

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
Số: 7740 /TTr-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Đà Nẵng, ngày 24 tháng 11 năm 2020

TỜ TRÌNH
Về đề xuất giải quyết vướng mắc liên quan đến triển khai
Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ

Kính gửi: Hội đồng nhân dân thành phố Đà Nẵng

Triển khai thực hiện Nghị quyết số 309/NQ-HĐND ngày 08/7/2020 của Hội đồng nhân dân thành phố Khóa IX, nhiệm kỳ 2016-2021, kỳ họp thứ 15; UBND thành phố đã chỉ đạo giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành và địa phương liên quan bàn giải pháp tháo gỡ đối với nội dung liên quan đến thu nợ tiền sử dụng đất theo Nghị định số 79/2019/NĐ-CP ngày 26/10/2019 của Chính phủ (gọi tắt là Nghị định 79).

Trong quá trình triển khai thực tế đã phát sinh những vướng mắc về hồ sơ giấy tờ, đo đạc diện tích đất ⁽¹⁾ và cấp GCNQSD đất đối với trường hợp chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tái định cư ⁽²⁾ chưa có quy định hướng dẫn xử lý, đây là 2 vấn đề mang tính đặc thù của thành phố Đà Nẵng triển khai trước đây cần xử lý tháo gỡ để tạo điều kiện cho người dân được thụ hưởng chính sách ưu đãi theo Nghị định 79 trả nợ tiền sử dụng đất.

Trên cơ sở Báo cáo số 887/BC-STNMT ngày 12/11/2020 và Báo cáo số 888/BC-STNMT ngày 12/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường, ngày 18/11/2020, UBND thành phố họp thường kỳ lấy ý kiến các thành viên UBND thành phố (có sự tham dự của đại diện lãnh đạo Thường trực và các Ban của HĐND thành phố), các thành viên UBND thành phố đã thống nhất đề xuất báo cáo HĐND thành phố xem xét, cho ý kiến giải quyết 2 vướng mắc nêu trên tại kỳ họp HĐND thành phố cuối năm 2020 sắp đến. Cụ thể:

1. Nội dung đề xuất giải quyết vướng mắc về hồ sơ giấy tờ, đo đạc diện tích đất:

Theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và tại Điều 16, Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, trong đó việc Ghi nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất tái định cư mà có khó khăn về tài chính, có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ số tiền sử dụng đất phải nộp trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ). Tinh thần Nghị định 79 về Sửa đổi Điều 16 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ liên quan đến giải quyết thu nợ tiền sử dụng đất cũng dựa trên số tiền sử dụng đất còn nợ đã ghi trên GCNQSDĐ được cấp.

Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư và lập thủ tục ghi nợ tiền sử dụng đất trước đây ở các Ban Quản lý, Ban Giải tỏa

đền bù và Công ty chức năng trước đây đã không thực hiện ghi nợ trên GCNQSDĐ mà thể hiện ở một số loại văn bản khác. Trên cơ sở thống nhất của HĐND thành phố Khóa IX, kỳ họp thứ 12 thông qua tại Nghị quyết số 284/NQ-HĐND ngày 12/12/2019, UBND thành phố đã ban hành Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 hướng dẫn triển khai thực hiện cho phép căn cứ vào 04 loại hồ sơ như sau:

- *Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng CQSD đất*
- *Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng ghi nợ tiền sử dụng đất*
- *Thông báo hoặc Giấy xác nhận, của Ban Quản lý, các Công ty, Trung tâm Phát triển quỹ đất và các Chi nhánh, các Ban GPMB tại các quận, huyện (các đơn vị được UBND thành phố giao nhiệm vụ thu tiền sử dụng đất)*
- *Thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan*

Trong quá trình triển khai thu nợ tiền sử dụng đất theo Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019, UBND các quận, huyện báo cáo có vướng mắc phát sinh nhiều trường hợp hộ gia đình, cá nhân thuộc diện giải tỏa, đền bù được nợ tiền sử dụng đất tái định cư (có văn bản cho nợ tiền sử dụng đất hoặc được nợ theo khung chính sách quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất tại thời điểm giải tỏa) nhưng trước đây chưa lập thủ tục ghi nợ theo một trong bốn loại hồ sơ quy định tại Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 của UBND thành phố và một số vướng mắc ảnh hưởng đến việc thanh toán nợ nên không có cơ sở làm thủ tục trả nợ.

