

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **3499** /STNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **13** tháng **4** năm 2018

Về việc cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất đã có giấy chứng nhận, trong quá trình sử dụng có biến động do người dân tự tách thửa, tự chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển quyền bằng giấy tay.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai 24 quận, huyện.

Ngày 06/11/2017, Sở Tài nguyên và môi trường đã có công văn số 11484/STNMT-VPĐK báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố về việc xử lý và thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tự chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, chuyển quyền bằng giấy tay một phần quyền sử dụng đất...tại một số quận, huyện (nhiều nhất là lượng hồ sơ tại huyện Bình Chánh và Hóc Môn).

Xét báo cáo nêu trên, Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố đã có công văn số 1772/VP-ĐT ngày 13/02/2018 truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Trần Vĩnh Tuyến : *"Giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ các hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường, của Tổng cục quản lý đất đai để hướng dẫn Văn phòng đăng ký đất đai thành phố, Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện thực hiện việc cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp nêu trên theo đúng quy định của Luật đất đai"*

Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau :

**1. Quy định pháp luật và hướng dẫn của của Bộ Tài nguyên và Môi trường, của Tổng cục quản lý đất đai:**

**1.1 Về căn cứ cấp Giấy chứng nhận và trình tự, thủ tục liên quan:**

Căn cứ khoản 2, điều 82 Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP quy định trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7

năm 2014 mà bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Liên quan đến quy định này, thực tế các bên chỉ lập giấy tay để chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất, trước đây Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 5650/TNMT-VPĐK ngày 15/6/2016 báo cáo và xin ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai. Sau đó, Tổng cục Quản lý đất đai có Công văn số 1228/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 11/7/2016 hướng dẫn thực hiện việc cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp nhận chuyển quyền bằng giấy tay một phần quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP như sau:

*“ Căn cứ quy định tại Điều 29 của Nghị định số 43/2017/NĐ-CP, đối với trường hợp tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất mà thành hai hoặc nhiều thửa đất và 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 thì không cho phép giải quyết thủ tục chuyển quyền, cấp giấy chứng nhận, trừ trường hợp 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.*

*Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 6, Khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013 thì người sử dụng đất có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đối với các trường hợp chuyển quyền sử dụng đất nêu tại Công văn số 5650/TNMT-VPĐK mà người sử dụng đất đã tự ý chuyển mục đích sử dụng từ đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích khác thì cần phải xử lý người có hành vi vi phạm pháp luật đất đai theo quy định tại Điều 206 của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10 tháng 11 năm 2014 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Việc xem xét, cấp giấy chứng nhận (nếu có) chỉ được thực hiện sau khi đã giải quyết xong việc xử lý vi phạm chuyển mục đích sử dụng đất trái phép và phải bảo đảm nguyên tắc sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phù hợp với quy định của pháp luật về xây dựng”.*

- Về mốc thời gian nhà ở được công nhận khi xem xét tự chuyển mục đích sử dụng đất:

Theo ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai tại Công văn số 1646/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 29/8/2016; tại Mục 1.2: “Điều 20 của Nghị định

số 43/2014/NĐ-CP là quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải quy định về chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Việc công nhận quyền sử dụng đất phải căn cứ vào quy định của pháp luật đất đai qua các thời kỳ, do đó mốc thời gian công nhận quyền sử dụng đất phải xác định theo thời điểm có hiệu lực của pháp luật đất đai (ngày 01/7/2004 là ngày Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành).

Trường hợp tự xây dựng nhà trên đất đã được Nhà nước xác lập loại đất không phải là đất ở trong giai đoạn từ sau ngày 01/7/2004 trở về sau là trường hợp vi phạm pháp luật (tự chuyển mục đích sử dụng đất) nên áp dụng quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP để cấp Giấy chứng nhận”

- Về việc xử lý vi phạm:

Theo Khoản 3 Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP quy định: “Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:

a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.

Người đang sử dụng đất vi phạm được **tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất**, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;

b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Theo ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai tại Công văn số 1646/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 29/8/2016; tại Mục 1.9 có nêu: “Về việc xử lý đối với trường hợp sử dụng đất lấn chiếm, chuyển mục đích trái phép: theo quy định tại Khoản 1 Điều 83 của Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008 thì Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp văn bản có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó. Theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 102/2014/NĐ-CP thì đối với hành vi vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai xảy ra trước thời điểm Nghị định này có hiệu lực mà sau đó mới phát hiện hoặc đang xem xét, giải quyết thì áp dụng Nghị định của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực tại thời điểm thực hiện hành

vi phạm để xử lý. Do đó, những trường hợp đang sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01/7/2014 mà đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều này; trường hợp không đủ điều kiện cấp GCN theo quy định tại Điều 22 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì xử lý vi phạm hành chính theo Điều 36 của Nghị Định số 102/2014/NĐ-CP”.

