



SỞ TƯ PHÁP TỈNH BÌNH ĐỊNH
TRUNG TÂM TRỢ GIÚP PHÁP LÝ NHÀ NƯỚC

Địa chỉ: 715 Trần Hưng Đạo - Tp. Quy Nhơn - Bình Định

Điện thoại: 0256. 3816816 - 0256. 3820141

NHỮNG QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

VỀ ĐẤT ĐAI

Chịu trách nhiệm xuất bản:

LÊ THÀNH TRUNG - Giám đốc TT TGPL NN tỉnh Bình Định

Trưởng Ban Biên tập:

LÊ THÀNH SƠN - P. Giám đốc TT TGPL NN tỉnh Bình Định

Biên tập, Trình bày & Sửa bản in:

LÂM THANH TÙNG - TP TH - HC. TT TGPL NN tỉnh Bình Định

LÊ MINH TIẾN - Trợ giúp viên TT TGPL NN tỉnh Bình Định

NGUYỄN THỊ MAI HỒNG - Chuyên viên TT TGPL NN tỉnh Bình Định

In 2.000 bản, khổ 10.5x20.5cm, 20 trang tại Công ty TNHH Mỹ Thuật - Quảng cáo In và Thương mại Thái Bình. Địa chỉ 534A Nguyễn Thái Học - Tp. Quy Nhơn - Bình Định. Theo Giấy phép xuất bản số do Sở Thông tin và Truyền thông Bình Định cấp ngày In xong và nộp lưu chiểu tháng

Năm 2022



Câu hỏi 1: Anh Đinh Văn Nam cư trú xã CL, huyện VC, tỉnh BD hỏi: năm 2017 hộ gia đình anh được Nhà nước giao quyền sử dụng đất để canh tác sản xuất nông nghiệp, diện tích 500m², tọa lạc tại xã CL, huyện VC, tỉnh BD theo diện hộ gia đình đồng bào dân tộc thiểu số. Năm 2021, hộ gia đình ông làm thủ tục chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho người khác, nhưng UBND huyện VC không cho phép. Nay ông hỏi: trong trường hợp này, hộ gia đình ông có được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Nhà nước giao không?

Trả lời: *(Có tính chất tham khảo)*

Theo quy định tại khoản 3, Điều 192 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 1, Điều 40 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 về điều kiện chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ.

Khoản 1, Điều 40 quy định: “Hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số sử dụng đất do được Nhà nước giao đất theo chính sách hỗ trợ của Nhà nước chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất

sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động”.

Như vậy, căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, thì trong trường hợp này, hộ gia đình ông không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được nhà nước giao cho người khác. Vì năm 2017, UBND huyện VC quyết định giao đất cho hộ gia đình ông sử dụng canh tác sản xuất nông nghiệp, tính từ ngày quyết định giao đất đến ngày làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 05 năm. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật đất đai thì hộ gia đình, cá nhân đồng bào dân tộc thiểu số chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau 10 năm kể từ ngày có quyết định giao đất nếu được Ủy ban nhân dân cấp xã CL xác nhận không còn nhu cầu sử dụng do chuyển khỏi địa bàn xã, phường, thị trấn nơi cư trú để đến nơi khác hoặc do chuyển sang làm nghề khác hoặc không còn khả năng lao động.

Câu hỏi 2: Chị Nguyễn Thị H, ở xã N, huyện M, tỉnh P hỏi: hộ gia đình tôi có thuê đất của Nhà nước để nuôi trồng thủy sản và trả tiền thuê đất hàng năm. Sau đó, gia đình tôi xây dựng công trình trên diện

tích đất thuê để nuôi trồng thủy sản. Nay hộ gia đình tôi muốn thế chấp công trình trên cho ngân hàng để vay vốn nuôi trồng thủy sản có được không?

Trả lời: *(Có tính chất tham khảo)*

Theo quy định tại Khoản 2, Điều 179 Luật đất đai năm 2013, thì hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013;

- Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

- Để thừa kế, tặng cho tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê; người nhận thừa kế, người được tặng cho tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định;

- Cho thuê tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê theo quy định của pháp luật về dân sự;

- Thế chấp bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại

tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật;

- Góp vốn bằng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê trong thời hạn thuê đất với tổ chức, hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài để hợp tác sản xuất, kinh doanh; người nhận góp vốn bằng tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

Như vậy, căn cứ vào quy định nêu trên thì hộ gia đình chị H được quyền thế chấp công trình xây dựng trên đất thuê hàng năm cho ngân hàng để vay vốn nuôi trồng thủy sản.

