

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: **7881** /STNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **23** tháng **8** năm 2023

Về giải quyết hồ sơ tự ý chuyển mục  
đích sử dụng đất, tự ý tách thửa, chuyển  
quyền bằng giấy tay.

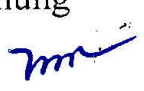
Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố.

Sở Tài nguyên và Môi trường nhận được Công văn số 268/VP-ĐT ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về việc giải quyết hồ sơ tự ý chuyển mục đích sử dụng đất, tự ý tách thửa, chuyển quyền bằng giấy tay; trong đó truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Bùi Xuân Cường như sau: *"Giao Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu ý kiến của Tư pháp tại Công văn số 5879/STP-VB ngày 24 tháng 11 năm 2022 để triển khai thực hiện theo đúng quy định pháp luật; tham mưu, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét đối với các nội dung vượt thẩm quyền"*.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo như sau:

**1. Nguyên nhân tồn tại**

Trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh tồn tại các trường hợp hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng có phát sinh biến động như: hộ gia đình tách hộ riêng để ở, được thừa kế, được tặng cho, chuyển nhượng một phần diện tích đất... Do xuất phát từ nhu cầu thực tế này, người sử dụng đất đã có các hành vi tự ý tách thửa, chuyển quyền một phần thửa đất bằng **"giấy tay"** (không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định), tự ý chuyển mục đích sử dụng đất (xây dựng nhà, công trình trên đất nông nghiệp...). Và do pháp luật đất đai qua nhiều thời kỳ chưa có quy định kịp thời và đầy đủ nên người nhận chuyển quyền trong những trường hợp này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết là Giấy chứng nhận).

Vấn đề tồn tại nêu trên kéo dài đến nay khi có quy định theo Khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP cho phép giải quyết đối với những trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho bằng giấy tay **trước ngày 01 tháng 7 năm 2014**. Tuy nhiên, vì là tự ý tách thửa để chuyển quyền nên phần lớn diện tích đất được chuyển quyền có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; và khi xem xét giải quyết cấp Giấy chứng nhận có nhiều vấn đề phát sinh cần phải báo cáo, xin ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố (về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, điều kiện cấp Giấy chứng nhận, sự phối hợp của các cơ quan...) 



## **2. Quá trình xin ý kiến xử lý giải quyết**

Để giải quyết vướng mắc, khó khăn về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và việc xử lý đối với trường hợp tồn tại nêu trên, Sở Tài nguyên và Môi trường đã có nhiều văn bản báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố (Công văn số 11484/STNMT-VPĐK ngày 06 tháng 11 năm 2017, Công văn số 3499/STNMT-VPĐK ngày 13 tháng 4 năm 2018, Công văn số 4731/STNMT-VPĐK ngày 18 tháng 6 năm 2019, Công văn số 11300/STNMT-VPĐK ngày 15 tháng 12 năm 2020), theo đó kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố:

- Về thẩm quyền giải quyết: giao Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện rà soát, giải quyết ký cấp Giấy chứng nhận (đối với hồ sơ đang tồn đọng).

- Về trình tự, cách thức thực hiện: tổ chức công khai trên thông tin đại chúng để người sử dụng đất và người đang giữ bản chính Giấy chứng nhận đến thực hiện kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận đã cấp (đối với hồ sơ chưa tiếp nhận).

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố (Phiếu chuyển số 72353/2/PC-VP ngày 19 tháng 11 năm 2021 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố), Sở Tài nguyên và Môi trường đã có Công văn số 4381/STNMT-VPĐK ngày 06 tháng 6 năm 2022 báo cáo xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường và được Tổng cục Quản lý đất đai phúc đáp tại Công văn số 1679/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 05 tháng 7 năm 2022, với nội dung: *“Tổng cục Quản lý đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh căn cứ các quy định và tình tiết cụ thể từng hồ sơ để xem xét, chỉ đạo giải quyết đối với các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.”*

Trên cơ sở hướng dẫn của Tổng cục Quản lý đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường có Công văn số 7772/STNMT-VPĐK ngày 14 tháng 9 năm 2022 báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố và được Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tư pháp rà soát, tham mưu, đề xuất, trình Ủy ban nhân dân Thành phố để xem xét, giải quyết (Công văn số 9843/VP-ĐT ngày 10/11/2022 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố).

