiểm tra, rà soát trình UBND cấp huyện xem xét hủy bỏ nội dung đã được đăng ký biến động chưa phù hợp quy định pháp luật và xác nhận lại diện tích đất ở cho người sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

- Đối với Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01/7/2014 cho hộ gia đình, cá nhân nay người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở trong trường hợp thửa đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất ở có nhà ở, đề nghị UBND cấp huyện xem xét thực hiện việc xác nhận diện tích đất ở vào Giấy chứng nhận đã cấp đảm bảo theo quy định tại Điều 103, Luật Đất đai 2013 và Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

Yêu cầu UBND các huyện, thị xã, thành phố trong quá trình chỉ đạo điều hành kinh tế - xã hội, an ninh - quốc phòng của địa phương mình nếu có phát sinh phức tạp, vướng mắc thuộc về chuyên môn thì lãnh đạo cấp huyện chủ động làm việc hoặc cử bộ phận chuyên môn làm việc với lãnh đạo hoặc cơ quan chuyên môn cấp Sở để trao đổi thông nhất xử lý công việc; trường hợp vượt thẩm quyền thì cấp Sở có trách nhiệm tổng hợp, xem xét, đề xuất UBND tỉnh giải quyết./.

Nơi nhận:

- TTTU, HĐND tỉnh (B/c);
- CT và các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: TN&MT, KH&ĐT, NN&PTNT, TC, XD;
- Thanh tra tỉnh;
- UBND các huyện, thị xã, thành phố;
- CPVP;
- Lưu: VT, TH, NC, BTCD, KTTH, KTN.

D:\Dropbox\Năm 2021\CV UBND\Đất đai\08 18
gq vương mac TNMT.docx

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Trí Thanh