Ngày 12/10/2020, UBND thành phố có Báo cáo số 289/BC-UBND báo cáo Thường trực HĐND thành phố cho ý kiến thực hiện về 4 nội dung theo tổng hợp đề xuất của Sở Tài nguyên và Môi trường. Ngày 04/11/2020, Thường trực HĐND thành phố có Công văn số 1132/HĐND-PC cho ý kiến thống nhất 2 nội dung và 2 nội dung Thường trực HĐND thành phố đề nghị UBND thành phố cân nhắc, xem xét lại. UBND thành phố có ý kiến giải trình thêm đối với 02 nội dung Thường trực HĐND thành phố chưa thống nhất như sau:

Nội dung 1: Đối với nội dung tại mục 1 Báo cáo số 289/BC-UBND ngày 12/10/2020 của UBND thành phố: Thường trực HĐND thành phố cơ bản thống nhất. Riêng nội dung tại gạch đầu dòng thứ hai, điểm c, mục 1 đề xuất “*Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ mà chưa nộp, được quy đổi ra diện tích chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính tương ứng theo giá đất để xác định số tiền nợ tại điểm a, b (giá đất tái định cư cũ đã được phê duyệt trước đây) và tính thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ*”, **đề nghị UBND thành phố cân nhắc vì không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định 79.**

Vấn đề này, UBND thành phố có ý kiến giải trình như sau:

Thực tế có trường hợp hộ giải tỏa tái định cư chỉ **được ghi nợ một phần** tiền sử dụng đất và **đã nộp** trước đây và trường hợp không được ghi nợ tiền sử dụng đất:

- Đối với trường hợp hộ giải tỏa tái định cư chỉ **được ghi nợ một phần** tiền sử dụng đất **và đã nộp** trước đây nhưng chưa lập hồ sơ ghi nợ theo điểm 2 Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019), nay trả nợ tiếp phần tiền sử dụng đất còn lại phải trả nợ theo đơn giá đất tại thời điểm thanh toán nợ.

Nếu xác định số tiền còn lại phải nộp bằng tổng số tiền nộp số tiền theo đơn giá đất tại thời điểm trả nợ trừ (-) đi số tiền đã nộp trước đây của phần được ghi nợ một phần thì thiết thời cho người dân vì số tiền đã nộp trước đây không được tính lãi, trong khi người dân chậm nộp thì lại bị tính phạt chậm nộp.

Do vậy, số tiền đã nộp của phần ghi nợ trước đây phải được xác định quy ra phần diện tích đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính (tung ứng với diện tích theo đơn giá đất tại thời điểm nộp trước đó); phần diện tích đất còn lại chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính phải trả nợ theo đơn giá đất tại thời điểm trả nợ.

- Trường hợp không được ghi nợ thì phải trả nợ toàn bộ diện tích đất theo đơn giá đất tại thời điểm thanh toán nợ.

Trường hợp hộ giải tỏa tái định cư chỉ **được ghi nợ một phần** tiền sử dụng đất **và đã nộp** trước đây chưa lập hồ sơ ghi nợ theo điểm 2 Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 nên việc thanh toán tiền sử dụng đất được ghi nợ và không được ghi nợ cần giải quyết đồng thời, không thể tách rời. Dự thảo đề xuất của UBND thành phố nhằm hướng dẫn rõ hơn cho các cơ quan, đơn vị khi thực hiện. Vấn đề này UBND các quận, huyện và Ban Giải phóng mặt bằng các quận, huyện cũng thống nhất đề nghị giải quyết.

Do vậy, UBND thành phố kính đề nghị HĐND thành phố cho phép thực hiện theo nội dung đã báo cáo đề xuất tại gạch đầu dòng thứ hai, điểm c, mục 1 Báo cáo số 289/BC-UBND ngày 12/10/2020 của UBND thành phố “*Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ mà chưa nộp, được quy đổi ra diện tích chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính tương ứng theo giá đất để xác định số tiền nợ tại điểm a, b (giá đất tái định cư cũ đã được phê duyệt trước đây) và tính thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ*”.

