

Số **11796**/STNMT- PC

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ~~07~~ tháng ~~11~~ năm 2016

V/v hủy GCN đối với trường hợp
người được cấp GCN đã chuyển nhượng
toàn bộ hoặc một phần khu đất.

Kính gửi: Tổng Cục Quản lý đất đai.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được kiến nghị của nhiều Ủy ban nhân dân quận, huyện (nơi có nhiều hồ sơ đăng ký biến động đất đai do chuyển quyền toàn bộ hoặc một phần khu đất đã được cấp Giấy chứng nhận) có nội dung đề nghị được hướng dẫn việc *hủy, xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất (gọi chung là Giấy chứng nhận, GCN) đối với trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận không đăng ký biến động đất đai và không xuất trình Giấy chứng nhận đã được cấp khi cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai yêu cầu để thực hiện thủ tục liên quan.*

Nhận thấy việc hủy, thu hồi Giấy chứng nhận đã được pháp luật đai quy định rõ đối với từng thủ tục cụ thể tại Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ như cấp lại (Điều 77), đính chính, thu hồi (Điều 87) nên không có điều gì vướng mắc. Vấn đề nêu trên thực chất là tồn tại, vướng mắc trong việc thực hiện Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Sau đây Sở xin nêu rõ nội dung sự việc:

1. Phân tích Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ;

Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã nhận chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định, **trong đó có thủ tục hủy Giấy chứng nhận** để cấp Giấy chứng nhận mới cho người đã nhận chuyển quyền sử dụng đất như sau:

“2. Trường hợp 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 thì thực hiện theo quy định như sau:

a) Người nhận chuyển quyền sử dụng đất nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

b) Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả);

c) Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục đồng thời cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mới cho bên nhận chuyển quyền. Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định."

Nội dung quy định như trên chưa đủ rõ, đã dẫn đến 02 cách hiểu:

Cách 1:

- Chỉ được cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền sử dụng đất trong trường hợp đã nhận chuyển quyền trọn khu đất (có thể gồm nhiều thửa) trên Giấy chứng nhận; Trường hợp nhận chuyển quyền 01 phần khu đất thì phải là trọn thửa đất có ghi trên Giấy chứng nhận và người này phải nộp được Giấy chứng nhận của người chuyển quyền để cơ quan đăng ký cập nhật giảm diện tích đối với thửa đất đã chuyển quyền;

- Chưa có quy định, hướng dẫn giải quyết cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp nhận chuyển quyền 01 phần khu đất ghi trên Giấy chứng nhận mà *không phải là trọn thửa đất*.

- Chỉ có quy định hủy toàn bộ Giấy chứng nhận (khi đã chuyển hết quyền sử dụng đất mà vẫn không nộp lại Giấy chứng nhận). Pháp luật đất đai chưa có quy định, hướng dẫn về việc hủy một phần Giấy chứng nhận khi người chuyển quyền chỉ chuyển một phần đất *không trọn thửa đất* (dù có nộp được Giấy chứng nhận của người chuyển quyền để cập nhật giảm diện tích hay không).

Ngoài ra việc đăng tin trên *phương tiện thông tin đại chúng của địa phương* cũng chưa được quy định là phương tiện thông tin cụ thể nào để có thể thực hiện thông nhất.

Cách 2:

- Luật đất đai có quy định một trong các điều kiện chuyển quyền là đất đã có Giấy chứng nhận (Điều 188 Luật Đất đai), quy định về diện tích tối thiểu và phù hợp quy hoạch nhưng *không có quy định chỉ được chuyển quyền trọn Giấy chứng nhận hoặc trọn thửa đất* (căn cứ Điều 75 và bản thân Điều 82 Nghị định 43/2014/CP).

- Tuy chưa đề cập cụ thể, *chưa có quy định về việc hủy một phần Giấy chứng nhận* nhưng về logic pháp lý thì quy định về thủ tục tách thửa, chuyển quyền một phần thửa đất và hủy Giấy chứng nhận đã bao hàm thủ tục “hủy một phần Giấy chứng nhận” tương ứng diện tích đất đã chuyển quyền trong trường hợp: người chuyển quyền không hợp tác với cơ quan đăng ký hoặc với người nhận chuyển quyền, vẫn giữ lại Giấy chứng nhận (vì họ còn đất) và không tranh chấp, khiếu nại.

2. Sự cần thiết phải hủy một phần Giấy chứng nhận khi người được cấp Giấy chứng nhận đã chuyển quyền một phần khu đất, chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền, vẫn giữ lại Giấy chứng nhận (vì họ còn đất) và không tranh chấp, khiếu nại khi cơ quan đăng ký thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo Khoản 2 Điều 82/2014/NĐ-CP.

- Đăng ký đất đai, trong đó có việc đăng ký các biến động đất đai (chuyển quyền, tách thửa, chuyển mục đích...) là việc bắt buộc (theo Điều 95 Luật Đất đai năm 2013); ngoài ra, người không chấp hành việc đăng ký đất đai còn phải bị xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai (theo Điều 12 hoặc các điều khác tương ứng với hành vi vi phạm theo Nghị định số 102/2014/NĐ-CP ngày 10/11/2014 của Chính phủ).

