TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2023/HC-ST
Ngày: 28/02/2023
V/v: "Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Phan Thanh Hà
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Đoàn Văn Đây
2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Trần Linda - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Dũng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLST-HC ngày 10 tháng 5 năm 2022 về "Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2023/QĐXXST-HC ngày 07 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Người khởi kiện:* Ông Mằn Phu L, sinh năm: 1975.
Địa chỉ: Số 84C, phố 3, ấp 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.
- *Người bị kiện:* Ủy ban nhân dân huyện Đ.
Địa chỉ: Khu phố Hiệp Tâm 1, thị trấn Đ, huyện Đn, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ:
Ông Trần Nam B, chức vụ: Chủ tịch.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*
1/ Ông Mằn Phu V, sinh năm: 1980.
2/ Bà Trần Sủi P, sinh năm: 1978.
Cùng địa chỉ: Số 84A, phố 3, ấp 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.
3/ Bà Chềnh Nhộc M, sinh năm: 1975.
Địa chỉ: Số 84C, phố 3, ấp 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.
(Ông L, bà M, ông V và bà P có mặt, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ có đơn đề nghị vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 14/4/2022, bản tự khai, biên bản biên bản đối

thoại và tại phiên tòa người khởi kiện ông Mằn Phu L trình bày:

Vào ngày 20/12/2002, ông được cha là cụ Mằn S và mẹ là cụ Nguyễn Thị H tặng cho thửa đất có diện tích 7m x 26,8m = 188m^2 (trong đó có 139m^2 đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 49m^2 đất lộ giới) tọa lạc tại ấp 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Khi tặng cho có lập biên bản gia tộc có sự chứng kiến của cha mẹ, chị ruột là Mằn Chắn C, em ruột là Mằn Phu V và ông. Vị trí đất của ông nằm sát bên phải vị trí đất của bà C theo hướng quay mặt ra hướng đường Phú Lợi đi Phú Hòa. Sau khi được cha mẹ tặng cho đất thì ông dựng căn nhà bằng cây gỗ, nền tráng xi măng có diện tích 4m x 12m = 48m^2 để ở. Đến ngày 25/12/2003, ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 113373 thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29 (trong đó có 139m^2 được cấp và 49m^2 đất lộ giới).

Đến năm 2005, ông làm nhà ở chỗ khác nên chuyển về nhà mới sinh sống còn nhà cũ thì ông tháo dỡ nhưng vẫn còn lại nền xi măng và cây bơ do ông trồng. Do chưa có nhu cầu sử dụng nên cho ông V mượn đất để trồng chuối phía sau, cho bà C mượn đất để trồng rau ở phía trước. Từ năm 2003 đến nay ông nộp thuế đầy đủ, trong quá trình sử dụng thì các anh chị em không tranh chấp.

Đến đầu năm 2022, ông phát hiện đất của mình thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 29 tại xã Phú Lợi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 113373 ngày 25/12/2003 cho ông đã bị Ủy ban nhân dân huyện Đ Quán cấp trùng vào thửa đất của ông V theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) ngày 06/10/2008 với tổng diện tích 1.107m^2 thuộc thửa số 284, tờ bản đồ 29 tại xã P, huyện Đ. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp diện tích 188m^2 của ông vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) của ông V đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Mằn Phu V ngày 06/10/2008 (tổng diện tích 1.107m^2 thuộc thửa số 284, tờ bản đồ số 29 tại xã P). Ông cam đoan không đồng thời khiếu nại đến cơ quan có thẩm quyền giải quyết khiếu nại.

- Theo công Văn số 2392/UBND-ND ngày 31/5/022, Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến như sau:

Ủy ban nhân dân huyện Đ đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO1004) đã cấp ngày 06/10/2008 cho ông Mằn Phu V đối với diện tích 1.107m^2 thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp 3, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai sau khi có quyết định giải quyết vụ án của Tòa án.

Ngoài ra, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại phiên họp đối thoại và tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mằn Phu V trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông ngày 06/10/2008 với tổng diện tích 1.107m^2 thuộc thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29 tại xã P. Bởi lẽ: Vào ngày 20/12/2007, ông được cha là cụ Mằn S và mẹ là cụ Nguyễn Thị H tặng cho thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.107m^2. Về nguồn gốc đất là do cha mẹ

là cụ Mằn S và cụ Nguyễn Thị H tự khai phá và tặng cho ông. Vào năm 2008, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29 diện tích 1.107m^2 trong đó được diện tích đất được cấp cấp 836m^2, không được cấp 272m^2 và sử dụng đến nay không có tranh chấp.