Theo Công văn số 5879/STP-BTTP ngày 24 tháng 11 năm 2022 của Sở Tư pháp, Sở Tư pháp kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài nguyên và Môi trường căn cứ quy định pháp luật Sở Tư pháp đã phân tích; rà soát, đối chiếu với từng trường hợp cụ thể về nguồn gốc pháp lý đất, quá trình sử dụng, quy hoạch, tranh chấp (nếu có) để xem xét, xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của người sử dụng đất theo quy định và áp dụng biện pháp khắc phục hậu quả (khi cần thiết) để xem xét việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận theo quy định.

## **3. Nhận xét và kiến nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường**

### **3.1 Nhận xét:**

Qua nghiên cứu ý kiến của Sở Tư pháp tại mục II Công văn số 5879/STP-BTTP ngày 24 tháng 11 năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến như sau:

a) Về việc áp dụng diện tích tối thiểu khi tách thửa:



Theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ và tại các Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về diện tích tối thiểu khi tách thửa qua các thời kỳ thì trường hợp các thửa đất đang sử dụng được hình thành trước thời điểm có Quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố về diện tích tối thiểu được tách thửa mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân Thành phố nhưng có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận (không áp dụng quy định diện tích tối thiểu trong trường hợp này).

Tuy nhiên, các trường hợp chuyển quyền bằng giấy tay là không phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm chuyển quyền (không loại trừ trường hợp giả mạo giấy tay, “lách luật” xác lập thời điểm giấy tay không trung thực). Nội dung các giấy tờ mua bán tay thể hiện phần diện tích đất được chuyển quyền, thuộc một phần thửa đất, tờ bản đồ mà không thể hiện rõ thông tin cụ thể phần diện tích đất được tách ra để có thể xác định một thửa đất theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013, Điều 13 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014, điểm a khoản 2.3 Điều 8 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Vì thế, nếu chỉ căn cứ vào thông tin, thời điểm của giấy tờ mua bán tay để xác định thửa đất đang sử dụng được hình thành từ thời điểm nào là chưa đảm bảo.

Việc này cần thiết phải được xác định trên cơ sở xem xét quá trình quản lý sử dụng đất, thông tin thửa đất và người sử dụng đất thông qua bản đồ, sổ mục kê, tài liệu kê khai, đo đạc qua các thời kỳ... nhằm đảm bảo quy định về hạn mức tách thửa, các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

b) Về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận:

Tiếp thu ý kiến của Sở Tư pháp về các quy định liên quan đến thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đã được nêu tại Công văn số 5879/STP-VB ngày 24 tháng 11 năm 2022; ngoài ra hiện nay Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ và Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường có quy định sửa đổi về thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận như sau:

- Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ) quy định “Cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai”

1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện 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;

c) Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai được sử dụng con dấu của mình để thực hiện cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp.

.....

- Điều 17 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 2 Điều 1 Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường) quy định “Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất”

“1. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

....

b) Chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người khác trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này hoặc chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất trong các thửa đất cấp chung một Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp;

.....

n) Chuyển mục đích sử dụng đất;

....

2. Các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm:

a) Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép;

.....

d) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp dưới các hình thức quy định tại Điểm a Khoản này;

.....

k) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, e, g, h, l, m, n và r Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận.”

3. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại các điểm a, b, e, g, h, l, m và r khoản 1 và các điểm a, c, d, đ, e, g, h và i khoản 2



Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP).

Đối với trường hợp quy định tại điểm n khoản 1 và điểm b khoản 2 Điều này thì cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thực hiện thủ tục quy định tại khoản 2 Điều 69 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, sau đó chuyển hồ sơ cho cơ quan quy định tại Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận.”

Theo đó, thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp trong trường hợp chuyển quyền một phần diện tích đất và chuyển mục đích sử dụng đất là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện, thành phố Thủ Đức.

Tuy nhiên, như đã nêu trên, đây là những trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa không phù hợp quy định pháp luật. Vì vậy, việc cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân có hành vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 phải đảm bảo các quy định sau:

- Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai”

+ Điều 4. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính:

“1. Thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai là 02 năm.

2. Thời điểm để tính thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được quy định như sau:

.....

b) Đối với hành vi vi phạm hành chính đang được thực hiện quy định tại khoản 4 Điều này thì thời hiệu được tính từ thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm;

c) Trường hợp xử phạt vi phạm hành chính đối với tổ chức, cá nhân do người có thẩm quyền lập biên bản vi phạm hành chính chuyển đến thì thời hiệu xử phạt được áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều này và điểm a, b khoản này tính đến thời điểm ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính.