### **1.2 Về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận:**

Theo công văn số 04/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 04/01/2017 của Tổng cục Quản lý đất đai có trả lời một số nội dung vướng mắc về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận theo Công văn số 11289/STNMT-PC ngày 27/10/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường, trong đó có nội dung: “... đối với 04 trường hợp mà Sở Tài nguyên và Môi trường nêu tại Công văn số 11289/STNMT-PC (tại các điểm 1.1, 1.2, 1.3, 1.4) đều là những trường hợp đã được cấp giấy chứng nhận. Do đó, khi người sử dụng dụng đất thực hiện hợp thửa, tách thửa đất hoặc tách thửa để chuyển quyền một phần thửa đất theo quy định tại Điều 75 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp nêu trên là Sở Tài nguyên và Môi trường...”.

Theo khoản 15 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 bổ sung khoản 3, điều 17 Thông tư số 23/2004/TT-BTNMT: trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất thì Ủy ban nhân dân quận, huyện quyết định cho phép chuyển mục đích và ký cấp Giấy chứng nhận.

## **2. Giải quyết cấp Giấy chứng nhận:**

Căn cứ quy định pháp luật và các nội dung nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai thành phố, Ủy ban nhân dân các quận, huyện thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp nêu trên như sau:

### **2.1 Xác định điều kiện khi cấp Giấy chứng nhận:**

Việc xác định điều kiện cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp này cần đảm bảo các tiêu chí như sau:

- Thời điểm chuyển quyền bằng giấy tay: trước ngày 01/7/2014. Trong trường hợp tách thửa, chuyển quyền một phần thửa đất thì phải căn cứ thêm thời điểm có quy định về diện tích tối thiểu được phép tách thửa.

- Thời điểm xem xét việc tự chuyển mục đích sử dụng đất: thực hiện theo ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai tại Công văn số 1646/TCQLĐĐ-CDKĐĐ

ngày 29/8/2016; tại Mục 1.2 nêu trên. Theo đó, nếu thửa đất được sử dụng ổn định (sử dụng đất liên tục vào một mục đích chính nhất định) trước ngày 01/7/2004 thì áp dụng theo điều 20 của Nghị Định số 43/2004/NĐ-CP; trường hợp tự xây nhà, công trình trên đất nông nghiệp sau ngày 01/7/2004 thì áp dụng theo điều 22 của Nghị Định số 43/2004/NĐ-CP để giải quyết.

- Xem xét nguồn gốc, quá trình sử dụng đất và sự phù hợp quy hoạch; các tranh chấp, khiếu nại (nếu có).

- Việc xử lý vi phạm và xác định đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận: thực hiện theo ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai tại Công văn số 1646/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 29/8/2016; tại Mục 1.9 nêu trên. Trường hợp người sử dụng đất có hành vi vi phạm pháp luật đất đai, vi phạm xây dựng nói chung hoặc có hành vi tự chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền... nếu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì xem xét giải quyết cấp giấy chứng nhận như trường hợp công nhận và cấp giấy chứng nhận lần đầu mà không phải ban hành quyết định chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì chuyển cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm và căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để xem xét cho tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải thực hiện kê khai đăng ký đất đai theo quy định.

## **2.2 Phối hợp, triển khai cấp Giấy chứng nhận:**

Để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp này, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị:

**2.2.1** Ủy ban nhân dân các quận, huyện chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã khi xác nhận thời điểm, hiện trạng sử dụng đất... để cấp Giấy chứng nhận cần lưu ý các nội dung sau:

- Phải kiểm tra đầy đủ thông tin đối với thửa đất trên cơ sở bản đồ, sổ mục kê, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai qua các thời kỳ, phiếu công khai thông tin nhà đất, để xác định chủ sử dụng đất.

- Trong thành phần hồ sơ, cần bổ sung các tài liệu, giấy tờ chứng minh việc xác nhận nguồn gốc sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân xin cấp Giấy chứng nhận (theo Điều 21 của Nghị định số 43/2004/NĐ-CP).

- Làm việc với chủ sử dụng đất yêu cầu xác nhận và cung cấp đầy đủ thông tin đã chuyển nhượng (cho ai, diện tích bao nhiêu, thời điểm chuyển nhượng,...) đối với thửa đất đã chuyển nhượng một phần thửa cho người đang xin cấp giấy chứng nhận.