Cha ông cụ Mằn S chết ngày 08/7/2019, còn mẹ ông cụ H bị tai biến bại liệt từ ngày 19/10/2014. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Mằn Phu L và nội dung biên bản hội đồng gia tộc. Vì cha ông đã tặng cho ông L một thửa đất số 138 (tách từ thửa 284), tờ bản đồ 29, diện tích 143m^2 tại xã P.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chềnh Nhộc M đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Mằn Phu L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Sủi P thống nhất với ý kiến của ông Mằn Phu V.

- Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đã đọc đầy đủ nội dung bài phát biểu, thể hiện một số nội dung chính, như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã chấp hành và thực hiện theo đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Việc tuân theo pháp luật của đương sự: Người khởi kiện thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Người bị kiện cơ bản thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính nhưng chưa tham gia đầy đủ các phiên họp, phiên tòa. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Thời hiệu khởi kiện: Thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại khoản 2 Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

Về quan hệ pháp luật: Tòa án xác định quan hệ pháp luật "Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là đúng yêu cầu khởi kiện của đương sự, đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn giải quyết vụ án: Tòa án đảm bảo đúng thời hạn giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 130 của Luật tố tụng hành chính.

Về cấp, tống đạt văn bản tố tụng: Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Luật tố tụng hành chính.

Về thu thập chứng cứ: Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ theo quy định tại Điều 84 của Luật tố tụng hành chính.

Về đường lối giải quyết vụ án:

Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mằn Phu V đối với thửa đất thửa số 284, tờ bản đồ số 29, tại xã P, huyện Đ là đúng thẩm quyền, đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Về nội dung, tính có căn cứ của quyết định hành chính bị khởi kiện: Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V đối với thửa đất thửa số 284, tờ bản đồ số 29, tại xã P, huyện Đ là có căn cứ đảm bảo đúng quy định của Luật đất đai năm 2003.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Mằn Phu L là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ Điều 49, Điều 50 và Điều 129 của Luật đất đai năm 2003, căn cứ điểm a khoản 2 Điều 193 của Luật tố tụng hành chính: Bác yêu cầu khởi kiện của ông Mằn Phu L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) cấp ngày 06/10/2008 cho ông Mằn Phu V đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Ông Mằn Phu L yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) cấp ngày 06/10/2008 cho ông Mằn Phu V đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Vì vậy, xác định quan hệ pháp luật là "Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Mằn Phu L khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, theo quy định tại Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Ngày 06/10/2008, ông Mằn Phu V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai. Vào khoảng cuối năm 2021 đầu năm 2022, ông Mằn Phu L cho rằng mới biết thửa đất của mình đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Mằn Phu V vào năm 2008. Ngày 09/12/2021 và 14/4/2022, ông L có đơn khởi kiện, do đó việc khởi kiện của người khởi kiện ông Mằn Phu L là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 116 của Luật tố tụng hành chính.

[1.4] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 157, Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Đ.

[1.5] Về xác định tư cách đương sự: Ông Mằn Phu L không khiếu nại việc cụ Mằn S đã chuyển nhượng quyền sử dụng tại thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29, xã P cho ông Nguyễn Trung T, ông T chuyển nhượng cho bà Vòng Thị N, bà N chuyển nhượng cho ông Ngô Thanh L và bà Cao Thị Kim H, ông L và bà H chuyển nhượng cho ông Trần Mùn D và bà Sầu Nhộc L. Vì vậy, Tòa án không đưa ông Nguyễn Trung T, bà Vòng Thị N, ông Ngô Thanh L, bà Cao Thị Kim H, ông Trần Mùn D và bà Sầu Nhộc L tham gia tố tụng. Ông Mằn Phu V được cha là cụ Mằn S và mẹ là cụ Nguyễn Thị H tặng cho quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số AN 303062 (số vào sổ HO 1004) đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29 diện tích 1.107m^2. Ông L khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V nên khi cụ Mằn S chết thì không làm phát sinh quyền thừa kế của cụ H và những người con khác của cụ Mằn S (trừ ông L và ông V đang là đương sự trong vụ kiện), do đó không đưa cụ H và những người con khác của cụ Mằn S tham gia tố tụng.

