

Số: 1730 /STNMT-VPĐKĐĐ

Trà Vinh, ngày 11 tháng 10 năm 2017

V/v trả lời ý kiến của công dân liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Kính gửi: Ông Bùi Quốc Nam

Địa chỉ: khóm 6, TT.Càng Long, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Sở Tài Nguyên và Môi trường có nhận văn bản “Hỏi về pháp luật đất đai năm 2003” ngày 23/8/2017 của ông Bùi Quốc Nam, cư ngụ tại khóm 6, thị trấn Càng Long, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Qua xem xét nội dung, căn cứ quy định của pháp luật về đất đai Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

**1. Câu hỏi 1:**

Hỏi “*Khi đo đạc địa chính người sử dụng đất không có mặt tại thực địa để chỉ ranh*”.

Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-ĐC ngày 01/02/1996 của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) về việc chỉnh lý, bổ sung ban hành qui phạm thành lập bản đồ địa chính khu vực đô thị.

Tại điểm 7.3 quy định “Trước khi đo vẽ chi tiết phải xác định chính xác ranh giới thửa đất của từng chủ sử dụng. Các điểm ngoặt, ở chỗ đoạn cong trên đường ranh giới của thửa đất phải được đánh dấu mốc bằng đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông,...”. Như vậy, trước khi tiến hành đo đạc chi tiết thì đơn vị đo đạc đã phối hợp với người sử dụng đất để xác định ranh giới thửa đất nên trong quá trình đo đạc chi tiết thì người sử dụng đất không nhất thiết phải có mặt tại thực địa để chỉ ranh giới thửa đất.

Hỏi “*Không ký vào biên bản xác định ranh giới mốc giới của các thửa liền kề đo đạc địa chính người sử dụng đất không có mặt tại thực địa để chỉ ranh*”.

Cũng tại điểm 7.3 quy định “Ranh giới thửa đất phải được các chủ sử dụng có liên quan ký tên xác nhận vào biên bản”. Theo tài liệu ông gửi kèm theo thì các chủ sử dụng đã ký tên xác nhận vào biên bản là đúng quy định. Trong quy định mẫu biên bản xác định ranh giới mốc giới theo hiện trạng sử dụng đất phụ lục 7-1 ban hành kèm theo quy phạm thành lập bản đồ địa chính tỉ lệ 1/200, 1/500, 1/1000 khu vực đô thị (tạm thời), áp dụng thống nhất trong phạm vi cả nước, không quy định chủ sử dụng đất phải ký tên vào thửa đất mình trực tiếp sử dụng.

Hỏi “*Không được niêm yết công khai thông tin của các thửa đất liền kề cũng như 2 thửa đất 53-57*”.

Theo Quyết định số 25/QĐ-ĐC ngày 01/02/1996 của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính thì việc đo đạc lập bản đồ địa chính không có nội dung niêm yết công khai thông tin tại Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn).

Hỏi “*Người sử dụng đất không có đơn xin cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy thửa đất 53, 57 của tôi có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không? Nếu được cấp hoặc không được cấp. Thì đúng hay sai*”.

Căn cứ Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) Hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. quy định về trình tự thủ tục kê khai như sau:

“Chủ sử dụng đất kê khai và nộp hồ sơ kê khai tại Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn), hồ sơ bao gồm:

- + Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất;
- + Các giấy tờ pháp lý kèm theo về nguồn gốc của đất đang sử dụng;
- + Bản đồ địa chính khu đất hoặc sơ đồ trích đo thửa đất (đối với các trường hợp đăng ký đơn lẻ)”.

Như vậy, trước khi chủ sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải được kê khai đăng ký. Sau khi kê khai đăng ký thửa đất được cấp giấy hay không còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác như: hồ sơ có đầy đủ, hợp lệ hay không, nguồn gốc sử dụng đất,...và được Hội đồng xét duyệt cấp xã thông qua đồng ý cấp giấy chứng nhận thì mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc ông muốn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 thửa 53,57. Nội dung này ông nêu chưa cụ thể về nguồn gốc sử dụng, các loại giấy tờ có liên quan,... nên Sở Tài nguyên và Môi trường không đủ cơ sở trả lời cụ thể cho ông được. Tuy nhiên, hiện nay theo Luật đất đai 2013 ngày 29/11/2013 có hiệu lực từ ngày 01/7/2014 thì trình tự thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính. Chi tiết đề nghị ông đến Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân Càng Long để được hướng dẫn cụ thể.

## **2. Câu hỏi 2:**

Hỏi “*năm 2003 ông Bùi Văn Bá có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 54 không có đo đạc địa chính lại, không có loại giấy tờ gì cập nhật chỉnh lý biến động qua từng năm, mà lấy theo tài liệu đo đạc địa chính của ông Bùi Ngọc Như. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Bá tại thửa đất 54 như vậy có đúng không*”

Căn cứ khoản 2, mục I, Chương 3 của thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính (nay Bộ Tài nguyên và Môi trường) Hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất do người sử dụng đất lập gồm:

- a) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính;

b) Bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực;

c) Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng (theo mẫu Phụ lục 10 của quy phạm thành lập bản đồ địa chính ban hành theo Quyết định số 720/1999/QĐ-ĐC ngày 30 tháng 12 năm 1999 của Tổng cục Địa chính) đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ quy định tại điểm 3.a Chương 2 của Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính.

Như vậy việc ông Bùi Văn Bá có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có yêu cầu thẩm tra lại thực địa thì tại thời điểm năm 2003 Phòng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (nay phòng Tài nguyên và Môi trường) tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn Bá là phù hợp với quy định.

Trên đây một số ý Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời cho ông Bùi Quốc Nam được rõ.

Trân trọng kính chào./

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Đài PTTH Trà Vinh (để biết);
- UBND huyện Càng Long (phối hợp);
- BLĐ Sở TNMT;
- Lưu: VT, VPĐKĐĐ.

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Trương Văn Huy**