

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 16/2022/HC-ST

Ngày: 31/5/2022.

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 Đ**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Công Khánh

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thái Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 99/2021/TLST-HC ngày 01 tháng 7 năm 2021 về “Khiếu kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐXXST-HC ngày 15 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 211/2022/QĐXXST-HC ngày 13 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- Người khởi kiện: Ông Ngô Sĩ T, sinh năm: 1952.

Địa chỉ: Ấp 3, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

Bà Lê Thị Thúy H, sinh năm: 1969.

Địa chỉ: Số 255, tổ 11, ấp 1, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Theo Văn bản ủy ngày 08/7/2021).

- Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ: Khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang T - Chức vụ: Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Tấn T - Chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Đ.

(Theo Văn bản ủy quyền số 3131/UBND-NC ngày 20/7/2021).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Phan Văn H, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Ấp 3, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

2/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1969.

3/ Bà Mai Thị H, sinh năm: 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

(Ông H có mặt; bà H, ông T có đơn xin vắng mặt; ông N, bà H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2021, bản tự khai, biên bản biên bản đối thoại và tại phiên tòa Người đại diện theo ủy quyền của người khởi kiện ông Ngô Sĩ T là bà Lê Thị Thúy H trình bày:

Vào năm 2006, ông T có nhận chuyển nhượng một thửa đất có diện tích 671m², thuộc thửa 297, tờ bản đồ số 17 tại xã G. Ngày 12/7/2006, ông T đã làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã G và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ (đã có biên nhận hồ sơ của Văn phòng đăng ký đất đai). Từ khi đăng ký cho đến nay ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đến năm 2020, ông T biết được thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17 của ông đã được cấp nhầm cho ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1969 và vợ là Mai Thị H, sinh năm 1971. Hiện nay ông N và bà H đã sang nhượng lại cho ông Phan Văn H, sinh năm 1980, trú tại: ấp 3, xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai và Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H. Tổng diện tích thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17 là 697m² nhưng bị cấp nhầm sang cho ông H diện tích chỉ 586m², diện tích còn lại chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đ hủy Quyết định hành chính cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện Đ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/02/2013 (thực tế trên giấy chứng nhận ghi ngày 20/3/2013) cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Ông T yêu cầu Tòa án không tiếp tục tiến hành đối thoại lần hai và đưa vụ án ra xét xử. Đối với ý kiến của ông H về việc chỉnh sổ đỏ của ông H thì ông H phải tự chịu chi phí. Ông T đồng ý chịu chi phí về việc cấp lại sổ cho ông T.

Người khởi kiện ông Ngô Sĩ T thống nhất với trình bày của bà H và không có ý kiến gì thêm.

- Theo công văn số 4178 ngày 25/10/2021 của Ủy ban huyện Đ, Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ có ý kiến như sau:

Ủy ban nhân dân huyện Đ đã có văn bản số 3131/UBND-NC ngày 20/7/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc ủy quyền tham gia tố tụng vụ án ông T khiếu kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ. Ủy ban nhân dân huyện Đ tiếp tục rà soát hồ sơ lưu trữ tại kho hồ sơ địa chính được lưu trữ tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ cung cấp cho Tòa án các tài liệu, chứng cứ gồm:

+ Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 290203 cấp ngày 14/6/2011 cho ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m², mục đích sử dụng: 300m² đất ở tại nông thôn và 286m² đất trồng cây hàng năm khác tại xã G gồm:

- Bản sao lục Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H.

- Bản sao lục Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 290203 cấp ngày 14/6/2011.

- Bản sao lục Quyết định số 2072/QĐ-UBND ngày 16/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Đ về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã G (có kèm danh sách có tên người được cấp giấy là ông Nguyễn Văn N).

+ Hồ sơ công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m², mục đích sử dụng: 300m² đất ở tại nông thôn và 286m² đất trồng cây hàng năm khác tại xã G gồm:

- Bản sao lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 277, quyền số 01/2012 TP/CS-SCT/HĐGD do Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 26/11/2012 giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H ngụ tại ấp 3, xã G với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Văn H tại ấp 3, xã G.

- Bản sao lục tờ trình số 34/TTr-TNMT ngày 15/3/2013 của Phòng tài nguyên và môi trường.

- Bản sao lục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 290203 cấp ngày 14/6/2011 đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ ký biến động chuyển quyền ngày 20/3/2013.

