

ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐÔNG CỨU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: /CV- UBND

Đông Cứu, ngày tháng 05 năm 2026

V/v tháo gỡ vướng mắc liên quan đến thực hiện
các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Bắc Ninh.

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn, thời gian qua, UBND xã Đông Cứu đã chủ động nghiên cứu, bám sát các quy định pháp luật hiện hành, đặc biệt là Nghị quyết số 254/NQ-QH năm 2025 của Quốc hội và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP của Chính phủ, Luật Đất đai năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành, để triển khai thực hiện nhiệm vụ sau khi chuyển đổi mô hình tổ chức chính quyền địa phương sang chính quyền hai cấp tại tỉnh Bắc Ninh.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện tại địa phương, UBND xã Đông Cứu nhận thấy còn phát sinh một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai, kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn, cụ thể như sau:

1. Vướng mắc vướng mắc trong việc xác định hạn mức đất ở khi tính tiền sử dụng đất theo Nghị quyết số 254/NQ-QH của Quốc hội

1.1. Nội dung vướng mắc

Theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/NQ-QH và khoản 3 Điều 6 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP, việc xác định giá đất và tỷ lệ thu tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích từ đất nông nghiệp (vườn, ao) sang đất ở được phân định dựa trên chỉ tiêu "trong hạn mức" và "ngoài hạn mức".

Tuy nhiên, thực tế phát sinh trường hợp người sử dụng đất đã được công nhận hạn mức đất ở tại một thời điểm trước đó đối với thửa đất được lựa chọn tính miễn giảm tiền sử dụng đất khi chuyển mục đích sử dụng đất theo Nghị quyết số 254/NQ-QH. Việc xác định diện tích tiếp theo trong cùng thửa đất là "trong" hay "ngoài" hạn mức để áp dụng mức thu (30% hay 50% - 100%) đang có các cách hiểu chưa thống nhất.

Ví dụ: Ông A đang sử dụng thửa đất số 01, tờ bản đồ số 02, diện tích 400 m² (trong đó được công nhận 300 m² đất ở và 100 m² đất trồng cây lâu năm là đất vườn, ao liền kề) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01/8/2024 (tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất tại địa phương là 300m², hạn mức giao đất ở cũng là 300 m²). Từ ngày 01/8/2024 đến nay, ông A chưa chuyển mục đích sử dụng đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở lân nào.

Nay ông A nộp hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng thêm 100 m² từ đất vườn, ao sang đất ở trên cùng thửa đất nêu trên.

1.2. Nội dung đề nghị hướng dẫn

Kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn chuyên môn về việc áp dụng tính nghĩa vụ tài chính đối với 100 m² đất vườn, ao xin chuyển mục đích lần này của ông A:

Trường hợp 1: Diện tích này vẫn được xác định là "trong hạn mức", từ đó tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng: 30% chênh lệch giữa tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở và tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp tại thời điểm có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (sau đây gọi tắt là chênh lệch) đối với diện tích đất chuyển mục đích sử dụng trong hạn mức giao đất ở tại địa phương.

Trường hợp 2: Do ông A đã hưởng hạn mức đất ở một lần (300 m²), nên toàn bộ diện tích chuyển mục đích phải được xác định là "ngoài hạn mức" và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo mức thu 50% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức nhưng không quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương; 100% chênh lệch đối với diện tích đất vượt hạn mức mà vượt quá 01 lần hạn mức giao đất ở tại địa phương. Mức thu tiền sử dụng đất nêu trên chỉ được tính một lần cho một hộ gia đình, cá nhân (tính trên 01 thửa đất).

Để đảm bảo tính thống nhất, đúng quy định pháp luật, UBND xã kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn.

2. Vướng mắc về việc xác định phạm vi áp dụng điểm c khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/NQ-QH đối với trường hợp tách thửa đất sau ngày 01/7/2014

2.1. Nội dung vướng mắc

Quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/NQ-QH: "*Trường hợp đất vườn, ao, đất nông nghiệp trong cùng thửa đất có đất ở được xác định khi công nhận quyền sử dụng đất mà chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở; chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất hoặc do đơn vị đo đạc khi đo vẽ bản đồ địa chính trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 đã tự đo đạc tách thành các thửa riêng sang đất ở thì tính tiền sử dụng đất theo mức thu bằng*".

2.2. Nội dung đề nghị hướng dẫn

Đề nghị hướng dẫn việc tính tiền sử dụng đất cho trường hợp chuyển từ đất có nguồn gốc là đất vườn, ao gắn liền đất ở nhưng người sử dụng đất tách ra để chuyển quyền sử dụng đất sau ngày 01 tháng 7 năm 2014 có được áp dụng theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 10 Nghị quyết số 254/NQ-QH.

3. Vướng mắc về thẩm quyền và trình tự thực hiện đối với trường hợp sai sót cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu.

3.1. Nội dung vướng mắc

Thực hiện chính sách quản lý đất đai trên địa bàn huyện Gia Bình, thời điểm năm 2000-2004 cơ bản các thửa đất của người dân trên địa bàn xã Đông

Cứu đã được cấp GCN QSD đất. Trên GCN QSD đất cấp cho hộ thể hiện thông tin về diện tích, mục đích sử dụng đất: T (có giấy chứng nhận là T, V, A) không ghi rõ bao nhiêu diện tích đất ở, bao nhiêu diện tích đất vườn, ao; thời hạn sử dụng: lâu dài. Tuy nhiên trên danh sách và Quyết định cấp giấy thì thể hiện rõ có 1 phần đất ở (T), 1 phần đất vườn (V), 1 phần đất ao (A), thời hạn sử dụng: lâu dài, dẫn đến bị sai thông tin về mục đích, thời hạn sử dụng đất giữa GCN với Danh sách, Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Quyết định cấp giấy chứng nhận của UBND huyện Gia Bình, Danh sách kèm theo Quyết định cấp giấy chứng nhận là danh sách của UBND xã lập, có dấu của UBND cấp xã, không có dấu của UBND cấp huyện)

Căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 4, Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Ninh quy định: “Việc xác định diện tích đất ở đối với trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai mà chưa xác định cụ thể diện tích đất ở hoặc diện tích đất ở trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 20 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP như sau:

Trường hợp hồ sơ địa chính đã thể hiện cụ thể diện tích đất ở, diện tích đất vườn, ao phù hợp với quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất ở xác định theo hồ sơ địa chính.”

3.2. Nội dung đề nghị hướng dẫn

Để có cơ sở giải quyết hồ sơ cho công dân và thống nhất quy trình phối hợp giữa các cơ quan, UBND xã kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn các nội dung sau:

Đối với trường hợp Giấy chứng nhận có sai sót thông tin về mục đích, thời hạn sử dụng đất giữa Giấy chứng nhận với danh sách, Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thì có thực hiện thực hiện đính chính tại UBND xã trước khi thực hiện đăng ký biến động đất đai hay không? (nếu đính chính UBND xã dựa vào danh sách, Quyết định cấp giấy để đính chính) hay người dân thực hiện luôn thủ tục đăng ký biến động đất đai tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai liên xã Gia Bình, không phải đính chính ?

UBND xã Đông Cứu kính đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường hướng dẫn./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CT, PCT UBND xã;
- Phòng Kinh tế;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Trương Thế Huy