Nội dung 2: Đối với nội dung tại mục 3: “*Theo quy định tại Nghị định 79, hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất tái định cư trước ngày 01/3/2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ đến hết ngày 28/02/2021, tuy nhiên có những trường hợp đã nộp hồ sơ hợp lệ nhưng làm thủ tục nộp tiền trả nợ không kịp hết ngày 28/02/2021, kính đề nghị cho tiếp tục giải quyết thanh toán trả nợ và yêu cầu thời hạn thanh toán xong trả nợ trước ngày 01/4/2021 để giải quyết dứt điểm*”.

Về nội dung này, Thường trực HĐND thành phố có ý kiến tại Mục 3 Công văn số 1132/HĐND-PC ngày 04/11/2020 đề nghị UBND thành phố xem xét trình HĐND thành phố *cho phép xử lý theo hướng chấp nhận tất cả hồ sơ hợp lệ đã nộp đến hết ngày 28/02/2021 theo Nghị định 79; đối với các khoản tiền nợ nộp sau ngày 28/02/2021 thì thời hạn cuối cùng để nộp tiền được thực hiện theo Thông báo của cơ quan Thuế.*

Vấn đề này, theo ý kiến của Cục thuế thành phố tại Công văn số 4349/CT-HKDCN ngày 12/11/2020:

Tại Khoản 2a, Điều 2 Nghị định số 79 có qui định:

“a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28/02/2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Kể từ ngày 01/3/2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.”.

Theo qui định nêu trên thì thời hạn cuối cùng phải nộp tiền sử dụng đất còn nợ tại Thông báo nộp tiền sử dụng của Cơ quan Thuế là ngày 28/02/2021. Do thời hạn qui định tại Nghị định 79 đã nêu trên nên Cục Thuế không có cơ sở ban hành thông báo sau ngày 28/02/2021. Do đó, để có cơ sở thông báo thời hạn nộp tiền sử dụng đối với các trường hợp đã nộp hồ sơ đầy đủ và hợp lệ trước ngày 01/3/2021, Cục Thuế đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND thành phố trình HĐND thành phố xem xét, cho phép kéo dài thời gian trả nợ đến trước ngày 01/4/2021 để Cục Thuế có căn cứ thông báo thời hạn thu nợ tiền sử dụng đất tái định cư đối với trường hợp nêu trên; đồng thời, Cục Thuế báo cáo Tổng cục Thuế xin ý kiến chỉ đạo.

Vấn đề trên, UBND thành phố nhận thấy:

Theo quy định tại Khoản 4, Điều 14 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất:

“4. Thời hạn nộp tiền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo Thông báo.

b) Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo Thông báo.

c) Quá thời hạn quy định tại Điểm a, Điểm b Khoản này, người sử dụng đất chưa nộp đủ số tiền sử dụng đất theo Thông báo thì phải nộp tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo mức quy định của pháp luật về quản lý thuế trừ trường hợp có đơn xin ghi nợ tiền sử dụng đất đối với những trường hợp được ghi nợ.”

Theo quy định trên thì kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người dân nộp đủ tiền sử dụng đất đúng hạn với tổng thời gian 90 ngày; nếu quá thời hạn trên thì bị phạt chậm nộp số tiền còn nợ. Nếu ngày 28/02/2021 cơ quan thuế ký Thông báo nộp thuế thì thời hạn nộp đủ tiền kéo dài thêm 90 ngày là không đảm bảo thời gian theo quy định của Nghị định 79 là phải thanh toán xong nợ chậm nhất đến hết ngày 28/02/2021.

Theo quy định Điều 2 Nghị định 79 về xử lý chuyển tiếp:

“a) Đối với hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày 01/3/2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận (hoặc theo số tiền ghi trên Giấy chứng nhận đã được xác định theo đúng quy định của pháp luật) đến hết ngày 28/02/2021. Quy định này không áp dụng đối với số tiền sử dụng đất thanh toán nợ mà hộ gia đình, cá nhân đã nộp vào ngân sách nhà nước.

