BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG **TỔNG CỤC QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 470 /TCQLĐĐ-CĐKTK V/v giải quyết vướng mắc trong cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSH NƠ và TS khác gắn liền với đất	*Hà Nội, ngày 17 tháng 5 năm 2011*

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hưng Yên

Tổng cục Quản lý đất đai nhận được Công văn số 92/STNMT-ĐKTK ngày 08 tháng 3 năm 2011 của Quý Sở về việc giải quyết một số khó khăn, vướng mắc khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có các giấy tờ liên quan kèm theo); sau khi nghiên cứu, Tổng cục có ý kiến như sau:

1. Thời hạn sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê được xác định theo quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp trong quyết định giao đất chưa xác định rõ thời hạn sử dụng đất hoặc xác định không đúng quy định của pháp luật thì xác định lại như sau:

- Trường hợp Dự án xây dựng nhà ở để bán thì thời hạn sử dụng đất được xác định là ổn định lâu dài đối với phần diện tích được xác định là đất ở theo quy định tại khoản 3 Điều 66 của Luật Đất đai; đối với phần diện tích còn lại thì thời hạn sử dụng đất được xác định có thời hạn trên cơ sở dự án đầu tư đã được phê duyệt hoặc đơn xin giao đất, thuê đất theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.

- Đối với Dự án xây dựng nhà ở để cho thuê thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo quy định tại khoản 3 Điều 67 của Luật Đất đai.

2. Theo quy định của pháp luật đất đai thì hồ sơ địa chính phải có bản đồ địa chính, sổ mục kê và đặc biệt là phải có sổ địa chính. Do đó, các trường hợp sử dụng đất có tên trong sổ mục kê và trong bản đồ được lập theo Chỉ thị 299/TTg mà không có tên trong sổ đăng ký ruộng đất thì chưa được coi là có tên trong hồ sơ địa chính quy định tại khoản 2 Điều 45 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

3. Sổ Đăng ký ruộng đất (theo mẫu 5b) được lập khi thực hiện Chỉ thị 299/TTg chỉ có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã mà chưa được Ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận là do lỗi của chính quyền địa phương trong quá trình tổ chức thực hiện thủ tục đăng ký thống kê ruộng đất tại thời điểm đó mà không phải do lỗi của người sử dụng đất. Để đảm bảo quyền lợi của người sử dụng đất đã chấp hành đúng pháp luật đất đai, bảo đảm sự công bằng trong cấp Giấy chứng nhận giữa người đã có tên trong sổ đăng ký ruộng đất đã được xác

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 09580401

nhận đầy đủ và có tên trong sổ đăng ký ruộng đất nêu tại điểm 3 của Công văn số 92/STNMT-ĐKTK, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn áp dụng điểm b khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai cho cả trường hợp có tên trong sổ đăng ký ruộng đất được lập khi thực hiện Chỉ thị 299/TTg như đã nêu tại điểm 3 của Công văn số 92/STNMT-ĐKTK khi xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong cùng một thửa đất có nhà ở được chia làm nhiều loại đất với thời hạn sử dụng khác nhau, nay cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận:

- Trong các quy định về viết Giấy chứng nhận và hệ thống pháp luật đất đai hiện hành không có quy định việc ghi loại thổ cư (T) gồm các loại đất ở, đất vườn thừa hợp pháp, đất kinh tế gia đình, đất vườn tạp... Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu lại để sử dụng thuật ngữ cho chính xác.

- Nguyên tắc khi cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thì diện tích đất ở và thời hạn sử dụng đất được ghi như trên Giấy chứng nhận cũ đã cấp; trường hợp diện tích đất ở, thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận cũ đã được xác định không phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy thì khi cấp đổi Giấy chứng nhận được xác định lại theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

- Thời hạn sử dụng đối với diện tích đất nông nghiệp gắn liền với nhà ở nhưng không được công nhận là đất ở được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai.

- Khi cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng từ đất vườn gắn liền với nhà ở (trên Giấy chứng nhận đã xác định là đất kinh tế gia đình hoặc đất vườn tạp, đất trồng cây lâu năm, đất trồng cây ăn quả, đất trồng cây hàng năm khác) thì phải nộp hồ sơ để làm thủ tục xin phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định. Việc nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần.

- Trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở mà khi cấp Giấy chứng nhận trước đây người sử dụng đất có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai và diện tích đất ở chưa được xác định theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai thì khi cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được xác định lại diện tích đất ở cho người sử dụng đất theo quy định tại Điều 87 của Luật Đất đai, trường hợp áp dụng hạn mức công nhận đất ở thì được áp dụng theo hạn mức đất công nhận đất ở tại thời điểm cấp đổi Giấy chứng nhận; phần diện tích đất ở vượt hạn mức được xác định là mục đích đất ở, thời hạn ổn định lâu dài, người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

5. Đối với việc xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã tại mục II của mẫu đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (mẫu đơn số 02/ĐK-GCN):

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com 0958040

Theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 14 của Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì khi cấp lại Giấy chứng nhận bị mất, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không phải xác nhận tại mục II của mẫu đơn số 02/ĐK-GCN.

Đối với các trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận, sau khi đo vẽ lại bản đồ địa chính mà không có biến động về đường ranh giới thửa thì Ủy ban nhân dân cấp xã không phải xác nhận vào mục II của mẫu đơn số 02/ĐK-GCN. Trường hợp thửa đất có biến động về đường ranh giới thửa (trừ trường hợp biến động ranh giới thửa đất do nhận chuyển quyền hoặc tách thửa, hợp thửa đất) thì Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xác nhận lý do thay đổi, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp hay không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết của địa phương.

Trường hợp biến động ranh giới thửa đất do nhận chuyển quyền hoặc tách thửa, hợp thửa đất hoặc thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất so với Giấy chứng nhận đã cấp thì phải yêu cầu người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký biến động theo quy định đối với từng trường hợp.

6. Trường hợp thửa đất ở có vườn ao gắn liền với nhà ở chưa được cấp Giấy chứng nhận và không có giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai, nhưng người sử dụng đất đã chuyển quyền sử dụng đất nhiều lần thì mục đích sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại được xác định trên cơ sở diện tích đất ở đã chuyển nhượng, nếu diện tích đất ở đã chuyển nhượng lớn hơn hạn mức công nhận đất ở, phần diện tích còn lại được xác định là đất ở thì người sử dụng đất phải nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất theo tại khoản 2 Điều 5 của Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

7. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận mà trên Giấy chứng nhận cũ đã xác định thời hạn sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2013 thì tiếp tục thực hiện cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất với thời hạn sử dụng đất như trên Giấy chứng nhận đã cấp. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 1 Điều 67 của Luật Đất đai năm 2003./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Trang Web Tổng cục QLĐĐ;
- Lưu VT, VP(TH), CĐKTK (VT, CT, PCT MVP), Th(07).

K/T. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG

Lê Văn Lịch

LawSoft * Tel: +84-8-3845 6684 * www.ThuVienPhapLuat.com