[2] Xét tính hợp pháp của việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 ngày 06/10/2008 cho ông Mằn Phu V:

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mằn Phu V:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Mằn Phu L và ông Mằn Phu V là con ruột của cụ Mằn S và cụ Nguyễn Thị H. Cụ Mằn S và cụ Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/6/1993. Cụ Mằn S và cụ Nguyễn Thị H đã làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông L và ông V, cụ thể như sau:

- Đối với việc tặng cho đất cho ông Mằn Phu L:

Ngày 26/12/2002, ông Lồng được cụ Mằn S và Cụ Nguyễn Thị H tặng cho 139m^2 đất tại thửa số là 18, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện Đ (có lập biên bản hội đồng gia tộc), ông L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 113373 ngày 25/12/2003 với diện tích 139m^2 tại thửa số 18, tờ bản đồ số 29, xã Phú Lợi (bút lục số 06, 07, 08). Ông L xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông là đúng.

Ngày 20/12/2007, ông L và bà Chềnh Nhộc M (vợ ông L) được cụ Mằn S và Cụ Nguyễn Thị H tặng cho 143m^2 đất tại thửa số 284B (tách từ thửa 284) có số thửa được cấp là 138, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện Đ (có lập hợp đồng tặng cho). Ông L và bà M được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 291646 ngày 06/10/2008 với diện tích 143m^2 tại thửa số 138, tờ bản đồ số 29, xã P (bút lục số 127, 128). Ông L và bà M xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông bà là đúng.

Do các đương sự không khiếu nại, khởi kiện đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mằn Phu L nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

- Đối với tặng cho đất cho ông Mằn Phu V: Ngày 20/12/2007, ông V được cụ Mằn S và cụ Nguyễn Thị H tặng cho 4.471m^2 đất tại các thửa số 13, 24 và 284, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện Đ (có lập hợp đồng tặng cho). Ông
Mằn Phu V đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303061, AN 303062 và AN 303063 ngày 06/10/2008 với diện tích 4.471m^2 tại thửa số 13, 24 và 284, tờ bản đồ số 29, xã P (bút lục số 121, 122, 124). Thửa số 284, tờ bản đồ số 29, xã P có diện tích 1.107m^2 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 - bút lục 42). Ông V xác định việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông là đúng.

Đối chiếu quy định tại Điều 49, Điều 50, Điều 123 và Điều 129 của Luật đất đai năm 2003 và Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003 về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AN 303062 ngày 06/10/2008 cho ông Mằn Phu V đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 18, diện tích 1.107m^2 tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục.

[2.2]: Xét tính hợp pháp của việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mằn Phu V đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.107m^2 tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai:

