

Số: /STNMT-QLĐĐ

Điện Biên, ngày tháng 5 năm 2021

V/v tăng cường biện pháp quản lý việc hủy
Giấy chứng nhận đã cấp trên địa bàn tỉnh
Điện Biên.

Kính gửi:

- UBND các huyện, thị xã, thành phố.
- Văn phòng Đăng ký đất đai.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Tổng cục Quản lý đất đai - Bộ Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11 tháng 5 năm 2021 về việc tăng cường biện pháp quản lý việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp;

Để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo tính minh bạch thông tin cho các tổ chức, cá nhân tiếp cận thông tin về Giấy chứng nhận bị hủy, Sở Tài nguyên và Môi trường UBND các huyện, thị xã, thành phố thực hiện các công việc sau:

1. Đối với các Thông báo hoặc Quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

Đề nghị khi lập danh sách Giấy chứng nhận bị hủy, ngoài các thông tin về tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; số seri Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận; ngày, tháng năm ký cấp; số thửa; số tờ bản đồ; diện tích; mục đích; địa chỉ thửa đất; số quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp thì cần nêu rõ lý do thu hồi, hủy Giấy chứng nhận.

2. Đối với việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất.

Đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo cơ quan tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận bị mất (Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả) khi tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục thì yêu cầu người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận kê khai rõ lý do mất Giấy chứng nhận tại điểm 3 Mục I của Mẫu đơn số 10/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã kê khai trên Đơn, hạn chế việc tùy tiện khai báo mất Giấy chứng nhận dẫn đến tiềm ẩn rủi ro đối với các trường hợp cố tình khai báo sai.

3. Đối với các trường hợp hủy Giấy chứng nhận khác

3.1. Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo cơ quan tiếp nhận hồ sơ chỉ tiếp nhận khi đủ thành phần hồ sơ theo quy định, tránh trường hợp pháp luật quy định hồ sơ nộp phải có Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển quyền nhưng người yêu cầu giải quyết thủ tục không nộp Giấy chứng nhận và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

3.2. Đối với trường hợp quyết định hủy Giấy chứng nhận, trong đó có nội dung hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp, lý do là người sử dụng

đất không giao nộp Giấy chứng nhận để thi hành án pháp luật đất đai chỉ có quy định hủy Giấy chứng nhận trong các trường hợp:

(1) Hủy Giấy chứng nhận do bị mất (Khoản 3 Điều 77 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

(2) Hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định (Khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

(3) Hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp (Khoản 7 Điều 87 của nghị định số 43/2014/NĐ-CP): Nhà nước thu hồi đất; thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận; Giấy chứng nhận bị thu hồi do cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai; thu hồi Giấy chứng nhận do thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân đã được thi hành mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận.

Theo quy định tại Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu.

Như vậy, pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp.

Căn cứ các quy định nêu trên thì việc quyết định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật, không hủy bỏ được giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận, dẫn đến rủi ro khi Giấy chứng nhận đã cấp vẫn còn tồn tại.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố kiểm tra, rà soát từng trường hợp cụ thể, trong trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT) mà phải thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án nhưng không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc hủy đối với Giấy chứng nhận đã cấp; cấp lại Giấy chứng nhận cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 97 của Luật Đất đai và Khoản 8 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; chỉ đạo cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Việc cấp lại Giấy chứng nhận phải đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tránh rủi ro, khiếu kiện phát sinh trên địa bàn.

4. Khi thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 7 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố có trách nhiệm lập đầy đủ danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi

Sở Tài nguyên và Môi trường (*Qua Văn phòng Đăng ký đất đai*) tổng hợp. Văn phòng Đăng ký đất đai có trách nhiệm lập đầy đủ danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND các huyện, thị xã, thành phố chỉ đạo thực hiện theo đúng các yêu cầu trên đây, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lãnh đạo sở;
- Phòng TNMT các huyện, thị xã, thành phố;
- Trung tâm QLĐĐ các huyện, thị xã, thành phố (để thực hiện);
- Văn phòng Đăng ký đất đai,
- Chi cục Quản lý đất đai;
- Lưu: VT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Đăng Nam