3. Các hành vi vi phạm được xác định là đã kết thúc và thời điểm chấm dứt hành vi vi phạm như sau:

.....

4. Các hành vi vi phạm hành chính về đất đai quy định tại Nghị định này mà không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này được xác định là hành vi vi phạm đang được thực hiện.

5. Trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều này, nếu tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm hành chính cố tình trốn tránh, cản trở việc xử phạt của cơ quan, người có thẩm quyền thì thời hiệu xử phạt vi phạm hành chính được tính lại kể từ thời điểm chấm dứt hành vi trốn tránh, cản trở việc xử phạt.”



Theo đó, hành vi tự ý chuyển mục đích sử dụng đất sang mục đích khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép được xác định là hành vi vi phạm đang thực hiện và thời hiệu được tính từ thời điểm người có thẩm quyền thi hành công vụ phát hiện hành vi vi phạm.

+ Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 12, Điều 13 quy định xử phạt đối với các trường hợp sử dụng đất sang mục đích khác mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, theo đó quy định hình thức xử phạt chính là phạt tiền và hình thức phạt bổ sung là khôi phục lại tình trạng ban đầu (trừ trường hợp đủ điều kiện công nhận quyền sử dụng đất) hoặc buộc đăng ký đất đai theo quy định đối với trường hợp có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, buộc nộp lại số lợi bất hợp pháp có được do thực hiện hành vi vi phạm.

+ Điều 38. Thẩm quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xử phạt vi phạm hành chính.

- Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014:

*“...3. Trường hợp lấn, chiếm đất chưa sử dụng hoặc tự ý chuyển mục đích sử dụng đất thuộc trường hợp phải xin phép theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép thì thực hiện xử lý như sau:*

*a) Trường hợp đang sử dụng đất thuộc quy hoạch sử dụng đất cho các mục đích quy định tại Điều 61 và Điều 62 của Luật Đất đai thì Nhà nước thu hồi đất trước khi thực hiện dự án, công trình đó.*

*Người đang sử dụng đất vi phạm được tạm thời sử dụng cho đến khi Nhà nước thu hồi đất, nhưng phải giữ nguyên hiện trạng đang sử dụng đất và phải kê khai đăng ký đất đai theo quy định;*

*b) Trường hợp đang sử dụng đất không thuộc trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh chỉ đạo rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất; người đang sử dụng đất được xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.*

...

*5. Người đang sử dụng đất ổn định trong các trường hợp quy định tại Khoản 1, Điểm a và Điểm c Khoản 2, Điểm b Khoản 3 Điều này mà 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 theo quy định như sau:*

*a) Trường hợp thửa đất có nhà ở thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;*

*b) Trường hợp thửa đất có công trình xây dựng không phải là nhà ở thì được công nhận theo quy định tại Điểm b Khoản 1 và Điểm b Khoản 2 Điều 20 của Nghị định này;*

c) Đối với phần diện tích đất đang sử dụng được xác định là đất nông nghiệp thì được công nhận quyền sử dụng đất theo chế độ như quy định đối với trường hợp tại Khoản 5 Điều 20 của Nghị định này;

d) Người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Khoản này phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.”

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp này được căn cứ theo Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và chỉ được thực hiện sau khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết xong việc xử lý vi phạm chuyển mục đích sử dụng đất và rà soát điều chỉnh, quy hoạch.

### **3.2 Kiến nghị:**

Đây là một dạng tồn tại kéo dài qua nhiều thời kỳ, có thể phát sinh tiếp theo (do việc mua bán giấy tay không có xác nhận của cơ quan chức năng nên việc kiểm tra tính xác thực của thời điểm mua bán là thiếu căn cứ, dễ bị lợi dụng làm trái quy định); nếu không thực hiện chặt chẽ dễ dẫn đến tình trạng “lách luật” chia tách thửa đất không đảm bảo hạn mức. Do đó, việc giải quyết cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp này theo các quy định pháp luật như trên đã phân tích là cần phải xem xét xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, đồng thời căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, điều kiện tách thửa, cơ sở hạ tầng để quyết định – đây là những vấn đề thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân quận, huyện.