Về nguồn gốc đất: Theo chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thì thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.107m^2 tọa lạc tại xã P, huyện Đ có nguồn gốc đất thể hiện như sau: Cụ Mằn S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993 đối với các thửa đất số 402 (diện tích 495m^2) và thửa đất số 403 (diện tích 8.120m^2), tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại xã P cũ (nay là xã P, huyện Đ. Năm 1995, cụ Mằn S đã chuyển nhượng thửa đất số 402 và một phần thửa đất số 403 cho ông Nguyễn Công T. Diện tích thửa đất số 403 của cụ Mằn S còn lại là 7.320m^2. Năm 2000, cụ Mằn S tiếp tục chuyển nhượng 206,5m^2 đất màu nằm trong thửa số 403, diện tích còn lại của thửa số 403, tờ bản đồ số 18 là 7.113,5m^2. Ngày 04/8/2003, Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh diện tích thửa đất số 403, tờ bản đồ số 03 (18 P cũ) từ 7.113,5m^2 xuống còn diện tích 5.648m^2 gồm 05 thửa: 13, 17, 18, 19 và 24, tờ bản đồ số 29 mới theo kết quả thực tế đo mới (diện tích chênh lệch giảm 1.465,5m^2 do mở đường giao thông nông thôn). Đã xin chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Nguyễn Trung T thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29, diện tích 139m^2. Diện tích còn lại sử dụng là 5.480m^2 (bút lục số 29, 30, 31). Ngày 01/10/2008, Ủy ban nhân dân huyện Đ đã điều chỉnh thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.370m^2 theo bản đồ đã được chỉnh lý nay là thửa 284. Tổng diện tích sử dụng trong giấy chứng nhận này là 5.030m^2 thuộc 04 thửa: 17, 19, 24 và 284, tờ bản đồ số 29, xã P (bút lục số 48). Ngày 20/12/2007, cụ Mằn S và cụ Nguyễn Thị H lập hợp đồng tặng cho ông L và bà Chềnh Nhộc M thửa số 138 (tức là thửa 284B tách từ thửa 284), tờ bản đồ số 29, diện tích 143m^2, ông L và bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 291646 ngày 06/10/2008 (bút lục số 127, 128, 129, 130, 132). Các đương sự trong vụ án không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông L và bà M. Cùng ngày 20/12/2007, cụ S và cụ H cũng lập hợp đồng tặng cho ông V các thửa đất số 24, 13 và 284 (284A và 284C), tờ bản đồ số 29, tổng diện tích là 4.471m^2, ông V được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303061 (thửa đất số 13, tờ bản đồ số 29, diện tích 120m^2), AN 303062 (thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.107m^2) và AN 303063 (thửa đất số 24, tờ bản đồ số 29, diện tích 3.241m^2) ngày 06/10/2008 (bút lục số 120, 121, 122, 124, 125, 126, 132). Các đương sự không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 13 và thửa số 24 cho ông V.

Ông Mằn Phu L khiếu kiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 284, tờ bản đồ số 29, xã P cho ông Mằn Phu V với lý do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp trùng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29, diện tích 139m^2 vào thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29 cấp cho ông Mằn Phu V. Xét thấy:

- Tại Văn bản số 314/VPĐKĐĐ-CNĐQ.TTLT ngày 18/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - chi nhánh Đ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mằn Phu V tại thửa số 284, tờ bản đồ số 29 là đúng

quy định của pháp luật. Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29 - Bản đồ địa chính xã P (là một phần thửa 403, tờ bản đồ 18 cũ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 299618 ngày 18/6/1993 cho cụ Mằn S), được chỉnh lý ngày 04/8/2003. Sau đó cụ Mằn S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung T. Thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29 - Bản đồ địa chính xã P, huyện Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 113373 ngày 25/12/2003 cho ông Mằn Phu L. Như vậy, căn cứ hồ sơ và đối chiếu bản đồ nhận thấy, thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29 - Bản đồ địa chính xã P, huyện Đ đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 113373 ngày 25/12/2003 cho ông Mằn Phu L bị trùng với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29, xã P mà cụ Mằn S đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Trung T, ông T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 714446 ngày 04/8/2003 (bút lục số 148).

- Bên cạnh đó, ngày 26/12/2002, ông L được cụ Mằn S và cụ Nguyễn Thị H tặng cho 139m^2 đất tại thửa số 18, tờ bản đồ số 29, xã P, huyện Đ (có lập biên bản hội đồng gia tộc), cùng ngày ông L có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (có xác nhận của cấp có thẩm quyền) và ông L được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 113373 ngày 25/12/2003 với diện tích 139m^2 tại thửa số 18, tờ bản đồ số 29, xã P (bút lục số 06, 07, 08). Tuy nhiên, ngày 04/8/2003, Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh diện tích thửa đất số 403, tờ bản đồ số 03 (18 Phú Hoa cũ) từ 7.113,5m^2 xuống còn diện tích 5.648m^2 gồm 05 thửa: 13, 17, 18, 19 và 24, tờ bản đồ số 29 thì cụ Mằn S đã chuyển nhượng thửa đất số 18, tờ bản đồ số 29, diện tích 139m^2 (thửa đất mà cụ S và cụ H tặng cho ông Mằn Phu L) cho ông Nguyễn Trung T (việc chuyển nhượng được thực hiện trước ngày ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất như nêu trên (bút lục 132, 145, 146, 148).