- Không hủy, không có giải pháp xử lý phù hợp đối với Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp nêu trên thì Khoản 2 Điều 82 không có ý nghĩa thực tiễn, công tác quản lý đất đai không thực hiện được đầy đủ, cơ sở dữ liệu đất đai không còn chính xác, người nắm giữ Giấy chứng nhận này vẫn có thể sử dụng vào mục đích trái pháp luật. (Đã phát hiện nhiều trường hợp sử dụng Giấy chứng nhận thật nhưng không còn giá trị để thực hiện hành vi lừa đảo tại Thành phố Hồ Chí Minh).

Hiện nay, tại Thành phố Hồ Chí Minh hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận có liên quan đến việc thực hiện Khoản 2 Điều 82 **Điều 82/2014/NĐ-CP** đang tồn đọng, gây nhiều bức xúc.

3. Đề xuất thủ tục thực hiện hủy một phần Giấy chứng nhận khi thực hiện Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ.

Sở Tài nguyên và Môi trường cho rằng hiện nay, cách hiểu thứ 2 (trên đây) là có căn cứ pháp lý, phù hợp với thực tiễn sử dụng đất và xin đề xuất thủ tục thực hiện tại Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

a) Hồ sơ của người đăng ký cấp Giấy chứng nhận (đối với đất đã nhận chuyển quyền) phải có một trong hai loại giấy tờ sau đây (cùng với giấy tờ khác quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường): Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

b1. Thẩm tra, xác định thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận cụ thể như thế nào; diện tích đất chuyển quyền, diện tích đất còn lại có phù hợp với Giấy chứng nhận vừa nêu và các điều kiện khác về cấp giấy chứng nhận như quy hoạch, tách thửa...hay không.

b.2 Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền (bằng cách gửi Thông báo nhằm mục đích làm cho người chuyển quyền biết rõ cơ quan đăng ký sẽ làm gì đối với thửa đất) đồng thời với việc thực hiện thủ tục niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc lthực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền;

b.3 Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để gửi Thông báo thì phải đăng tin trên *phương tiện thông tin đại chúng của địa phương* gồm:

- Một lần phát tin trong các Đài truyền hình của Thành phố;
- Ba số báo liên tiếp của một trong các báo hàng ngày của Thành phố;
- Và một số báo của cấp xã nơi có đất (nếu có báo của cấp xã);

Việc gửi Thông báo, Thư mời (nếu có) được thực hiện trực tiếp có ký nhận (nếu được) hoặc *theo thủ tục chuyển phát nhanh có hồi báo qua bưu điện*.

Chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trả;

b.4 Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày đăng, phát tin lần đầu tiên trên các phương tiện Đài, Báo nêu trên mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai:

- Làm thủ tục để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định hủy toàn bộ hoặc một phần diện tích (trường hợp đã chuyển quyền một phần) đối với Giấy chứng nhận đã cấp (cho hộ gia đình, cá nhân) và cấp Giấy chứng nhận mới cho *bên nhận chuyển quyền*;

- Cập nhật biên động toàn bộ hoặc một phần thửa đất vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu đất đai;

- Gửi Quyết định hủy Giấy chứng nhận cho người chuyển quyền.

b.5 Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp khi hồ sơ đang giải quyết thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai *tạm dừng giải quyết thủ tục đăng ký, báo cáo cho Ủy ban nhân dân cấp huyện và cơ quan thuế biết để cùng tạm dừng giải quyết thủ tục liên quan* và hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định;

- Trường hợp đã hoàn tất thủ tục đăng ký, đã trao Giấy chứng nhận cho người đăng ký thì:

+ Hướng dẫn người có yêu cầu giải quyết tranh chấp nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định;

+ Đưa thửa đất, Giấy chứng nhận đã cấp vào danh sách ngăn chặn tạm thời;

+ Thông báo công khai việc ngăn chặn tạm thời cho các cá nhân, tổ chức liên quan biết.

- Trường hợp người chuyển quyền đến liên hệ, thể hiện thái độ không đồng ý cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền nhưng *không gửi đơn tranh chấp, khiếu nại* (theo Bộ Luật Tố tụng dân sự, Luật Khiếu nại; dù đã được lưu ý, giải thích) thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập Biên bản, ghi nhận ý kiến của họ (dù họ có ký Biên bản hay không), lưu hồ sơ nhưng không xem đây là trường hợp có tranh chấp, khiếu nại về nhà, đất.

c) Về thẩm quyền ký Giấy chứng nhận

Đây là trường hợp đất “đã được cấp Giấy chứng nhận”, đã thực hiện các quyền “mà phải cấp mới Giấy chứng nhận” nên Giấy chứng nhận mới sẽ do Sở Tài nguyên và Môi trường ký (theo Khoản 1 Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

(Sở Tài nguyên và Môi trường cũng vừa có Công văn số 11289/STP-PC ngày 27/10/2016 gửi Tổng Cục để báo cáo vướng mắc về thẩm quyền ký Giấy chứng nhận và xin ý kiến)

Đề nghị Tổng Cục xem xét, cho ý kiến giải quyết.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ TNMT để b/c;
- UBND TP để b/c;
- Sở Tư pháp;
- BGĐ Sở để b/c;
- UBND các QH. Bình Tân, Cần Giờ, Bình Chánh, Hóc Môn;
- Thanh tra Sở, VPĐKĐĐT;
- Tổ CCHC;
- Lưu VT/PC;
- DT: Thành

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch