

VĂN PHÒNG ĐK ĐẤT ĐAI
TỈNH ĐẮK NÔNG
CN VĂN PHÒNG ĐK ĐẤT ĐAI
ĐẮK MIL

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

Số :/CNĐM-THCTH
Về việc phối hợp một số nội dung trong
việc giải quyết thủ tục hành chính theo
quy định của Luật đất đai số
31/2024/QH15

Đắk Mil, ngày 20 tháng 8 năm 2024

Kính gửi:

- UBND các xã, thị trấn.
- Văn phòng Công chứng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông.

Thời gian qua, công tác phối hợp giữa Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil với UBND các xã, thị trấn và các Văn phòng Công chứng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông được thực hiện tốt, đảm bảo theo quy định. Hiện nay Luật Đất đai số 31/2024/QH15 và các văn bản hướng dẫn có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 quy định về nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cụ thể:

Căn cứ Khoản 4, Điều 135 Luật đất đai 2024 quy định “*Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng*”.

Căn cứ Khoản 5, Điều 135 Luật đất đai 2024 quy định “*Trường hợp thừa đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện. Trường hợp các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình có nhu cầu thì cấp một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi tên đại diện hộ gia đình trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao cho người đại diện hộ gia đình*”.

Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên này tự thỏa thuận và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Căn cứ Điểm a, Khoản 5, Điều 8, Thông Tư số 10/2024/TT-BTNMT ngày 31/7/2024 quy định về hồ sơ địa chính, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

a) Thông tin về hình thức sử dụng đất gồm hình thức sử dụng chung và hình thức sử dụng riêng.

Hình thức sử dụng đất riêng đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng của một người sử dụng đất như: một cá nhân, một tổ chức, một cộng đồng dân cư, một người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài.

Hình thức sử dụng đất chung đối với trường hợp thửa đất thuộc quyền sử dụng chung của từ hai (02) người sử dụng đất trở lên như: nhiều cá nhân hoặc nhiều tổ chức hoặc của cá nhân và tổ chức, quyền sử dụng đất chung của vợ và chồng, quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

Căn cứ Công văn số: 764/VPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 15/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Nông về việc triển khai một số nội dung trong việc giải quyết thủ tục hành chính theo quy định của Luật Đất đai số 31/2024/QH15.

Hiện nay Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil đang tiếp nhận và xử lý thủ tục chuyển quyền (chuyển nhượng, tặng cho...). Nhiều hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực chỉ có tên một người (vợ hoặc chồng hoặc cá nhân) mà không có văn bản thỏa thuận ghi tên một người để đứng tên làm đại diện cho vợ và chồng hoặc không có giấy tờ chứng minh độc thân, mối quan hệ vợ chồng, các thành viên hộ gia đình kèm theo hồ sơ.

Căn cứ quy định trên và nếu hợp đồng chuyển quyền chỉ có tên một người và không có văn bản thỏa thuận hoặc các giấy tờ chứng minh mối quan hệ vợ chồng, các thành viên trong hộ gia đình kèm theo thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil khi viết Giấy chứng nhận không có đủ cơ sở để xác định hình thức sử dụng đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Vì vậy Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil kính đề nghị UBND các xã, thị trấn; các Văn phòng Công chứng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông khi tiếp nhận hồ sơ công chứng, chứng thực các hợp đồng chuyển quyền hướng dẫn người sử dụng đất kê khai đầy đủ vợ chồng hoặc các thành viên hộ gia đình trên hợp đồng. Trường hợp kê khai một người thì xác định rõ là tài sản riêng hay tài sản chung của vợ chồng hoặc tài sản của hộ gia đình.

Nhiều giấy chứng nhận đã cấp trước đây chỉ ghi tên đại diện một người nhưng có thể là tài sản riêng hoặc tài sản chung của vợ chồng. Nay người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai như: cấp đổi, cấp lại, tách thửa, hợp thửa... Kính đề nghị UBND các xã, thị trấn chỉ đạo cán bộ tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn chủ sử dụng kê khai đầy đủ và cam kết cụ thể là tài sản riêng hay tài sản của vợ chồng. Luật đất đai số 31/2024/QH15 không còn quy định đối với việc cấp Giấy chứng nhận chung cho hộ gia đình, thay vào đó phải xác định cụ thể các thành viên trong gia đình có chung quyền sử dụng đất để ghi vào Giấy chứng nhận. Vì vậy, các trường hợp đã cấp Giấy chứng nhận ghi “hộ gia đình” trước đây nay thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai mà yêu cầu cấp mới Giấy chứng nhận thì phải thể hiện đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất hoặc ghi tên đại diện của hộ gia đình trên Giấy chứng nhận. Việc xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình để ghi tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do các thành viên tự thỏa thuận

và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Do vậy khi tiếp nhận hồ sơ kính đề nghị Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND các xã, thị trấn và Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND huyện hướng dẫn người sử dụng đất bổ sung văn bản, giấy tờ chứng minh là tài sản riêng, tài sản vợ chồng hay hộ gia đình.

Mặt khác nhiều Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất được cấp trước đây có nhiều sai sót do bản đồ đo đạc thủ công, không có hệ tọa độ VN-2000, đo nối hoặc bay tọa độ dẫn đến Giấy chứng nhận cấp sai vị trí, cấp không đúng diện tích hình thể. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi cho các bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil kính đề nghị UBND các xã, thị trấn chỉ đạo cán bộ địa chính thực hiện kiểm tra vị trí, diện tích, hình thể Giấy chứng nhận trước khi thực hiện chứng thực các hợp đồng chuyển quyền. Nếu chủ sử dụng thực hiện tại các Văn phòng Công chứng có thể liên hệ UBND các xã, thị trấn hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Đắk Mil để kiểm tra vị trí Giấy chứng nhận trước khi thực hiện chứng thực hợp đồng.

Vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đắk Mil thông báo đến UBND các xã, thị trấn và các Văn phòng Công chứng trên địa bàn tỉnh Đắk Nông được biết.

Rất mong nhận được sự phối hợp của quý cơ quan!

Nơi nhận :

- Như trên;
- VPĐKĐĐ tỉnh (thay b/cáo);
- UBND huyện (thay b/cáo);
- Phòng TN&MT;
- Bộ phận TN và TKQ;
- Lưu VT.

GIÁM ĐỐC

Lại Văn Cư