- Hơn nữa, theo chứng cứ thu thập được thì thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29 được Ủy ban nhân dân huyện Đ điều chỉnh từ thửa số đất số 13, tờ bản đồ số 29 vào ngày 01/10/2008 (bút lục số 131). Do đó, không có việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp trùng thửa số 18, tờ bản đồ số 29, diện tích 139m^2 tại xã P vào thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.170m^2 tại xã P, huyện Đ đã cấp cho ông Mằn Phu V vào ngày 06/10/2008 như ông L trình bày.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Mằn Phu L là không có căn cứ, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Mằn Phu L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 cấp ngày 06/10/2008 cho ông Mằn Phu V đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Mằn Phu L phải chịu chi phí tố tụng là 300.000đ. Ông Mằn Phu L đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Mằn Phu L không được chấp nhận nên phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ. Số tiền tạm ứng án phí ông Mằn Phu L đã nộp được tính vào tiền án phí phải chịu.

[5] Về quyền kháng cáo: Ông Mằn Phu L, ông Mằn Phu V, bà Trần Sủi P và bà Chềnh Nhộc M có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân huyện Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

[6] Quan điểm và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 3, Điều 30, Điều 32, Điều 115, Điều 116, Điều 157, Điều 158, Điều 193, Điều 194, Điều 206 của Luật tố tụng hành chính 2015;

Áp dụng Điều 49, Điều 50, Điều 123, Điều 129 của Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Điều 38, Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003;

Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Mằn Phu L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 303062 ngày 06/10/2008 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Mằn Phu V đối với thửa đất số 284, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.107m^2 tọa lạc tại xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Về án phí: Ông Mằn Phu L phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ. Số tiền tạm ứng án phí 300.000đ ông Mằn Phu L đã nộp theo biên lai số 0000249 ngày 14/4/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai được chuyển thành án phí. Ông Mằn Phu L đã nộp đủ tiền án phí hành chính sơ thẩm.

Về quyền kháng cáo: Ông Mằn Phu L, ông Mằn Phu V, bà Trần Sủi P và bà Chềnh Nhộc M có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân huyện Đ có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Thanh Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Hội thẩm nhân dân | Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Phan Thanh Hà

Luật đất đai năm 2013

Điều 106. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

Luật đất đai 2003

Điều 123. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất

1. Việc nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp hồ sơ tại Uỷ ban nhân dân xã nơi có đất để chuyển cho văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này (nếu có), văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm mươi ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển hồ sơ đến cơ quan quản lý đất đai thuộc Uỷ ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính mà nghĩa vụ tài chính đó được xác định theo số liệu địa chính thì văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định mức nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; thông báo cho người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo lý do cho người xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất biết.

3. Trong thời hạn không quá năm ngày làm việc, kể từ ngày thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nơi đã nộp hồ sơ để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

NGHỊ ĐỊNH Số: 88/2009/NĐ-CP *ngày 19 tháng 10 năm 2009*
VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 11. Nơi nộp hồ sơ và trao Giấy chứng nhận

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh).

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại phường nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện (sau đây gọi là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện), trừ trường hợp quy định tại Điều 18 của Nghị định này.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại xã, thị trấn nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất, tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp quy định tại Điều 23 và Điều 24 của Nghị định này). Trong thời gian không quá hai mươi (20) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại các Điều 14, 15, 16 và 17 của Nghị định này và chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân xã, thị trấn khi nhận hồ sơ có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc phải kiểm tra hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

4. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ủy quyền cho người khác nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Giấy chứng nhận thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

5. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm sao y bản chính (đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) đối với Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng để gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước của từng ngành.

Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004

Điều 38. Đăng ký quyền sử dụng đất

1. Đăng ký quyền sử dụng đất gồm đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau:

a) Được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng;

b) Người đang sử dụng đất mà thửa đất đó chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đăng ký biến động về sử dụng đất được thực hiện đối với người sử dụng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có thay đổi về việc sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

b) Người sử dụng đất được phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất;

d) Chuyển mục đích sử dụng đất;

đ) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

e) Chuyển đổi từ hình thức Nhà nước cho thuê đất sang hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

g) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất;

h) Nhà nước thu hồi đất.

Điều 135. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ

điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b và c khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trang trại thì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Nghị định này.

Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 15/5/2017

56. Sửa đổi, bổ sungđiểm b và điểm c khoản 4 Điều 87 như sau:

“b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;”

Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

Điều 60. Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai;

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả đối với trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận là Văn phòng đăng ký đất đai. Nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh tiếp nhận hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài; Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã phải chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Địa phương đã tổ chức bộ phận một cửa để thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính theo quy định của Chính phủ thì các cơ quan quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả thông qua bộ phận một cửa theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

4. Ban Quản lý khu công nghệ cao, khu kinh tế; Cảng vụ hàng không là đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại khu công nghệ cao, khu kinh tế; cảng hàng không, sân bay.

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính;

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì cơ quan nhận hồ sơ có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do không đủ điều kiện giải quyết.

Điều 84. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia,

tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất

1. Người chịu trách nhiệm nộp hồ sơ được quy định như sau:

a) Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất;

b) Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ thay người nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật.

2. Việc nộp hồ sơ đăng ký nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định tại Điều 60 và Điều 79 của Nghị định này.

3. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất hoặc nhận quyền sử dụng một phần thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận;

b) Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính;

c) Xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định thì lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu;

d) Cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

Điều 85. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận; chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê hoặc từ giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất hoặc từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ đăng ký biến động.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất;

b) Trường hợp đăng ký thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật;

d) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp phải cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan tài nguyên và môi trường đối với trường hợp phải thuê đất;

đ) Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân cấp xã để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại cấp xã.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung theo quy định tại Điều này thì thực hiện thủ tục quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này đồng thời với thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Điều 86. Thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính. Trường hợp sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn đề nghị để được đính chính.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp đính chính mà người được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có

yêu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai trình cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 87. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

1. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất có nghĩa vụ nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quy định của pháp luật đất đai. Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

2. Trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 và Điều 65 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước khi bàn giao đất cho Nhà nước, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 65 của Luật Đất đai. Tổ chức được giao nhiệm vụ thực hiện thu hồi đất có trách nhiệm thu Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp hoặc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cùng với hồ sơ đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động.

Văn phòng đăng ký đất đai quản lý Giấy chứng nhận đã nộp sau khi kết thúc thủ tục cấp đổi, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất.

4. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra;

b) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra; nếu kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật thì thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do; sau 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho người sử dụng đất mà không có đơn khiếu nại thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại Điểm b Khoản này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền;

đ) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các Điểm a, b và c Khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.

6. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành.

7. Trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại các Khoản 1, 2, 3, 4 và 6 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm báo cáo cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định; lập danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Sở Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

8. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền cấp lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật; trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật do lỗi của người sử dụng đất hoặc do cấp không đúng đối tượng thì hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo quy định.

Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004

Điều 135. Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có);

c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có).

2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình Uỷ ban nhân dân cùng cấp quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b và c khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho trang trại thì trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Nghị định này.

Điều 148. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có).

2. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc Uỷ ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất có trách nhiệm trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Điều 42. Đính chính, thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Khi phát hiện nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót thì Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm đính chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp.

2. Việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được thực hiện theo quy định sau:

a) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất; có thay đổi ranh giới thửa đất mà phải cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thu hồi đất theo quy định tại Điều 38 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp không thu hồi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất;

d) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy của Uỷ ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh đối với trường hợp quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

3. Trường hợp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất ổn định được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất thì việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân đã được thi hành trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

Thông tư 21/2005/TT-BTNMT ngày 13/4/2005 của BTNMT

II. BỔ SUNG QUY ĐỊNH VỀ GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Về việc đính chính và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1.1. Việc đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 42 của Nghị định 181 được thực hiện như sau:

a) Cơ quan tài nguyên và môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cùng cấp đã cấp.

b) Trường hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì việc đính chính nội dung được quy định như sau:

b.1- Sở Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b.2- Phòng Tài nguyên và Môi trường đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn với đất ở, cộng đồng dân cư.

c) Trường hợp phải đính chính sơ đồ thửa đất mà làm cho sơ đồ thửa đất không rõ ràng thì bổ sung thêm trang sơ đồ thửa đất theo quy định tại Mục 2 Phần này.

d) Trường hợp nội dung đính chính do có nhiều sai sót về kỹ thuật làm nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không rõ sau khi đính chính thì được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đối với trường hợp quy định tại điểm e khoản 5 Điều 41 của Nghị định 181.

