

Số: 04 /TB-STNMT

Bình Phước, ngày 08 tháng 01 năm 2021

THÔNG BÁO

**Kết luận của ông Diệp Trường Vũ – Phó Giám đốc
Sở Tài nguyên và Môi trường tại cuộc họp xem xét giải quyết
một số khó khăn, vướng mắc của Văn phòng Đăng ký đất đai**

Ngày 05 tháng 01 năm 2021, tại Hội trường Sở Tài nguyên và Môi trường, ông Diệp Trường Vũ – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã chủ trì cuộc họp giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong khi thực hiện nhiệm vụ chuyên môn của Văn phòng Đăng ký đất đai.

Cùng dự họp có: Ông Bàn Văn Hà - Phó Chánh Văn phòng Sở; Chi cục Quản lý đất đai có ông Võ Đức Thiên - PCCT, ông Nguyễn Tiến Phát, Chuyên viên Chi cục; Văn phòng Đăng ký đất đai có ông Nguyễn Thìn Bảy - Giám đốc, ông Nguyễn Thanh Trí – TP.ĐK&CGCN; Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố Đồng Xoài có bà Vũ Thị Mười – GD Chi nhánh, ông Phạm Văn Tân và ông Trương Hữu Trung, Trưởng bộ phận của Chi nhánh.

Sau khi nghe Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài báo cáo một số khó khăn, vướng mắc trong khi thực hiện nhiệm vụ chuyên môn và ý kiến góp ý của các thành phần dự họp, ông Diệp Trường Vũ – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường đã kết luận chỉ đạo, cụ thể như sau:

1. Việc thể hiện vị trí khi chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở.

Việc thể hiện vị trí, ranh giới phần diện tích chuyển mục đích theo quy định tại điểm đ Khoản 2 Điều 6 Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT (được nêu trong kết luận thanh tra số 02/KLTTR-TCQLĐĐ ngày 24/01/2017 của Tổng cục Quản lý đất đai thanh tra việc chấp hành pháp luật đất đai tại huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước). Như vậy, việc xác định 01 hay nhiều vị trí do người dân tự xác định nhưng phải đảm bảo phù hợp với nhu cầu sử dụng đất đã đăng ký trong Kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, đảm bảo hạn mức tách thửa theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh về việc Ban hành Quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước.

2. Trường hợp người dân thực hiện chuyển mục đích đã thể hiện vị trí trên Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, khi thực hiện xây dựng người dân có nhu cầu dịch chuyển vị trí đất ở từ vị trí này sang vị trí khác.

Do Luật đất đai năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật chưa quy định rõ nội dung giải quyết trường hợp này, vì vậy đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện theo nội dung hướng dẫn tại Công văn số 1945/TCQLĐĐ-



CĐKĐĐ ngày 10/9/2020 của Tổng cục Quản lý đất đai về việc hướng dẫn vướng mắc khi thực hiện nhiệm vụ chuyên môn.

3. Việc trùng lắp số tờ bản đồ địa chính khu đất dự án Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường.

Bản đồ địa chính xã Tiến Hưng (cũ) được Sở Địa chính tỉnh Sông Bé (cũ) ký duyệt năm 1996 với tổng số tờ từ 01 đến 40.

Thực hiện Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 09/6/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Thiết kế kỹ thuật - Dự toán đo chỉnh lý bản đồ địa chính, đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (nay là thành phố Đồng Xoài), Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức đo vẽ, lập mới bộ bản đồ bản đồ địa chính cho 8 xã, phường thuộc thành phố Đồng Xoài, trong đó có xã Tiến Hưng do Xí nghiệp Trắc địa Bản đồ 305 thực hiện. Đến tháng 12 năm 2017 Xí nghiệp Trắc địa Bản đồ 305 hoàn thành công việc đo vẽ, lập Bản đồ địa chính xã Tiến Hưng với tổng số mảnh bản đồ là 30 mảnh được đánh số từ 01 đến 30.

Năm 2018, Công ty TNHH MTV Đo đạc Bản đồ ĐT&T tiến hành đo vẽ Bản đồ địa chính dự án Khu đô thị Phúc hợp Cảnh quan Cát Tường Phú Hưng (do Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường làm chủ đầu tư) tại xã Tiến Hưng và đánh số tờ tiếp theo Bản đồ địa chính xã Tiến Hưng do Xí nghiệp Trắc địa Bản đồ 305 thực hiện (đánh số tờ từ 31 đến 46).

Như vậy, việc đánh số tờ Bản đồ địa chính tại xã Tiến Hưng là đúng theo quy định tại Điều 5, Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 quy định về bản đồ địa chính: "Trường hợp phát sinh các tờ bản đồ mới trong quá trình sử dụng thì được đánh số tiếp theo số thứ tự tờ bản đồ địa chính có số thứ tự lớn nhất trong đơn vị hành chính cấp xã đó". Việc đánh số tờ tiếp theo Bản đồ địa chính mới xã Tiến Hưng đo vẽ năm 2017 nhằm để tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý, sử dụng sau này.