Vì vậy, nhằm ngăn chặn tình trạng phân lô, tách thửa không đúng quy định, xây dựng không phép dẫn đến hình thành nhiều khu dân cư manh mún, phá vỡ quy hoạch và nâng cao trách nhiệm quản lý đất đai của địa phương Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố cần thiết có chỉ đạo chung cho Ủy ban nhân dân các quận, huyện triển khai thực hiện việc xác định các điều kiện rà soát và xử lý trước khi cấp Giấy chứng nhận. Giải pháp cụ thể như sau:

a. Giao Ủy ban nhân dân các quận, huyện và thành phố Thủ Đức chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn, phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện, thành phố Thủ Đức rà soát, xác minh về người sử dụng đất (bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền), thời điểm, quá trình quản lý sử dụng, hiện trạng, ranh giới sử dụng đất, việc tranh chấp; rà soát quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, căn cứ các quy định pháp luật và hướng dẫn của Tổng Cục quản lý đất đai tại Công văn số 1679/TCQLĐĐ-CĐKĐĐ ngày 05 tháng 7 năm 2022 để xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và xác định điều kiện cấp Giấy chứng nhận... Trường hợp có vi phạm pháp luật đất đai thì Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã xử lý vi phạm trước khi cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì giao Chi nhánh Văn phòng đăng ký quận, huyện, thành phố Thủ Đức ký cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

b. Đối với hồ sơ đã tiếp nhận

Đối với các hồ sơ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận, huyện và thành phố Thủ Đức đã tiếp nhận, rà soát và lập danh sách trước thời

điểm Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 4731/STNMT-VPĐK ngày 18 tháng 6 năm 2019: Chấp thuận thời điểm hình thành thửa đất được tách ra để chuyển quyền bằng giấy tay (trước ngày 01 tháng 7 năm 2014) được xác định cụ thể theo thời điểm ghi tại giấy tờ mua bán tay. Vì vậy, việc áp dụng quy định diện tích tối thiểu khi tách thửa căn cứ vào quy định tại thời điểm này, cụ thể là Quyết định số 19/2009/QĐ-UBND ngày 25 tháng 02 năm 2009; Quyết định số 54/2012/QĐ-UBND ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố.

**c. Đối với hồ sơ chưa tiếp nhận**

Nhằm giải quyết dứt điểm tình trạng tự ý tách thửa, chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất bằng giấy tay và cấp Giấy chứng nhận cho những người nhận chuyển quyền với trường hợp tự ý tách thửa ngay tình; cũng như ngăn chặn tình trạng nhiều hộ gia đình, cá nhân tiếp tục lợi dụng quy định cho phép chuyển quyền sử dụng đất bằng giấy tay tiếp tục diễn ra trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh: Giao Ủy ban nhân dân các quận, huyện, thành phố Thủ Đức tổ chức công khai trên thông tin đại chúng để các trường hợp chuyển quyền bằng giấy tờ tay một phần diện tích đất (người sử dụng đất, người đang giữ bản chính Giấy chứng nhận tách thửa chuyển quyền) thực hiện kê khai chậm nhất đến ngày 31 tháng 12 năm 2023, đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận theo quy định. Các hồ sơ phát sinh sau thời điểm kê khai, đăng ký (nếu có) sẽ không có cơ sở để xem xét giải quyết.

Việc xác định thửa đất được tách ra khi chuyển quyền trên cơ sở xem xét quá trình quản lý sử dụng đất, thông tin thửa đất và người sử dụng đất thông qua bản đồ, sổ mục kê, tài liệu kê khai, đo đạc qua các thời kỳ... nhằm đảm bảo quy định về hạn mức tách thửa, các điều kiện về cơ sở hạ tầng kỹ thuật của địa phương.

Kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố./.

**Nơi nhận:**

- Như trên (Đính kèm tài liệu và dự thảo);
  - Thường trực Thành ủy;
  - Hội đồng nhân dân Thành phố;
  - Sở Tư pháp;
  - Ban Giám đốc Sở;
  - Ủy ban nhân dân các quận, huyện và TP Thủ Đức;
  - Thanh tra Sở;
  - VPĐKĐĐT;
  - 22 CNVPĐKĐĐT quận, huyện và TP Thủ Đức;
  - Lưu: VT, VPĐK.Hàn.
- CVĐ 2302/2023 *12*

**GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Toàn Thắng**