Kể từ ngày 01/3/2021 trở về sau thì hộ gia đình, cá nhân phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.”

Vấn đề trên, UBND thành phố thống nhất với ý kiến của Cục thuế thành phố, thời hạn cuối cùng ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất của Cơ quan Thuế **chậm nhất ngày 28/02/2021.**

Do vậy, UBND thành phố kính đề nghị Hội đồng nhân dân thành phố xem xét thống nhất bổ sung những nội dung ngoài Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 của UBND thành phố để có cơ sở lập thủ tục thu nợ tiền sử dụng đất tái định cư cho các trường hợp vướng mắc này, cụ thể:

1. Thống nhất chủ trương bổ sung các loại hồ sơ giao đất tái định cư trước ngày 01/3/2016, gồm: Biên bản giao nhận đất thực tế, Phiếu (Đơn) đăng ký đất tái định cư để thực hiện thu nợ tiền sử dụng đất theo Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 của UBND thành phố, cụ thể:

a) Trường hợp đã có văn bản cho nợ tiền sử dụng đất (được UBND thành phố duyệt) hoặc Phiếu (Đơn) đăng ký đất tái định cư có bút phê của lãnh đạo thành phố cho nợ hoặc Phiếu (Đơn) đăng ký đất tái định cư có xác nhận số tiền nợ của lãnh đạo các đơn vị được UBND thành phố giao nhiệm vụ thu tiền sử dụng đất) trước đây thì xác định số tiền nợ, thời điểm ghi nợ theo nội dung văn bản cho nợ hoặc Phiếu (Đơn) có xác nhận số nợ tiền sử dụng đất nêu trên.

Trường hợp tại văn bản hoặc Phiếu (Đơn) cho nợ tiền sử dụng đất nhưng không thể hiện thời điểm ghi nợ thì thời điểm ghi nợ là thời điểm ký Biên bản giao nhận đất thực tế; nếu không có Biên bản giao nhận đất thực tế thì lấy thời điểm thông báo có đất thực tế hoặc Phiếu (Đơn) đăng ký đất tái định cư làm thời điểm ghi nợ tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp không có văn bản và Phiếu (Đơn) đăng ký đất tái định cư cho nợ tiền sử dụng đất theo điểm a nêu trên thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường (Ban Quản lý dự án, Ban Giải phóng mặt bằng các quận, huyện) căn cứ hồ sơ thu hồi đất, đền bù giải tỏa và chính sách cho nợ tiền sử dụng đất tại thời điểm áp dụng chung của dự án đối với hồ sơ trả nợ để xác định số tiền nợ; thời điểm ghi nợ là thời điểm ký Biên bản giao nhận đất thực tế; nếu không có Biên bản giao nhận đất thực tế thì lấy thời điểm thông báo có đất thực tế hoặc Phiếu (Đơn) đăng ký đất tái định cư làm thời điểm ghi nợ tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp tại điểm a, b chỉ được ghi nợ một phần tiền sử dụng đất:

đc

- Thực hiện thanh toán nợ theo Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 của UBND thành phố đối với số tiền được ghi nợ;

- Số tiền sử dụng đất không được ghi nợ mà chưa nộp, được quy đổi ra diện tích chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính tương ứng theo giá đất để xác định số tiền nợ tại điểm a, b (giá đất tái định cư cũ đã được phê duyệt trước đây) và tính thu tiền sử dụng đất theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

d) Các trường hợp tại điểm a, b, c nếu trả nợ trước ngày 01/3/2021 thì trả theo số tiền được xác định như trên, nếu trả nợ sau ngày 01/3/2021 thì phải thanh toán số tiền sử dụng đất còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

