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

Bản án số: **10**/2022/HC-ST
Ngày: 29/4/2022.
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 toạ 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 29 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2021/TLST-HC ngày 02 tháng 6 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 16/2022/QĐXXST-HC ngày 06 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Người khởi kiện: Bà Lê Thị Mỹ P, sinh năm: 1964.
Địa chỉ: Tổ 1, ấp H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đ.
Người bị kiện: Ủy ban nhân dân huyện T.
Địa chỉ: Số 175, đường Nguyễn Tất T, khu 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đ.
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu K, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đ.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đ.
(Theo văn bản ủy quyền tại bút lục số 71A).
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm: 1985.
HKTT: Khu 5, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đ.
Chỗ ở hiện nay: Số nhà 900B, tổ 4, ấp 7, xã P, huyện T, tỉnh Đ.
2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1956.
Địa chỉ: Số 80, tổ 21, khu 6, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đ.
(Bà P có mặt, đại diện Ủy ban nhân dân huyện T, bà T và ông L có đơn xin 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 khởi kiện bà Lê Thị Mỹ P trình bày:

Vào năm 2008, bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 220m^2 tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đ. Sau khi chuyển nhượng, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện T công nhận quyền sử dụng đất (không cấp sổ mới mà chỉ chỉnh lý ở trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749). Nay bà được biết thông tin về thửa đất trên giấy chứng nhận không trùng khớp với thông tin trên bản đồ địa chính. Cụ thể: Qua kiểm tra xác minh và phối hợp giữa Ủy ban nhân dân xã P và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện T đã tiến hành đo đạc kiểm tra theo kết quả Trích lục đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 121/2018 ngày 24/01/2018 thì thửa đất của bà đang sử dụng là thửa 306, tờ bản đồ số 9, diện tích 209,5m^2 loại đất ONT. Việc sai sót này làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền sử dụng đất của bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đ hủy Quyết định hành chính cá biệt của Ủy ban nhân dân huyện T là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9 diện tích 220m^2 tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đ vì cấp sai vị trí để bà có cơ sở cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng vị trí thực tế mà bà quản lý sử dụng.

- Theo Văn bản số 2411/UBND-KT ngày 27/7/2021, Người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến như sau:

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mỹ P đang lưu trữ, xét biên bản làm việc ngày 26/10/2018, Báo cáo số 189/BC-UBND ngày 24/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã P, Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến như sau: Ủy ban nhân dân xã P kiểm tra, đối chiếu ngoài thực địa thì bà Lê Thị Mỹ P đang sử dụng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 9, diện tích 209,5m^2, không phải thửa 786, tờ bản đồ số 9. Vì vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mỹ P là sai vị trí. Nguồn gốc được tách thửa từ thửa đất số 290 cấp cho bà Phạm Thị B, sinh năm 1959, chứng minh nhân dân số 271021068, địa chỉ: Ấp 7, xã P, huyện T, tỉnh Đ. Ngày 08/12/2005 tách thành thửa 290 và 786. Thửa 786 ngày 24/01/2006 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1956, chứng minh nhân dân số 271853588, địa chỉ: khu 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28/CN được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 26/12/2005. Ngày 28/3/2008, bà T chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93, quyển số 02 TP/CC - SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 25/02/2008.

Từ những nội dung trên, Ủy ban nhân dân huyện T đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đ quyết theo quy định pháp luật.

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

- Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 09/3/2022 và Đơn đề nghị giải quyết vắng mặt đề ngày 09/3/2022, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T có ý kiến như sau:

Năm 2008, bà có chuyển nhượng cho bà Lê Mỹ P thửa đất số 786, tờ bản đồ số 09, diện tích 220m^2 tại xã P, huyện T với giá 93.000.000đ. Hai bên có làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc bà P yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9 diện tích 220m^2 tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đ cấp cho bà ngày 24/01/2006, đã cập nhận trang 4 cho bà P thì bà không có ý kiến vì bà đã chuyển nhượng cho bà P đúng quy định của pháp luật.

- Theo Đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt đề ngày 21/12/2021, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L có ý kiến như sau:

Ông yêu cầu Tòa án cho ông được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, được vắng mặt tại các buổi làm việc, các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và đối thoại, phiên tòa sơ thẩm. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà P thì ông đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T tại thửa số 786, tờ số 9, xã P để cấp lại cho đúng đối tượng.

- 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 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, 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 T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T 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:

Năm 2006, bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 786, tờ bản đồ số 9, diện tích 220m^2 tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đ nhưng thực tế bà T đang sử dụng thửa đất thửa 306, tờ bản đồ số 9 diện tích 209,5m^2. Năm 2008, bà T chuyển nhượng lại cho bà P toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp như nêu trên. Qua kiểm tra thực địa của Ủy ban nhân dân xã P và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh T xác định bà T (nay là bà P) đang sử dụng thửa đất thửa 306, tờ bản đồ số 9 diện tích 209,5m^2. Ủy ban nhân dân huyện T cũng thừa nhận cấp đất cho bà T sai vị trí. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ chấp chấp nhận. Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà P 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 bà Lê Thị Mỹ P. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24 tháng 01 năm 2006 cấp cho bà Nguyễn Thị T, đã chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày 28 tháng 3 năm 2008.

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:

Bà Lê Thị Mỹ P yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24 tháng 01 năm 2006 cấp cho bà Nguyễn Thị T, đã chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày 28/3/2008. 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: Bà P khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T 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: Bà P nhận chuyển nhượng đất của bà T năm 2008 và được chỉnh lý trang 4 ngày 28/3/208. Đến năm 2018, qua đo đạc để xây dựng nhà ở thì mới phát hiện đất cấp sai vị trí (từ khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T ngày 24/01/2006, chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày 28/3/2008 thì bà T, bà P và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất huyện T không biết và không phát hiện được việc cấp sai vị trí, đến khi có Trích lục đo tách thửa đất bản đồ địa chính số 121/2018 ngày 24/01/2018 thì mới phát hiện cấp sai vị trí). Bà P đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P và cấp có thẩm quyền điều chỉnh lại cho đúng hiện trạng.

Ngày 26/10/2018, Ủy ban nhân dân xã P có tờ trình số 512/TTr-UBND đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh T và Phòng tài nguyên môi trường huyện T trình cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 cấp cho bà Nguyễn Thị T, đã chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P. Ngày 24/12/2020, Ủy ban nhân dân xã P có báo cáo số 189 việc giải quyết đơn xin thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P, trong đó có nội dung để nghị Tòa án các cấp xem xét theo quy định. Ngày 26/4/2021, bà P có đơn khởi kiện, do đó việc khởi kiện của người khởi kiện bà Lê Thị Mỹ P 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 ủy quyền của người bị kiện Ủy ban nhân dân huyện T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị T 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 bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét tính hợp pháp của việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T, đã được cập nhận chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P:

[2.1] Về thẩm quyền, trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án thì Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số AB 636749 ngày 24 tháng 01 năm 2006 cho bà Nguyễn Thị T, chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày 28/3/2008 là đúng trình tự, thẩm quyền theo quy định của Luật đất đai năm 2003.

[2.2]: Về nội dung, tính có căn cứ của quyết định hành chính bị khởi kiện:

Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc đất của bà T được tách thửa từ thửa đất số 290 cấp cho bà Phạm Thị B. Ngày 08/12/2005 tách thành thửa 290 và 786. Thửa 786 ngày 24/01/2006 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28/CN được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 26/12/2005. Năm 2008, bà T chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mỹ P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 93, quyển số 02 TP/CC - SCT/HĐGD được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 25/02/2008. Ủy ban nhân dân huyện T đã chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày 28/3/2008. Bà P đã sử dụng diện tích đất này từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Quá trình xác minh diện tích đất thực tế của bà T đã chuyển nhượng cho bà P đang sử dụng: Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mỹ P, xét Biên bản làm việc ngày 26/10/2018, Tờ trình số 512/TTr-UBND ngày 26/10/2018 và Báo cáo số 189/BC-UBND ngày 24/12/2020 của Ủy ban nhân dân xã P đã thẩm tra, đối chiếu ngoài thực địa bà Lê Thị Mỹ P đang sử dụng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 9, diện tích 209,5m^2, không phải thửa 786, tờ bản đồ số 9. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện T xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mỹ P là sai vị trí. Tòa án nhân dân tỉnh Đ đã tiền hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2021, qua xem xét thể hiện bà Lê Thị Mỹ P đang sử dụng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 9, diện tích 209,5m^2 (diện tích đất này không ai đăng ký) chứ không phải thửa 786, tờ bản đồ

số 9, xã P. Thực tế, thửa thửa 786, tờ bản đồ số 9, xã P do anh Nguyễn Thanh L đang sử dụng, cất nhà ở ổn định (đất do mẹ anh L là bà Nguyễn Thị N đứng tên và được cấp giấy là thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9). Song thực tế thửa đất số 290, tờ bản đồ số 9, xã P do ông Lý Ngọc H đang quản lý, sử dụng.

