

Số: /HD-STNMT

Trà Vinh, ngày tháng 9 năm 2023

HƯỚNG DẪN**Về trình tự, thủ tục thực hiện hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Trà Vinh**

Trong thời gian qua, Công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh cho hộ gia đình, cá nhân theo quy định của pháp luật đã đạt kết quả cao. Tuy nhiên, qua kết quả rà soát của các Chi nhánh hiện nay trên toàn tỉnh còn khoảng 9593 thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu). Để công tác quản lý đất đai được chặt chẽ đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho người sử dụng đất thực hiện các quyền cần phải đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận lần đầu, đây là nhiệm vụ thường xuyên hàng năm. Nhằm thực hiện tốt công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu). Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) trên địa bàn tỉnh Trà Vinh, cụ thể như sau:

I. Căn cứ pháp lý

- Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
- Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính;
- Căn cứ Nghị định 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số Điều của Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;
- Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- Nghị quyết số 27/2017/NQ-HĐND ngày 13/7/2017 của HĐND tỉnh Trà Vinh quy định lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh;

- Thông tư số 85/2019/TT-BTC ngày 29/11/2019 của Bộ Tài chính hướng dẫn về phí và lệ phí thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương;

- Nghị quyết số 08/2022/NQ-HĐND ngày 7/7/2022 của HĐND tỉnh quy định các loại phí lĩnh vực tài nguyên trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

- Quyết định số 18/2023/QĐ-UBND ngày 28/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quy chế phối hợp thực hiện tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết 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 quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh.

II. Trình tự, thủ tục thực hiện

1. Thủ tục gồm có:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo (Mẫu số 04/ĐK).

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại K16, Điều 2, Nghị định 01/2017/NĐ-CP) (nếu có).

c) Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất. (nếu có)

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng).

d) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có).

e) Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp GCN. (Mẫu số 06/ĐK kèm theo thông tư 24/2014/TT-BTNMT).

f) Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư (Mẫu số 05/ĐK) kèm theo tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT. (nếu có).

g) Tờ khai lệ phí trước bạ; Tờ khai thuế thu nhập cá nhân (đối với nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng sau ngày 15/10/1993); Tờ khai tiền sử dụng đất (đối với đất ở).

2. Trình tự thực hiện:

Căn cứ Điều 70 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, cụ thể:

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp đăng ký đất đai thì xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định này thì xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch.

Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với đất thì xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; trường hợp không có giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản; đối với nhà ở, công trình xây dựng thì xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt; xác nhận sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng nếu chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

b) Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại Điểm a Khoản này, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện trích đo địa chính thửa đất hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai và gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký đất đai thì gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo quy định tại Khoản 2 Điều này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã có bản đồ địa chính nhưng hiện trạng ranh giới sử dụng đất đã thay đổi hoặc kiểm tra bản trích đo địa chính thửa đất do người sử dụng đất nộp (nếu có);

c) Kiểm tra, xác nhận sơ đồ tài sản gắn liền với đất đối với 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 mà sơ đồ đó chưa có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ;

d) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào đơn đăng ký;

đ) Trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định này thì gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đó. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai;

e) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có);

g) Trường hợp người sử dụng đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; chuẩn bị hồ sơ để cơ quan tài nguyên và môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất 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, trường hợp hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại cấp xã thì gửi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

3. Cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ và 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;

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất và 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 sau khi người sử dụng đất đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

b) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai.

Trường hợp người sử dụng đất đã đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật mà nay có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện các công việc quy định tại Điểm g Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

*** Trình tự thực hiện đăng ký đất đai:**

- Bước 1. UBND cấp xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuẩn bị các tài liệu, bản đồ, mẫu đơn đề nghị đăng ký, cấp GCN, danh sách các trường hợp sử dụng đất chưa được cấp GCN; chuẩn bị địa điểm đăng ký. Lập giấy mời theo danh sách và địa điểm đăng ký.

- Bước 2. UBND cấp xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phối hợp UBND cấp xã, phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn đăng ký đất đai lập hồ sơ đăng ký bao gồm:

+ Đơn đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Mẫu số 04a/ĐK;

+ Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất;

+ Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

+ Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

- Bước 3: Tạo tệp (File) dữ liệu hồ sơ số và nhập thông tin do người sử dụng đất kê khai, đăng ký.

- Bước 4: UBND cấp xã kiểm tra, xác minh, lấy ý kiến khu dân cư (nếu có) hồ sơ đề nghị đăng ký, cấp GCN.