2. Về giải quyết thu nợ tiền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân thuộc diện giải tỏa, đền bù không thuộc đối tượng được ghi nợ theo Nghị định 79 nhưng đã được UBND thành phố có văn bản cho nợ tiền sử dụng đất trước ngày 10/12/2019 (ngày Nghị định 79 có hiệu lực thi hành), có hồ sơ giao đất tái định cư từ ngày 01/3/2016 về sau, gồm: Phiếu (Đơn) đăng ký đất tái định cư, Phiếu phân lô đất, chưa lập hồ sơ ghi nợ theo điểm 2 Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 của UBND thành phố; đồng ý cho tiếp tục giải quyết thu nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 Nghị định 79, cụ thể:

- Tiếp tục thực hiện thanh toán tiền sử dụng đất được cho nợ tại văn bản cho nợ của UBND thành phố theo số tiền đã được xác định theo quy định tại Nghị định số 45/2014/ND-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ trong thời hạn 05 năm kể từ thời điểm ghi nợ tiền sử dụng đất.

- Quá thời hạn 05 năm kể từ thời điểm ghi nợ tiền sử dụng đất thì phải thanh toán số tiền còn nợ theo chính sách và giá đất tại thời điểm trả nợ.

3. Theo quy định tại Nghị định 79, hộ gia đình, cá nhân đã được ghi nợ tiền sử dụng đất tái định cư trước ngày 01/3/2016 thì tiếp tục thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ đến hết ngày 28/02/2021, tuy nhiên có những trường hợp đã nộp hồ sơ hợp lệ nhưng làm thủ tục nộp tiền trả nợ không kịp hết ngày 28/02/2021, đồng ý tiếp nhận giải quyết thanh toán trả nợ đối với tất cả hồ sơ hợp lệ đã nộp đến hết ngày 28/02/2021.

Yêu cầu UBND các quận, huyện tổng hợp, chốt danh sách hộ gia đình, cá nhân đã nộp hồ sơ hợp lệ nêu trên, chuyển cho Cục thuế thành phố và Chi Cục thuế các quận, huyện **ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất** đối với tất cả hồ sơ hợp lệ đã nộp đến hết ngày 28/02/2021 (không công nhận hồ sơ phát sinh nộp qua ngày 01/3/2021), hoàn thành thanh toán nợ tiền sử dụng đất chậm nhất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế. UBND các quận, huyện chỉ đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường của quận, huyện và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp Chi Cục thuế các quận, huyện hoàn thành đúng thời hạn quy định.

4. Trường hợp trả nợ tiền sử dụng đất theo Nghị định 79 có diện tích đất đo đạc thực tế có sai lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng

dụng đất (tăng hoặc giảm), đồng ý cho thu tiền sử dụng đất phần diện tích sai lệch nêu trên theo đơn giá thu tiền sử dụng đất ghi trong hợp đồng, không thu theo đơn giá đất hiện hành tại thời điểm trả nợ (*phần lớn diện tích tăng hơn không nhiều do quá trình thi công dự án thực tế không đúng như kích thước trong sơ đồ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khi lập hợp đồng*).

2. Về đề xuất giải quyết vướng mắc trong thu nợ tiền sử dụng đất và cấp GCNQSDĐ đối với trường hợp chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tái định cư:

a) Quá trình giải quyết:

Trước đây, từ năm 2005 trong quá trình chỉnh trang đô thị hóa, để tạo thuận lợi cho các hộ giải tỏa sớm ổn định cuộc sống, đặc biệt là các hộ giải tỏa được bố trí nhiều lô đất tái định cư, không có nhu cầu sử dụng hết các lô đất để ở hoặc khó khăn về tài chính không có điều kiện để nộp đủ tiền sử dụng đất, UBND thành phố đã có chủ trương cho phép hộ tái định cư được chuyển nhượng phiếu bố trí đất tái định cư (Phiếu phân lô) thông qua hình thức *cam kết chuyển đổi tên* có xác nhận của UBND xã, phường, khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất thì được lập thủ tục cấp GCNQSDĐ cho người nhận quyền sử dụng đất (người mua) mà không thông qua việc cấp GCNQSDĐ đất trực tiếp cho hộ giải tỏa được bố trí đất tái định cư (người bán) đứng tên, nhằm rút gọn thủ tục giải quyết nhanh hồ sơ cho dân.