- Bản sao lục chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/3/2013 đã cấp cho ông Phan Văn H.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Đ đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, đề nghị không tiếp tục tiến hành đối thoại vì nhận thấy khiếu kiện giữa ông T và Ủy ban nhân dân huyện Đ không cần thiết phải tiếp tục đối thoại tại Tòa án để vụ án được giải quyết nhanh chóng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H trình bày:*

Ông chỉ đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T về việc yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đ hủy Quyết định hành chính cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện Đ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ với điều kiện là Sở tài nguyên môi trường về đo đạc đất của ông cho chính xác và cấp lại sổ đỏ cho ông đúng với thực tế sử dụng (trong đó có 300m² thổ cư) thì ông hứa sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/3/2013 cho Tòa án để thực hiện việc cấp lại sổ cho ông T đúng quy định. Mọi chi phí về việc chỉnh lại sổ đỏ do ông T chịu.

Trên thực tế sử dụng thì đất của ông T đã được cấp sổ đỏ cho ông, còn đất của ông thì bị cấp cho ông Lê Công Đ, nguyên nhân cấp nhầm là do địa chính xã làm sai. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đ có ý kiến đến Ủy ban nhân dân huyện Đ, Ủy ban nhân dân xã G chỉ đạo thực hiện đính chính lại sổ đỏ trùng khớp với diện tích thực tế sử dụng cho người dân.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Mai Thị H*

đã được tổng đạt hợp lệ văn bản tổng tụng nhưng vắng mặt nên nên không có ý kiến trình bày.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đ tại phiên tòa:

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 chưa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Luật tố tụng hành chính. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chưa 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 Đ.

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, tổng 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 Phan Văn Hiến 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 N và bà H khi chưa xem xét giải quyết tranh chấp việc một thửa đất có hai người đăng ký, không xem xét đơn đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T mà cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà H khi việc đăng ký không đảm bảo pháp luật là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2003.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà T là có cơ sở nên được chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 2, điều 106 Luật đất đai, khoản 2 Điều 193 của luật tố tụng hành chính: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Sỹ T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ.

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 Ngô Sĩ T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/02/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ. 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 T 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 Đ, theo quy định tại Điều 30, Điều 32 của Luật tố tụng hành chính.

[1.3] Về thời hiệu: Năm 2006, ông T đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2020, ông T mới biết thửa đất của mình đăng ký đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H năm 2010. Năm 2012, ông N và bà H chuyển nhượng cho ông Phan Văn H. Năm 2013, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ. Ngày 12/4/2021, ông T có đơn khởi kiện, do đó việc khởi kiện của người khởi kiện ông Ngô Sĩ T 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 khởi kiện, Người đại diện theo ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện Đ và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn H có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 157, Điều 158 của Luật tố tụng hành chính, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Xét tính hợp pháp của việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Hiến:

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m², tại xã G ngày 14/6/2011. Ngày 26/11/2012, ông N và bà H chuyển nhượng diện tích thửa đất này và thửa đất số 296 + thửa đất số 309 cho ông Phan Văn H, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận ngày 26/11/2012 (bút lục 35, 36). Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Đ có tờ trình số 34/TTr-TNMT ngày 15/3/2013 đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất

số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m² tọa lạc tại xã G và chính lý trang 4 cho ông H đối với thửa đất số 296 và thửa đất số 309 ngày 20/3/2013 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ 004118 cấp cho ông N và bà H ngày 09/12/2009. Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m² tọa lạc tại xã Gia Canh, huyện Đ, tỉnh Đ là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

[2.2]: Xét tính hợp pháp của việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m² tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai:

Về nguồn gốc đất:

Theo đơn khởi kiện thì ông T xác định thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m² tọa lạc tại xã G, huyện Đ là ông nhận chuyển nhượng của người khác, còn theo đơn đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/7/2006 của ông Ngô Sĩ T (bút lục số 89) thể hiện nguồn gốc đất do nông trường Cao Cang cấp năm 1984. Theo chứng cứ thu thập được (bút lục số 31 -> 36) thì nguồn gốc đất của ông Phan Văn H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H. Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N không ghi ngày tháng, được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận cũng không ghi ngày tháng và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ xác nhận 10/10/2010 (bút lục 39) thể hiện nguồn gốc đất ông Trương Quang M cho sử dụng năm 1992.