- Bước 5: UBND cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị đăng ký, cấp GCN, sơ đồ về tài sản (nếu có)

Sau khi thực hiện các nội dung đối với trường hợp người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai nhưng không thuộc trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; UBND cấp xã tiến hành niêm yết và Chi nhánh Văn phòng tiếp tục thực hiện thủ tục đăng ký theo Điều 33 và Điều 34 của Quyết định 18/2023/QĐ-UBND.

III. Các trường hợp cụ thể:

1. Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 100 Luật đất đai:

Thành phần hồ sơ gồm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính, quy định:

- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;

- Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và Điều 18 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) đối với trường hợp đăng ký về quyền sử dụng đất;

- Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

- Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã; Giấy tờ / Văn bản / Sổ Đăng ký đất tại Trang số ..., Quyển số ...;

- Căn cứ Khoản ... “*Tùy trường hợp mà căn cứ*” Điều 100 Luật đất đai năm 2013 (giấy tờ kê khai đăng ký, giấy tờ mua bán qua các thời kỳ, giấy chứng nhận chế độ củ, bản án.....)

- Căn cứ Khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Trường hợp có **đất ở** thì căn cứ thêm: Khoản 5, Khoản 4 Điều 103 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2, Điều 4, Quy định kèm theo Quyết định số 41/2014/QĐ-UBND tỉnh.

*** Chú ý loại giấy tờ tại điểm e và điểm g khoản 1 Điều 100 được hướng**

dẫn cụ thể thêm tại các Nghị định:

Tại điểm e khoản 1 Điều 100 được quy định cụ thể tại Điều 15 Thông tư 02/2015/TT-BTNMT

“Điều 15. Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất

Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai bao gồm:

1. Bằng khoán điền thổ.
2. Văn tự đoạn mãi bất động sản (gồm nhà ở và đất ở) có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
3. Văn tự mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, đổi nhà ở, thừa kế nhà ở mà gắn liền với đất ở có chứng nhận của cơ quan thuộc chế độ cũ.
4. Bản di chúc hoặc giấy thỏa thuận tương phân di sản về nhà ở được cơ quan thuộc chế độ cũ chứng nhận.
5. Giấy phép cho xây cất nhà ở hoặc giấy phép hợp thức hóa kiến trúc của cơ quan thuộc chế độ cũ cấp.
6. Bản án của cơ quan Tòa án của chế độ cũ đã có hiệu lực thi hành.
7. Các loại giấy tờ khác chứng minh việc tạo lập nhà ở, đất ở nay được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất ở công nhận.”

Tại điểm g khoản 1 Điều 100 được quy định tại điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP và Nghị định 01/2017/NĐ-CP

“Điều 18. Giấy tờ khác về quyền sử dụng đất quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai

Các giấy tờ khác lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 100 của Luật Đất đai có tên người sử dụng đất, bao gồm:

1. Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.
2. Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, bao gồm:
 - a) Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;
 - b) Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai

cấp huyện, cấp tỉnh lập;

c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này.

Điểm này được sửa đổi bởi Khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 03/03/2017.

"c) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

Trường hợp trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất có sự khác nhau giữa thời điểm làm đơn và thời điểm xác nhận thì thời điểm xác lập đơn được tính theo thời điểm sớm nhất ghi trong đơn;"

Điểm d, đ, e Khoản này được bổ sung bởi Khoản 16 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 03/03/2017 như sau:

"d) Giấy tờ về việc chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh cấp cho người sử dụng đất;

đ) Giấy tờ về việc kê khai đăng ký nhà cửa được Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh xác nhận mà trong đó có ghi diện tích đất có nhà ở;

e) Giấy tờ của đơn vị quốc phòng giao đất cho cán bộ, chiến sỹ làm nhà ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo Chỉ thị số 282/CT-QP ngày 11 tháng 7 năm 1991 của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng mà việc giao đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất làm nhà ở của cán bộ, chiến sỹ trong quy hoạch đất quốc phòng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt."

3. Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

4. Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

5. Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

6. Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

7. Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách

nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

8. Bản sao giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai và các giấy tờ quy định tại các Khoản 2, 3, 4, 5, 6 và 7 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.”

2. Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại 100 Luật đất đai:

Thành phần hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK;

- Theo Điều 101 Luật Đất đai 2013, và Khoản 1 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bổ sung tại Khoản 54 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP) thì hộ gia đình, cá nhân không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng khi có đủ 03 điều kiện sau:

+ Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày 01/7/2008;

+ Có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn;

+ Được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp.