- Xác minh thực địa hiện trạng sử dụng đất; đảm bảo phù hợp với các thông tin đã cung cấp, kê khai.

Ủy ban nhân dân quận, huyện có trách nhiệm kiểm tra, rà soát và hướng dẫn các “ tiêu chuẩn” để Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận các điều kiện nêu trên khi giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp chuyển quyền bằng giấy tay; phải đảm bảo quy định về hạn mức tách thửa, các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật của địa phương; ngăn chặn tình trạng tự phân lô, tách thửa không đúng quy định, xây dựng không phép...

**2.2.2** Chi nhánh Văn phòng đăng ký 24 quận, huyện căn cứ nội dung xác nhận trên và phối hợp với Ủy ban nhân dân phường, xã tiến hành rà soát, phân loại, lập danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý, trình cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận. Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì xử lý vi phạm và căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm để xem xét cho tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất nhưng phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định.

Ngoài ra, để thực hiện việc quản lý và đăng ký biến động theo đúng quy định tại khoản 4, 6 Điều 95 Luật đất đai năm 2013, đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký khi giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền thì kết hợp xử lý đối với Giấy chứng nhận gốc như sau:

+ Trường hợp thửa đất đã chuyển nhượng cho nhiều người khác thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tạm giữ Giấy chứng nhận gốc, cập nhật cơ sở dữ liệu, hồ sơ địa chính để tiếp tục giải quyết cho các trường hợp nhận chuyển nhượng còn lại; đồng thời đề nghị các bên nhận chuyển nhượng thực hiện đăng ký đất đai để củng cố hồ sơ quản lý hoặc cấp Giấy chứng nhận (nếu đủ điều kiện). Cập nhật giảm diện tích hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận cho chủ sử dụng đối với phần diện tích còn lại đang thực tế quản lý sử dụng theo quy định; nếu đã chuyển quyền hết diện tích đất thì thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận gốc sau khi đã giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho các bên nhận chuyển quyền. Các trường hợp chuyển quyền bằng giấy tay phát sinh sau khi đã kê khai, rà soát thì không có cơ sở giải quyết.

+ Đối với những hồ sơ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đã tiếp lý trước ngày 06/11/2017 (ngày Sở Tài nguyên và môi trường đã có công văn số 11484/STNMT-VPĐK báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố) thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký trình cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền (nếu hồ sơ đủ điều kiện); đồng thời có thông báo cho chủ sử dụng thực hiện kê khai, rà soát và đăng ký như nêu trên.

### **2.3 Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận:**

Ngày 30/3/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổ chức họp với các phòng, ban đơn vị liên quan, đại diện Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, Học Môn để thống nhất về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

Theo đó, sau khi kiểm tra, rà soát hồ sơ và xác định điều kiện theo các nội dung nêu trên, Chi nhánh văn phòng đăng ký quận, huyện trình ký cấp Giấy chứng nhận như sau:

- Đối với các trường hợp biến động do chuyển quyền bằng giấy tay một phần thửa đất mà không thay đổi mục đích sử dụng đất so với Giấy chứng nhận gốc, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trình Ủy ban nhân dân quận, huyện có ý kiến về diện tích tối thiểu sau khi tách thửa. Sau khi có ý kiến chấp thuận của Ủy ban nhân dân huyện, trình Văn phòng đăng ký đất đai thành phố (được Sở Tài nguyên và môi trường ủy quyền) cấp giấy chứng nhận theo thẩm quyền được hướng dẫn tại công văn số 04/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 04/01/2017 của Tổng cục quản lý đất đai.

- Đối với các trường hợp biến động do chuyển quyền và hiện trạng sử dụng đất đã thay đổi so với mục đích sử dụng đất được ghi trong Giấy chứng nhận gốc; cần phải xem xét việc chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất và các điều kiện xử lý vi phạm về đất đai, xây dựng; thời điểm sử dụng đất, sự phù hợp về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đảm bảo kết nối cơ sở hạ tầng (như đã phân tích nêu trên)... : trình Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận theo thẩm quyền Theo khoản 15 Điều 6 Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT ngày 29/9/2017 bổ sung khoản 3, điều 17 Thông tư số 23/2004/TT-BTNMT./

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
  - UBND thành phố (để báo cáo);
  - CNVPĐKĐĐ 24 quận, huyện;
  - Phòng QLĐ, TTS, PC
  - Lưu: VT, VPĐK.
- DT:Thiện (36)

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Trần Văn Thạch**