Xét việc đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự trong vụ án:

Theo chứng cứ người khởi kiện cung cấp thì ông T đăng ký xin cấp giấy đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m² tọa lạc tại xã G, huyện Đ vào ngày 12/7/2006 (bút lục 89), được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận ngày 09/4/2007. Căn cứ đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, diện tích 586m² tọa lạc tại xã G, huyện Đ của ông Nguyễn Văn N không ghi ngày tháng, được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận cũng không ghi ngày tháng và được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ xác nhận 09/9/2010 (bút lục 39). Như vậy, việc đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T có ghi ngày tháng năm đăng ký và được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, đóng dấu, ghi ngày tháng năm cụ thể là đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật. Đồng thời, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ xác định đơn xin cấp giấy của ông N dù được Ủy ban nhân dân xã G xác nhận nhưng không ghi ngày tháng là chưa đảm bảo trình tự, thủ tục theo quy định (bút lục 120). Tuy nhiên, việc cùng một thửa đất nhưng cả ông T và ông N cùng đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là trường hợp có tranh chấp về quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 50 của luật đất đai. Ủy ban nhân dân xã G không xác minh rõ tình trạng tranh chấp theo hướng dẫn tại điểm a khoản 2 Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003 mà đã lập hồ sơ và chuyển hồ sơ đến cấp có thẩm quyền xem xét cấp giấy cho ông Nguyễn Văn N và bà

Mai Thị H (người có đơn đăng ký chưa đúng trình tự, thủ tục) là không đúng quy định nêu trên, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Bên cạnh đó, Tòa án cũng tiến hành xác minh việc niêm yết danh sách người đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân xã G xác định có niêm yết theo quy định, có thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng hồ sơ lưu bị thất lạc nên không còn để cung cấp cho Tòa án (bút lục 116, 123). Hơn nữa, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh Đ cũng xác định ông Ngô Sĩ T đăng ký cấp giấy từ năm 2006 nhưng đến năm 2013 sau khi Phòng tài nguyên môi trường có văn bản đôn đốc các xã bàn giao hồ sơ đăng ký tập trung còn tồn đọng thì Văn phòng mới nhận được hồ sơ và đưa vào lưu trữ theo dạng không đủ điều kiện (bút lục 20), chứng tỏ Ủy ban nhân dân xã G và Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh huyện Đ không xem xét đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông T, chưa đảm bảo quy định tại Điều 123 của Luật đất đai năm 2003 quy định về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người đang sử dụng đất, chưa làm hết trách nhiệm trong việc kiểm tra hồ sơ cấp giấy theo quy định tại Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông T. Như vậy, cùng một thửa đất nhưng có nguồn gốc khác nhau, có hai người đăng ký là đất tranh chấp chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của huyện Đ không xác minh làm rõ nguồn gốc đất ông T và ông N kê khai có hợp pháp không, chưa giải quyết tranh chấp đất đai giữa ông N và ông T (nếu có) mà đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17 là không đúng quy định của Luật đất đai năm 2003.

Qua phân tích trên, việc Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Đ cho rằng việc xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H đúng trình tự, thủ tục (bút lục 40) là không có căn cứ chấp nhận. Việc Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N và bà H không đúng trình tự, thủ tục, cấp giấy khi chưa có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 của Luật đất đai năm 2003 (như xác minh về nguồn gốc đất, xác định rõ tình trạng đất có tranh chấp hay không...) dẫn đến việc ông N và bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H cũng không đảm bảo quy định của pháp luật đất đai về chuyển quyền sử dụng đất. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ là chưa đảm bảo căn cứ theo quy định của pháp luật đất đai.

Bên cạnh đó, do ông N và bà H đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H nên theo điểm d, khoản 2, Điều 106 của Luật đất đai 2013; Điều 87 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết về thi hành một số điều của Luật đất đai; Khoản 26 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai thì Ủy ban nhân dân huyện Đ không được phép thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Sĩ T là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BE 290203 Ủy ban nhân dân huyện Đ đã cấp cho ông N và bà H ngày 14/6/2011 thì Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Đ đã thu hồi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cho ông Phan Văn H nên không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Thúy H tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 400.000đ. Bà H đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện Đ phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ. Ông Ngô Sĩ T là người cao tuổi thuộc trường hợp không phải nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của Nghị quyết số 326 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[5] Về quyền kháng cáo: Ông Ngô Sĩ T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông Phan Văn H, ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H 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 của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng Điều 23, Điều 50 của Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Điều 106 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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 định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Áp dụng Nghị định số 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;

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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Sĩ T. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 386347 cấp ngày 20/3/2013 cho ông Phan Văn H đối với thửa đất số 297, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã G, huyện Đ, tỉnh Đ.

Về án phí: Ủy ban nhân dân huyện Đ phải chịu tiền án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ.

Về quyền kháng cáo: Ông Ngô Sĩ T, Ủy ban nhân dân huyện Đ, ông Phan Văn H, ông Nguyễn Văn N và bà Mai Thị H 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 Đ;
- Đường sự;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
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 đổi 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 Ủy 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 ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 ủy 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) Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 sung điểm 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 đổi 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) Chinh lý, cập nhật biên 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 đổi 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 Ủy 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 ủy 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) Ủy 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

Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Ủy 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 Tòa 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 phân 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 phân 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.”