- Một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 31, 32, 33 và 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP đối với trường hợp đăng ký về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở hoặc công trình xây dựng thì phải có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng);

- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

- Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị

trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

Căn cứ pháp lý

- Căn cứ xác nhận của Ủy ban nhân dân xã;
- Căn cứ Khoản ... “*Tùy trường hợp mà căn cứ*” Điều 101 Luật đất đai năm 2013; Điều 20, Điều 21 Nghị định số 43/NĐ-CP;
- Trường hợp lấn chiếm hoặc phân phối đất ... thì căn cứ Điều 22, Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;
- Căn cứ Khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Trường hợp có đất ở thì căn cứ thêm: Điều 20, Điều 24 Nghị định số 43/NĐ-CP; Điều 103 Luật đất đai năm 2013; Quy định kèm theo Quyết định số 41/2014/QĐ-UBND tỉnh.

Chú ý:

Tại khoản 1 Điều 101 Luật đất đai năm 2013: “*1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành mà không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này, có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối tại vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.*”. Nếu thuộc trường hợp này xã xác nhận thì cấp giấy.

Tại khoản 2 Điều 101: “*2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không vi phạm pháp luật về đất đai, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đối với nơi đã có quy hoạch thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*” thì tùy mốc thời gian sử dụng đất mà căn cứ thêm Điều 20, Điều 21 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

3. Xác định loại đất khi cấp giấy chứng nhận lần đầu

- Có giấy tờ tại các khoản 2, 3 Điều 11 Luật đất đai thì căn cứ các giấy tờ đó để xác định, cụ thể:
- + Giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 100

của Luật này đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;

+ Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 1 Điều này;

- Đối với trường hợp không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 11 thì việc xác định loại đất thực hiện theo quy định Điều 3 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP), cụ thể:

+ Trường hợp đang sử dụng đất ổn định mà không phải do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì loại đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng;

+ Trường hợp đang sử dụng, đất do lấn, chiếm, chuyển mục đích sử dụng đất trái phép thì căn cứ vào nguồn gốc, quá trình quản lý, sử dụng đất để xác định loại đất.

+ Trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất thì việc xác định loại đất được căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn, quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và dự án đầu tư.

+ Đối với thửa đất sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau (không phải là đất ở có vườn, ao trong cùng thửa đất) thì việc xác định loại đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này được thực hiện như sau:

+ Trường hợp xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì tách thửa đất theo từng mục đích và xác định mục đích cho từng thửa đất đó;

+ Trường hợp không xác định được ranh giới sử dụng giữa các mục đích thì mục đích sử dụng đất chính được xác định theo loại đất có mức giá cao nhất trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương (sau đây gọi chung là Ủy ban nhân dân cấp tỉnh) ban hành.

4. Một số nội dung cần lưu ý khi thực hiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận lần đầu:

4.1 Việc xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất

Trường hợp thửa đất không có giấy tờ gì để xác định nguồn gốc, thời điểm sử dụng đất thì UBND cấp xã, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sử dụng Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất (Mẫu số 05/ĐK) kèm theo tại Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

4.2 Trường hợp cần ban hành Quyết định công nhận quyền sử dụng đất

Theo quy định trình tự thủ tục tại Điều 70, Nghị định 43/2014/NĐ-CP không quy định cụ thể phải ban hành Quyết định công nhận khi thực hiện cấp Giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, trường hợp cấp Giấy chứng nhận mà có nộp tiền sử dụng đất thì theo quy định tại Nghị định 45/2014/NĐ-CP phải có Quyết định công nhận, cụ thể:

+ Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận mà không có thu tiền sử dụng đất thì thực hiện theo Điều 70 (không phải ban hành Quyết định công nhận).

+ Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận có thu tiền sử dụng đất thì trình tự thực hiện theo Điều 70 và UBND cấp huyện ban hành Quyết định công nhận.

Trên đây là hướng dẫn về trình tự, thủ tục thực hiện hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (lần đầu) cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Trà Vinh. Sở Tài nguyên và Môi trường gửi đến các đơn vị có liên quan để triển khai, phối hợp thực hiện. Trong quá trình thực hiện, trường hợp có khó khăn vướng mắc, các cơ quan, đơn vị phản hồi về Sở Tài nguyên và Môi trường để kịp thời tháo gỡ./.

Nơi nhận:

- BLĐ Sở;
- UBND huyện, thị xã, thành phố;
- Phòng TN-MT huyện, thị xã, thành phố;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện, thị xã, thành phố;
- Lưu: VT, VPĐKĐĐ.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Nguyễn Vạn Kha