Khi thực hiện xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai của thành phố Đồng Xoài, đề nghị Chi cục Quản lý đất đai yêu cầu đơn vị tư vấn xây dựng cơ sở dữ liệu trong khu đo địa chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường và các khu dân cư khác tương tự để cập nhật vào cơ sở dữ liệu đất đai của thành phố Đồng Xoài.

4. Xác định giá đất khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát chuyên nhượng cho hộ gia đình, cá nhân.

Thực hiện theo hướng dẫn tại mục 4 Thông báo kết luận số 73/TB-STNMT ngày 06/10/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường.

5. Đề nghị được chỉnh lý trang 3, 4 trên GCNQSD đất khi Công ty Cổ phần Tập đoàn Địa ốc Cát Tường chuyên nhượng nguyên thửa cho hộ gia đình, cá nhân.

Theo quy định tại điểm a khoản 1 và điểm k khoản 2 Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, khi

chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất thì người sử dụng đất có quyền lựa chọn hình thức chỉnh lý biến động trang 3, 4 hoặc cấp mới GCNQSD đất. Đồng thời không phải trích lục lại bản đồ địa chính khi không có sự thay đổi về kích thước, hình dạng và diện tích thửa đất. Do đó đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Xoài thực hiện việc chỉnh lý hoặc cấp mới GCNQSD đất theo nhu cầu của người sử dụng đất.

6. Việc tách thửa đất trong khu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Theo quy định tại khoản 1, Điều 6 của Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND 16/10/2020 của UBND tỉnh thì không được tách thửa đất ở trong khu quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trừ trường hợp khu tái định cư. Quy định này nhằm không làm thay đổi kích thước của các thửa đất đã được quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trong các dự án khu dân cư.

Tuy nhiên, hiện nay trên địa bàn tỉnh có những khu đất đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, trong đó có cả các khu quy hoạch đất ở cải tạo chỉnh trang. Đối với khu quy hoạch đất ở cải tạo chỉnh trang này thì người dân được tự cải tạo, chỉnh trang, cơ quan nhà nước không quy hoạch chi tiết kích thước các thửa đất trong khu vực này. Do đó, vẫn được tách thửa đất ở trong khu quy hoạch đất ở cải tạo chỉnh trang đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt nếu đủ các điều kiện tách thửa theo quy định.

7. Về việc tách thửa đất nông nghiệp có một phần thuộc quy hoạch đất ở.

Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất ở khi tách thửa thực hiện theo quy định tại Khoản 3, Điều 5 của Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND; Phần diện tích đất nông nghiệp thuộc quy hoạch đất nông nghiệp khi tách thửa thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 5 của Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND.

8. Việc trích đo tách thửa đất hoặc đo chỉnh lý bản đồ địa chính khi thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận.

Tại Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu quy định:

“1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nhưng 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 thì người đang 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.

2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự



chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới”.

Như vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất (do Cơ quan có thẩm quyền xác định), trường hợp thửa đất đã hình thành và sử dụng trước ngày 14/10/2007 (ngày văn bản quy định của UBND cấp tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành, Quyết định số 51/2007/QĐ-UBND ngày 04/10/2007 của UBND tỉnh Ban hành Quy định diện tích tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Bình Phước) có diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định nhưng đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp thửa đất hình thành sau ngày 14/10/2007, đề nghị thực hiện tách thửa đất theo đúng quy định tại Khoản 2, Khoản 3 Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND 16/10/2020 của UBND tỉnh.

9. Giải quyết một số khó khăn, vướng mắc khi thực hiện thu hồi đất của các hộ dân tại các tuyến đường đã có trên hiện trạng nhưng chưa thực hiện thu hồi đất tại các phường, xã thuộc thành phố Đồng Xoài.

Đề nghị Chi cục Quản lý đất đai căn cứ nội dung Biên bản họp ngày 09/12/2020 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường với UBND thành phố Đồng Xoài, (cùng dự có Phòng TNMT TP Đồng Xoài, Chi nhánh VPĐKĐĐ TP Đồng Xoài) tham mưu Sở báo cáo đề xuất UBND tỉnh cho chủ trương thực hiện, thời gian tham mưu cho UBND tỉnh trước ngày 13/01/2021.

Trên đây là ý kiến kết luận của ông Diệp Trường Vũ – Phó Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại cuộc họp giải quyết một số khó khăn, vướng mắc trong khi thực hiện nhiệm vụ chuyên môn của Văn phòng Đăng ký đất đai, đề nghị Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai và Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai triển khai thực hiện./.

Nơi nhận:

- GD, Các PGD;
- Các thành phần dự họp;
- Lưu: VT.

**TL. GIÁM ĐỐC
CHÁNH VĂN PHÒNG**



Huỳnh Anh Tuấn