

Số **7876** /TNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 10 năm 2015

V/v biện pháp phối hợp về quản lý đất đai, xây dựng đề giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường cho hộ gia đình, cá nhân.

Kính gửi:

- Sở Xây dựng;
- Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện.

Ngày 14 tháng 9 năm 2015, Ban Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố tổ chức cuộc họp giao ban với lãnh đạo Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh Văn phòng Đất đai 24 quận huyện. Sau khi nghe các đơn vị báo cáo, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy một số nội dung còn chưa đảm bảo về mặt quản lý nhà nước về đất đai, xây dựng cần phải có chỉ đạo phối hợp của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các quận, huyện trong quá trình giải quyết hồ sơ thuộc thẩm quyền ký giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường trong khi chờ Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quy chế phối hợp, cụ thể như sau:

#### **1. Về tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất:**

Đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện việc tách thửa đất kết hợp với chuyển quyền thì Ủy ban nhân dân quận huyện chịu trách nhiệm trong việc quyết định việc tách thửa đất theo quy định của pháp luật để đảm bảo đúng quy hoạch sử dụng đất, thực hiện đúng chỉ đạo của Chủ tịch UBND Thành phố tại Thông báo số 667/TB-VP ngày 27 tháng 8 năm 2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố “... *Không để xảy ra tình trạng mua bán chuyển nhượng trái phép, tách thửa đất nông nghiệp, phá vỡ quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt. Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận, huyện chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu buông lỏng quản lý đất đai trên địa bàn, tiếp tục để xảy ra tình trạng phân lô bán nền, xây dựng nhà cửa trái phép...*”.

Trên cơ sở được phép tách thửa đất của quận, huyện và người sử dụng đất lập hợp đồng, văn bản giao dịch đã được công chứng thì Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, để tránh tình trạng “lách” quy định về các yêu cầu để tách thửa theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa, đề nghị sau khi Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố (hoặc chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện) thực hiện đo đạc, tách thửa đất đối với phần diện tích cần thực hiện quyền (theo khoản 1 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) hoặc kiểm tra bản vẽ nhà, đất phục vụ đăng ký, cấp giấy chứng nhận (theo khoản 7 Điều 2 Thông tư liên tịch số 15/2015/TTLT-BTNMT ngày 04/04/2015 của Liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ, Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Văn phòng Đăng ký Đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) thì

trước khi người sử dụng đất nộp hồ sơ thực hiện quyền phải có ý kiến bằng văn bản của Ủy ban nhân dân quận, huyện (hoặc Phòng Quản lý đô thị, Phòng Tài nguyên và Môi trường – nếu được UBND quận, huyện ủy quyền) về đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Điều 143, 144 Luật Đất đai 2013 và Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa.

**2. Về trường hợp chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất (quy định tại Điều 31, 32 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ).**

Đối với việc xử lý theo Nghị định số 121/2013/NĐ-CP ngày 10/10/2013 của Chính phủ quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng...; đề nghị áp dụng thời điểm theo khoản 1, khoản 4, Điều 83 và Điều 79 Luật số 17/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc hội về ban hành văn bản quy phạm pháp luật quy định hành vi xảy ra thời điểm nào thì áp dụng văn bản đang có hiệu lực tại văn bản đó để giải quyết, như sau:

- Trường hợp nhà ở xây dựng không đúng với Giấy phép xây dựng:

+ Đối với trường hợp xây dựng sai phép trước ngày 01/05/2009: nếu chủ sở hữu không có nhu cầu công nhận phần diện tích xây dựng sai phép (hoặc sai mẫu nhà được duyệt) thì cấp giấy chứng nhận công nhận phần diện tích xây dựng đúng giấy phép xây dựng (hoặc đúng mẫu nhà được duyệt) và ghi chú phần diện tích không công nhận do xây dựng sai phép, chủ sở hữu phải chấp hành theo quy định.

Trường hợp chủ sở hữu có nhu cầu công nhận phần diện tích xây dựng sai phép (hoặc sai mẫu nhà được duyệt) thì chủ sở hữu phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng để có ý kiến xử lý bằng văn bản theo quy định tại điểm a, điểm h khoản 1, điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

+ Đối với các trường hợp vi phạm xây dựng sau ngày 01/05/2009 thì hướng dẫn chủ sở hữu liên hệ cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng để có ý kiến xử lý bằng văn bản theo quy định tại điểm a, điểm h khoản 1, điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

- Đối với trường hợp không có giấy phép xây dựng thì thực hiện theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 31 Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

Đề nghị Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân các quận huyện chỉ đạo các cơ quan chức năng liên quan phối hợp cùng Văn phòng Đăng ký đất đai và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận, huyện thực hiện./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - Bộ TNMT (để BC);
  - UBND TP (để BC);
  - Sở Tư pháp;
  - BGĐ Sở;
  - Phòng TNMT 24 quận, huyện;
  - Văn phòng ĐKĐĐ TP;
  - Chi nhánh VP ĐKĐĐ 24 quận, huyện;
  - Lưu: VT, VPĐK.
- DT: T. Bình

**GIÁM ĐỐC**