đ) Việc đính chính nội dung ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện khi có đơn hoặc văn bản phát hiện có sai sót về nội dung đã ghi trên giấy, có ý kiến thẩm định bằng văn bản của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nơi có đất hoặc biên bản kiểm tra của tổ kiểm tra do cơ quan tài nguyên và môi trường có thẩm quyền đính chính thành lập.

Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007

Điều 11. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/ NĐ-CP.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất ở mà các bên đã lập xong hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền nhưng người chuyển quyền sử dụng đất không nộp Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai (gọi là giấy tờ về quyền sử dụng đất) để làm thủ tục chuyển quyền thì thực hiện như sau:

a) Người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ gồm đơn xin cấp Giấy chứng nhận và hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận; nơi nộp hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất, thông báo bằng văn bản cho người chuyển quyền, niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc hủy các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa được giao cho người nhận chuyển quyền đối với trường hợp chuyển quyền toàn bộ diện tích đất; về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển quyền một phần diện tích đất; trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên báo địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng báo do người xin cấp Giấy chứng nhận trả);

c) Sau thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên báo địa phương về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 135 hoặc Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định huỷ Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển quyền nếu bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận; nếu bên chuyển quyền nộp Giấy chứng nhận thì chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận theo hướng dẫn của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 của Luật Đất đai.

Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đối với thửa đất

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa theo yêu cầu của người sử dụng đất và trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ;

b) Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai; trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì phải có thêm văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP .

2. Việc tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa lập một (01) bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nếu là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nếu là hộ gia đình, cá nhân;

b) Ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (gọi chung là cơ quan Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Đối với trường hợp hợp thửa không phải trích đo địa chính thì ngay trong ngày nhận được hồ sơ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

Đối với trường hợp tách thửa hoặc trường hợp hợp thửa mà phải trích đo địa chính thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích đo địa chính thửa đất mới tách hoặc mới hợp thửa, làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp được ủy quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp không được ủy quyền;

đ) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi Giấy chứng nhận cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường trực thuộc;

e) Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã ký hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trao bản chính Giấy chứng nhận đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi bản lưu Giấy chứng nhận đã ký, bản chính Giấy chứng nhận đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì căn cứ quyết định thu hồi đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa theo quy định tại các điểm b, c, d, đ và e khoản 2 Điều này.

Điều 20. Việc sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận đối với đất dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

1. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng khu đô thị (kể cả khu dân cư đô thị), khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích

đất có mục đích sử dụng khác nhau nhưng không phải là khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao được thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng thì Chủ dự án không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Đối với từng phần diện tích đất phù hợp mục đích sử dụng được xác định trong dự án đầu tư thì Chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP hoặc nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Trong trường hợp diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt và theo quy định của pháp luật về đất đai.

Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020

26. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 và khoản 5 Điều 87 như sau:

"4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai được thực hiện như sau:

a) Trường hợp Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất đai có bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, trong đó có kết luận về việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp thì việc thu hồi Giấy chứng nhận được thực hiện theo bản án, quyết định đó;

b) Trường hợp cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp xem xét, xác định Giấy chứng nhận đã cấp là đúng quy định của pháp luật thì phải thông báo lại cho cơ quan thanh tra;

c) Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định này phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì kiểm tra lại, thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do và quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định;

d) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai thì gửi kiến nghị bằng văn bản đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có trách nhiệm kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này là cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tại thời điểm thu hồi Giấy chứng nhận;

e) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

g) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý với việc giải quyết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các điểm b, c và d khoản này thì có quyền khiếu nại theo quy định của pháp luật về khiếu nại.

5. Nhà nước không thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc xử lý thiệt hại do việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật gây ra thực hiện theo quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân. Người có hành vi vi phạm dẫn đến việc cấp Giấy chứng nhận trái pháp luật bị xử lý theo quy định tại Điều 206 và Điều 207 của Luật Đất đai.”