Bà P có đơn yêu cầu cấp có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T ngày 24/01/2006 và chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày 28/3/2008. Ủy ban nhân dân xã Phú T cũng đã có Tờ trình số 521/TTr-UBND ngày 26/10/2018 đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai, phòng tài nguyên và môi trường huyện T trình cấp có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 để cấp lại cho bà P đúng vị trí nhưng Văn phòng đăng ký đất đai, phòng tài nguyên và môi trường huyện T không có ý kiến phản hồi. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã P có Báo cáo số 189/BC-UBND ngày 24/12/2018 về việc giải quyết đơn xin thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Mỹ P, nội dung báo cáo có đề nghị Tòa án nhân dân các cấp xem xét theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 ngày 24/01/2006 cấp cho bà Nguyễn Thị T, chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày 28/3/2008, yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đúng vị trí, số thửa và diện tích thực tế theo quy định của pháp luật đất đai.

Xét thấy, bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, chuyển nhượng cho bà P năm 2008 và bà P được chỉnh lý trang 4 ngày 28/3/2008, đối chiếu với quy định của Luật đất đai năm 2003, Điều 135 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai 2003 và Điều 7, Điều 8, Điều 14, Điều 15, Điều 16 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân huyện T thực hiện chưa đầy đủ theo quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị T, dẫn đến chỉnh lý trang 4 cho bà P cũng không đúng số thửa đất (sai vị trí). Ủy ban nhân dân huyện T cũng thừa nhận việc cấp đất cho bà T là sai vị trí. Cụ thể: Bà T (nay là bà P) đang sử dụng thửa đất số 306, tờ bản đồ số 09, xã P nhưng khi cấp giấy thì lại cấp thửa số 786, tờ bản đồ số 09 là cấp không đúng vị trí, không đúng thực tế hiện trạng đất mà bà T (nay là bà P) đang sử dụng. Sai sót xảy ra do lỗi của cơ quan có thẩm quyền huyện T trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà Phượng. Bà P đã yêu cầu Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận để cấp lại cho đúng nhưng Ủy ban nhân dân huyện T phản hồi yêu cầu của bà P. Đồng thời, do bà Thủy đã chuyển nhượng đất được cấp sai vị trí cho bà P nên theo điểm d, khoản 2, Điều 106 của Luật đất đai 2014; Khoản 56, Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; 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

T không được phép thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp sai trong trường hợp người được cấp giấy đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những phân tích trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Mỹ P là có căn cứ, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của P. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/01/2006 cấp cho bà Nguyễn Thị T, đã chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày ngày 28/3/2008. Ủy ban nhân dân huyện T có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mỹ P đúng với hiện trạng đất mà bà Lê Thị Mỹ P đang quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị Mỹ P tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 1.200.000đ. Bà P đã nộp đủ tiền chi phí tố tụng.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà P được chấp nhận nên Ủy ban nhân dân huyện T phải chịu án phí hành chính sơ thẩm là 300.000đ. Hoàn trả lại cho và bà P số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0002658 ngày 13/5/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ.

[5] Về quyền kháng cáo: Bà Lê Thị Mỹ P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân huyện T, ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị T 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 46, 48, 49, 52, 105, 106, 107, 127 của Luật đất đai năm 2003;

Áp dụng Điều 59, 97, 99, 106, 166, 169, 170, 179, 195 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 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

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 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành 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 bà Lê Thị Mỹ P. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 636749 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24 tháng 01 năm 2006 cho bà Nguyễn Thị T, đã chỉnh lý trang 4 cho bà Lê Thị Mỹ P ngày ngày 28 tháng 3 năm 2008.

Ủy ban nhân dân huyện T có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Mỹ P đúng với hiện trạng đất mà bà Lê Thị Mỹ P đang quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai hiện hành.

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

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Mỹ P số tiền 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0002658 ngày 13/5/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đ.

Về quyền kháng cáo: Bà Lê Thị Mỹ P có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ủy ban nhân dân huyện T, ông Nguyễn Thanh L và bà Nguyễn Thị T 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;
- Đương sự;
- Cục THADS tỉnh Đ;
- Lưu.

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

Phan Thanh Hà

Nghị định số 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.

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 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) 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 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 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.”