Câu hỏi 3: Anh Nguyễn Văn C ở phường H, thành phố M, tỉnh K hỏi: năm 2020 anh có chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở cho ông Nam và bà Lan. Hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng A. Tuy nhiên, hai bên chưa đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục sang tên trước bạ theo quy định của pháp luật. Hỏi theo quy định của pháp luật, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai? Và có hiệu lực kể từ khi nào?

Trả lời: *(Có tính chất tham khảo)*

Khoản 3, Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định:

“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”

Như vậy, căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ khi đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, trong trường hợp này, anh C phải làm thủ tục đăng ký đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M để ghi vào sổ địa chính.

Câu hỏi 4: Chị Lê Thị Minh H, ở phường N, thành phố N, tỉnh Y hỏi: năm 2022 tôi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Khi nộp hồ sơ, viên chức Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu tôi phải nộp bản sao giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu. Hỏi theo quy định của pháp luật, tôi có phải nộp bản sao giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không?

Trả lời: (Có tính chất tham khảo)

Khoản 5, Điều 11, Thông tư số 09/2021/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư quy định và hướng dẫn thi hành Luật đất đai quy định:

“Đối với trường hợp nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận mà có yêu cầu thành phần là bản sao Giấy chứng minh nhân dân hoặc Giấy chứng minh quân đội hoặc thẻ Căn cước công dân hoặc sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh nhân thân thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ sử dụng dữ liệu từ cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư mà không yêu cầu người nộp hồ sơ phải nộp các giấy tờ này để chứng minh nhân thân trong trường hợp dữ liệu quốc gia về dân cư được chia sẻ và kết nối với dữ liệu của các ngành, các lĩnh vực (trong đó có lĩnh vực đất đai)”.

Căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, khi làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, người xin cấp giấy chứng nhận không phải nộp bản sao giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu.

Câu hỏi 5: Anh Trần Văn A ở xã PH, huyện TP, tỉnh BD hỏi: hộ gia đình anh được Nhà nước giao đất sản xuất nông nghiệp năm 2018. Do hoàn cảnh gia đình và để thuận lợi trong việc canh tác

sản xuất nông nghiệp, anh A muốn chuyển đổi đất nông nghiệp với hộ gia đình khác ở địa phương. Tuy nhiên, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và chỉ có quyết định giao đất của UBND huyện TP. Ông hỏi: trong trường hợp này ông có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người khác trong cùng địa phương không?

Trả lời: *(Có tính chất tham khảo)*

Khoản 1, Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất”.

Như vậy, căn cứ quy định của pháp luật nêu trên, thì trong trường hợp này mặc dù đất chưa được cấp giấy chứng nhận, nhưng đã được UBND huyện TP ban hành Quyết định giao đất. Do đó hộ gia đình anh

có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp cho người khác trong cùng địa phương.

Câu hỏi 6: Anh Nguyễn Văn A hỏi: Tôi có mua một mảnh đất 430m², vừa qua tôi có xin cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận sổ đỏ tôi thấy số diện tích ghi trong sổ đỏ là 340m². Vậy cho tôi hỏi trường hợp trên phải xử lý thế nào?

Trả lời: *(Có tính chất tham khảo)*

Tại Điều 106 Luật đất đai 2013 có quy định như:

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

B) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

Theo thông tin bạn cung cấp thì diện tích đất trên sổ đỏ được cấp là có sai sót so với diện tích đất trên thực tế. Vì vậy, việc sai sót đó cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm đính chính lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc đính chính được thực hiện theo trình tự thủ tục theo quy định Điều 86 Nghị định 43/2014/NĐ-CP như sau:

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót cho Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính. Trường hợp sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải có đơn đề nghị để được đính chính.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình

cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp đính chính mà người được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có yêu cầu cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai trình cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Câu hỏi 7: Ông Trần Văn P hỏi: tôi có mua một mảnh đất trị giá 300 triệu đồng, tôi đã trả 250 triệu, còn 50 triệu thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục sẽ trả hết, nhưng hợp đồng không công chứng thì có ảnh hưởng gì đến hiệu lực của hợp đồng không?

Trả lời: (Có tính chất tham khảo)

Theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013:

“Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng

đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này”

Do đó, mọi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều bắt buộc phải được công chứng. Nếu như hợp đồng không công chứng tức là đã vi phạm quy định về hình thức của hợp đồng thì hợp đồng này sẽ bị vô hiệu. Vì vậy, các bên cần công chứng hợp đồng tại các tổ chức hành nghề công chứng hoặc chứng thực tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Tuy nhiên, Bộ luật dân sự 2015 có quy định mới về trường hợp này, đó là:

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt

buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

Như vậy, trong trường hợp này, ông đã trả 250 triệu/ 300 triệu, tức đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bị vô hiệu, đồng thời các bên không bắt buộc phải công chứng hợp đồng đó nữa. Nếu có xảy ra tranh chấp liên quan đến hợp đồng nêu trên thì một trong các bên có thể yêu cầu Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của hợp đồng và buộc bên vi phạm thực hiện theo đúng hợp đồng./.