- Kể từ ngày 01/7/2014 (ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực), UBND thành phố cũng đã có Công văn số 3292/UBND-QLĐTTh ngày 18/4/2014 chỉ đạo chấm dứt chủ trương chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố.

- Tuy nhiên sau đó vẫn còn trường hợp đã làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua hình thức cam kết chuyển đổi tên trong đó có trường hợp nhận chuyển nhượng từ hộ được ghi nợ tiền sử dụng đất tái định cư và người nhận chuyển nhượng này kế thừa việc ghi nợ tiền sử dụng đất. Việc tìm lại chủ cũ để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đất gặp rất nhiều khó khăn như: chủ cũ đã chết, đi khỏi địa phương tìm không được, chủ cũ không đồng ý đi làm thủ tục mặc dù đã có cam kết trước đây... Để xử lý vấn đề nêu trên, qua báo cáo của UBND các quận, huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp, báo cáo đề xuất UBND thành phố có chủ trương tại Thông báo số 174/TB-VP ngày 07/5/2019 về giải quyết vướng mắc liên quan đến kiến nghị chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất; theo đó:

- Yêu cầu UBND các quận, huyện phối hợp với các Ban Quản lý dự án có chức năng đền bù giải tỏa, bố trí tái định cư trước đây và các đơn vị có liên quan kiểm tra, rà soát; thực hiện việc thẩm tra, xác minh cụ thể hồ sơ về đền bù, bố trí đất, nơi cư trú đối với từng trường hợp đã ký cam kết chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất trước ngày 30/6/2014 (trước ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2014), tham khảo ý kiến của Tòa án nhân dân và các cơ quan liên quan đối với những vấn đề pháp lý phát sinh, làm cơ sở thực hiện việc

giải quyết cấp GCNQSD đất cho công dân theo thẩm quyền. Hướng dẫn người dân thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật.

Đối với những trường hợp bất khả kháng có nội dung phức tạp, UBND các quận, huyện chịu trách nhiệm về nội dung thẩm tra, xác minh và đề xuất cụ thể hướng xử lý đối với từng trường hợp, gửi Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, trình UBND thành phố xem xét, quyết định.

b) Tồn tại vướng mắc:

Tuy nhiên việc triển khai theo Thông báo số 174/TB-VP ngày 07/5/2019 của UBND thành phố nêu trên vẫn chưa xử lý dứt điểm. Hiện nay, trường hợp mua bán chuyển nhượng đất ở dưới hình thức chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tái định cư trước đây gặp vướng mắc 2 vấn đề chính, cụ thể:

- **Trường hợp cam kết chuyển đổi tên đã nộp đủ tiền sử dụng đất:** Tuy nhiên, việc thẩm tra, xác minh cụ thể hồ sơ về đền bù, bố trí đất, nơi cư trú đối với từng trường hợp đã ký cam kết chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất do người mua không liên hệ được với người bán **hoặc** tìm được người bán nhưng người bán không hợp tác, phát sinh tranh chấp, không đồng ý thực hiện nội dung đã cam kết trước đây.

- **Trường hợp cam kết chuyển đổi tên chưa nộp đủ tiền sử dụng đất:** Người bán thuộc diện giải tỏa tái định cư, được ghi nợ tiền sử dụng đất, tuy nhiên người mua kế thừa quyền lợi của người bán khi nộp tiền trả nợ tiền sử dụng đất thì không thuộc đối tượng được thụ hưởng giải quyết theo chính sách hỗ trợ tại Nghị định 79 phải hoàn thành thanh toán nợ trước ngày 28/02/2021.

Theo số liệu báo cáo rà soát của UBND các quận, huyện hiện nay có khoảng 60 trường hợp chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tái định cư đến nay chưa giải quyết cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

c) Nhận định vấn đề:

Qua xem xét ý kiến của sở, ban, ngành, UBND các quận, huyện, cơ quan Tòa án nhân dân và Viện kiểm sát nhân dân tại Báo cáo số 888/BC-STNMT ngày 12/11/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND thành phố nhận thấy:

Chủ trương trước đây của thành phố cho cam kết chuyển đổi tên nhận quyền SDD từ tiêu chuẩn đất tái định cư của hộ giải tỏa cho đối tượng khác giải quyết được 2 vấn đề:

- Hộ giải tỏa được bố trí đất TĐC một hoặc nhiều lô nhưng không có nhu cầu sử dụng hết đất ở, cần bán đi để có tiền nộp tiền sử dụng đất hoặc dùng vào mục đích khác.

- Những đối tượng thực sự có nhu cầu đất ở nhưng không thuộc diện được giao đất trực tiếp theo quy định của pháp luật đất đai, chỉ có cơ hội đăng ký tham gia trúng đấu giá đất ở thì mới có điều kiện được sử dụng đất ở, vấn đề này trên thực tế rất khó thực hiện. Chủ trương này dưới góc độ xã hội cũng có mang

tính nhân văn, tạo cơ hội cho công chức, viên chức và người dân lao động có được điều kiện sử dụng đất ở.

Thực tế, thông qua hình thức chuyển đổi tên, ngoài số tiền nộp tiền SDD theo giá đất tái định cư quy định mà người mua phải nộp cho người bán, thì trên thực tế người mua phải trả thêm một khoản tiền theo thỏa thuận của hai bên trước đó. Do vậy, những trường hợp cam kết chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất TĐC thực hiện theo chủ trương cho phép của UBND thành phố nhưng đến nay chưa được cấp GCNQSD đất thì người mua không những chưa được nhận quyền sử dụng đất mà còn bị mất khoản tiền đã thỏa thuận mua của người bán trước đây, nếu không làm thủ tục nộp tiền cấp GCNQSD đất cho người mua thì người mua sẽ khiếu kiện, khiếu nại để đảm bảo quyền lợi của mình.

Chủ trương chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất có yếu tố lịch sử và thực trạng về chuyển đổi tên, quan hệ giữa người chuyển đổi và người nhận chuyển đổi, nên không xem xét yếu tố chưa nộp tiền sử dụng đất và bất khả kháng mà cần xem xét giải quyết phù hợp với tính thời điểm áp dụng chủ trương của thành phố.

Người mua là ngay tình, vấn đề cam kết chuyển đổi tên là một thỏa thuận dân sự đã được cơ quan nhà nước chứng thực hoặc Hợp đồng ủy quyền hợp pháp theo chủ trương của thành phố. Do đó, người nhận chuyển đổi tên có quyền và nghĩa vụ của người chuyển đổi, tức là kế thừa đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người được bố trí tái định cư kể cả nợ tiền sử dụng đất.

Căn cứ cam kết chuyển đổi tên và hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất để xem xét việc cho phép cấp GCNQSDĐ cho người nhận chuyển đổi tên (người mua), thu tiền sử dụng đất theo chính sách Nghị định 79 và thu các khoản thuế, lệ phí theo quy định, đảm bảo không gây thất thoát ngân sách. Đồng thời không cần có quyết định giao đất vì người mua không phải là chủ thể được giao đất nên không có cơ sở quyết định giao đất cho người mua.

- Cần xem xét giải quyết trên nguyên tắc vừa đảm bảo quyền lợi của công dân nhưng phải đảm bảo pháp lý. Cần thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng nếu vẫn không liên hệ được người bán thì cho phép người mua được nộp tiền sử dụng đất thay cho người bán. Nếu không có tranh chấp thì nên giải quyết cho người mua được nộp tiền và cấp GCNQSD đất, nếu có tranh chấp thì xử lý theo quy định và Tòa án sẽ xem xét xử lý từng vụ việc cụ thể trên tinh thần tạo điều kiện cho dân. Cần thiết cho nộp đủ tiền sử dụng đất trước ngày 28/02/2021 kể cả trường hợp cho người mua được nộp thay để được giải quyết theo tinh thần Nghị định 79. Khi đã nộp đủ tiền sử dụng đất thì xem xét cho làm thủ tục cấp GCNQSD đất cho người mua.

d) Đề xuất của UBND thành phố:

Để giải quyết dứt điểm trên cơ sở đảm bảo quyền lợi của công dân, tạo điều kiện người dân được thụ hưởng chính sách trả nợ theo Nghị định 79, UBND thành phố báo cáo HĐND thành phố xem xét, thống nhất chủ trương

thực hiện xử lý vướng mắc trong thu nợ tiền sử dụng đất và cấp GCNQSD đất đối với trường hợp chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tái định cư như sau:

- Thống nhất chủ trương giải quyết thu nợ tiền sử dụng đất theo Nghị định 79, Công văn số 8617/UBND-STC ngày 20/12/2019 của UBND thành phố và cấp GCNQSD đất đối với các trường hợp chuyển đổi tên nhận quyền sử dụng đất tái định cư đã lập thủ tục cam kết chuyển đổi tên trước ngày 01/7/2014 (ngày Luật đất đai 2013 có hiệu lực thực hiện), không thực hiện ban hành quyết định giao đất.

- Người nhận chuyển đổi tên (người mua) được thanh toán tiền sử dụng đất còn nợ thay cho người chuyển đổi tên (người bán) **chậm nhất trước 17 giờ 30 phút ngày 26/02/2021** để được thụ hưởng chính sách theo tinh thần Nghị định 79 (do ngày 28/02/2021 rơi vào ngày Chủ nhật là ngày nghỉ làm việc của cơ quan thu tiền sử dụng đất).

- Giấy chứng nhận QSD đất được cấp cho người nhận chuyển đổi tên (người mua) theo trình tự, thủ tục do UBND thành phố quy định sau khi người nhận chuyển đổi tên (người mua) nộp đủ tiền sử dụng đất và các khoản thuế, lệ phí khác liên quan theo quy định, cụ thể như sau:

+ **Bước 1:** Người nhận chuyển đổi tên (người mua) có trách nhiệm:

- Nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu tại Ban GPMB/Ban QLDA ĐT-XD các quận, huyện.

- Có bản cam kết đề nghị cấp GCNQSD đất cho mình và nếu sau này có ai tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về lô đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì người nhận chuyển đổi tên chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật.

+ **Bước 2:** Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan:

- Ban GPMB/Ban QLDA ĐT-XD các quận, huyện có trách nhiệm:

+ Kiểm tra đầy đủ thông tin vào sổ tiếp nhận hồ sơ và trao phiếu tiếp nhận và trả kết quả hồ sơ cho người nhận chuyển đổi tên.

+ Phát hành thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và đề nghị người nhận chuyển đổi tên liên hệ đăng báo đài trong vòng 15 ngày.

+ Chuyển hồ sơ đến UBND phường, xã sở tại nơi có đất 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 tại Trụ sở UBND cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày;

- UBND phường, xã xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai (thời gian phường kết thúc niêm yết và xác nhận vào đơn được thực hiện trong vòng 03 ngày làm việc) và gửi hồ sơ lại cho Ban GPMB/Ban QLDA ĐT-XD. Nếu hồ sơ tranh chấp thì Ban GPMB/Ban QLDA ĐT-XD có thông báo trả hồ sơ công dân. Trường hợp không tranh chấp, Ban GPMB/Ban QLDA ĐT-XD chuyển toàn bộ hồ sơ cho bộ phận Tiếp nhận và trả kết quả của Chi nhánh

Handwritten signature

Văn phòng Đăng ký đất đai các quận, huyện tiếp nhận theo qui định và xử lý theo qui trình cấp GCNQSD đất cho các hộ thuộc diện tái định cư, thực hiện hoàn thành cấp GCNQSDĐ **chậm nhất ngày 31/3/2021**.

UBND thành phố kính trình HĐND thành phố xem xét, cho ý kiến giải quyết tại kỳ họp HĐND thành phố cuối năm 2020 sắp đến để UBND thành phố có cơ sở triển khai thực hiện.

Kính trình./ *hư*

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy (B/c);
- CT, các PCT UBND TP;
- Sở TN&MT;
- UBND các quận, huyện;
- Lưu: VT, ĐTĐT.

17/10

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

**KT. CHỦ TỊCH -
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Văn Miên

linhvt-27/11/2020 08:01:44-linh