Khi có nhu cầu được trợ giúp pháp lý, hãy liên hệ với Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước hoặc các Chi nhánh Trợ giúp pháp lý của Trung tâm, nơi người yêu cầu trợ giúp pháp lý cư trú để được hỗ trợ những vướng mắc pháp luật.

ĐỊA CHỈ TRUNG TÂM TRỢ GIÚP PHÁP LÝ NHÀ NƯỚC VÀ CÁC CHI NHÁNH TGPL TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH BÌNH ĐỊNH

1. Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước.

ĐC: số 715 đường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. ĐT: 0256.3816816.

2. Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 1.

Phụ trách địa bàn 02 huyện Tuy Phước và Vân Canh.

ĐC: số 57 đường Lê Hồng Phong, TT. Diêu Trì, huyện Tuy Phước. ĐT: 0256.3734378

3. Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 2.

Phụ trách địa bàn TX. An Nhơn và huyện Phù Cát.

ĐC: số 79 đường Lê Hồng Phong, P. Bình Định, TX. An Nhơn. ĐT: 0256.3635666

4. Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 3.

Phụ trách địa bàn 02 huyện Phù Mỹ và Hoài Nhơn.

Địa chỉ: số 19 đường Thanh Niên, TT. Phù Mỹ, huyện Phù Mỹ. ĐT: 0256.3655123

5. Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 4.

Phụ trách địa bàn 02 huyện An Lão và Hoài Ân.

ĐC: Thôn 2, TT. An Lão, huyện An Lão. ĐT: 0256.3875456

6. Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 5.

Phụ trách địa bàn 02 huyện Vĩnh Thạnh và Tây Sơn.

ĐC: Khu phố Định Tổ, TT. Vĩnh Thạnh, huyện Vĩnh Thạnh. ĐT: 0256.3786888

DANH SÁCH CÁC TRỢ GIÚP VIÊN PHÁP LÝ

1. Lê Thành Trung, Trợ giúp viên pháp lý, Giám đốc Trung tâm. Số điện thoại: 0256.3586999; 0972155887.

2. Lê Thành Sơn, Trợ giúp viên pháp lý, Phó Giám đốc Trung tâm. Số điện thoại: 0256.3501221; 0935067641.

3. Nguyễn Ánh Quang, Trợ giúp viên pháp lý, Trưởng phòng pháp luật Hình sự - Hành chính. Số điện thoại: 0256.3816816; 0913434655.

4. Phan Văn Hùng, Trợ giúp viên pháp lý, Trưởng phòng pháp luật Dân sự - Đất đai. Số điện thoại: 0256.3816816; 0935544555.

5. Nguyễn Hữu Vinh, Trợ giúp viên pháp lý, Trưởng phòng pháp luật Lao động - Xã hội. Số điện thoại: 0256.3816816; 0914276141.

6. Nguyễn Ngọc Quốc Linh, Trợ giúp viên pháp lý, Phòng pháp luật Lao động - Xã hội. Số điện thoại: 0256.3816816; 0912379262.

7. Lâm Thanh Tùng, Trợ giúp viên pháp lý.

Trưởng phòng Tổng hợp - Hành chính.
Số điện thoại: 0256.3820141; 0906562479.

8. Lê Minh Tiến, Trợ giúp viên pháp lý.
Phòng Tổng hợp - Hành chính. Số điện thoại:
0256.3820141; 0905455459.

9. Phan Thị Ngọc Huyền, Trợ giúp viên pháp lý. Phòng Tổng hợp - Hành chính.
Số điện thoại: 0256.3820141; 0974138849.

10. Lê Tôn Nữ Kim Yến, Trợ giúp viên pháp lý, Trưởng Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 1.
Số điện thoại: 0256. 3734378; 0905693008.

11. Quách Hồng Cẩm, Trợ giúp viên pháp lý, Trưởng Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 2.
Số điện thoại: 0256.3635666; 0988952390.

12. Hồ Văn Huy, Trợ giúp viên pháp lý Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 3. Số điện thoại:
0256.3655123; 0978545347.

13. Phạm Minh Vương, Trợ giúp viên pháp lý, Trưởng Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 4.
Số điện thoại: 0256.3875456; 0985258990.

14. Nguyễn Thị Xuân Diệu, Trợ giúp viên pháp lý Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 3.
Số điện thoại: 0256.3875456; 0962362117.

15. Nguyễn Thị Hồng Thắm, Trợ giúp viên pháp lý, Trưởng Chi nhánh Trợ giúp pháp lý số 5. Số điện thoại: 0256.3786888;
01656579428.