

Số: 1427/CV/ĐC

Hà Nội, ngày 13 tháng 10 năm 1995

CÔNG VĂN

**CỦA TỔNG CỤC ĐỊA CHÍNH SỐ 1427/CV/ĐC NGÀY 13 THÁNG 10 NĂM 1995 VỀ VIỆC
HƯỚNG DẪN XỬ LÝ MỘT SỐ VẤN ĐỀ VỀ ĐẤT ĐAI ĐỂ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Để việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không gặp trở ngại và đúng tinh thần của pháp luật đất đai, Tổng cục Địa chính hướng dẫn xử lý một số trường hợp phát sinh trước khi có Luật đất đai 1993 như sau:

I- VỀ VIỆC XEM XÉT NHỮNG GIẤY TỜ ĐỂ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1- Đối với những người đang sử dụng đất nếu có các giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

a) Giấy tờ do chính quyền cách mạng giao đất cho người sử dụng trong cải cách ruộng đất mà họ vẫn trực tiếp sử dụng đất đó liên tục từ đó đến nay.

b) Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất cho người sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất vẫn tiếp tục sử dụng đất từ đó đến nay;

c) Những giấy tờ chuyển nhượng đất của những người sử dụng đất hợp pháp từ năm 1980 trở về trước mà được chính quyền địa phương xác nhận;

d) Giấy tờ mua bán, chuyển nhượng nhà ở kèm theo quyền sử dụng đất, được chính quyền địa phương xác nhận;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp hoặc có tên trong sổ địa chính nay vẫn tiếp tục sử dụng mà không có tranh chấp;

e) Giấy tờ hợp lệ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất, mà người đó vẫn sử dụng liên tục từ khi được cấp đến nay và hiện nay không có tranh chấp;

g) Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà theo đúng chế độ quy định và thủ tục của Nhà nước.

2- Đối với những người hiện đang sử dụng đất nhưng không có giấy tờ hợp pháp, cần được xem xét khi tiến hành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

a) Người được thừa kế quyền sử dụng đất, gắn liền với nhà ở hoặc tài sản, mà không có tranh chấp về thừa kế nhưng chưa làm thủ tục sang tên trước bạ;

b) Người tự khai hoang đất đai từ 1980 trở về trước, mà phù hợp với quy hoạch và liên tục sử dụng cho đến nay và không có tranh chấp, người sử dụng đất đã làm đầy đủ các nghĩa vụ cho Nhà nước;

- c) Người nhận chuyển nhượng đất ở thực sự có nhu cầu được chính quyền địa phương xác nhận;
- d) Người sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, được chính quyền xã, phường, thị trấn xác nhận và làm đầy đủ nghĩa vụ theo quy định của Nhà nước.

Người được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trong mục I này phải làm các thủ tục và nộp các khoản lệ phí theo quy định của Nhà nước.

3- Đối với việc giao đất không đúng thẩm quyền thì được xử lý như sau:

1- Căn cứ vào thời hiệu của Quyết định số 201/CP ngày 1-7-1980, Luật đất đai 1988 và hành vi vi phạm hậu quả gây ra mà có các biện pháp xử lý thích hợp trong từng hoàn cảnh cụ thể đối với người giao đất không đúng thẩm quyền như: xử phạt hành chính, cách chức, buộc thôi việc, nếu hành vi vi phạm gây hậu quả nghiêm trọng, hoặc tái phạm, thì truy cứu trách nhiệm hình sự.

2- Xử lý diện tích đất giao không đúng thẩm quyền để xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Đất đã giao không vi phạm vào quy hoạch hiện nay và không phải đất đang có tranh chấp thì người đang sử dụng đất được hợp thức hoá quyền sử dụng đất. Diện tích đất được xem xét hợp thức hoá phù hợp với luận chứng kinh tế kỹ thuật đã được duyệt, nếu là đất làm nhà ở của hộ gia đình thì bằng mức đất ở theo quy định hiện nay của địa phương. Cơ quan có thẩm quyền hợp thức hoá xem xét để quyết định việc xử phạt hành chính về hành vi sử dụng đất trái phép đối với người được hợp thức hoá quyền sử dụng đất cho phù hợp với tình hình thực tế của từng trường hợp cá thể. Người được hợp thức hoá quyền sử dụng đất phải làm thủ tục hợp thức hoá quyền sử dụng đất, nộp lệ phí địa chính, nộp phạt hành chính theo quy định của cơ quan có thẩm quyền cho phép hợp thức hoá quyền sử dụng đất.

Trường hợp diện tích sử dụng vượt so với LCKTKT hoặc mức đất ở theo quy định thì phải nộp tiền sử dụng đất phần diện tích vượt hoặc thu hồi phần diện tích vượt đó.

b) Trường hợp đất ở được giao không đúng với quy hoạch hiện nay, nhưng quy hoạch đó chưa thực hiện thì người được giao đất tạm thời sử dụng, không được xây dựng thêm; khi Nhà nước thực hiện quy hoạch thì người đang sử dụng đất đó phải chuyển đi nơi khác. Tùy theo trường hợp cụ thể mà họ có thể được xem xét để hỗ trợ việc di chuyển chỗ ở.

c) Những trường hợp còn lại đều phải thu hồi theo khoản 6 Điều 26 Luật Đất đai.

III- ĐỐI VỚI VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG ĐẤT TRÁI PHÉP ĐƯỢC XỬ LÝ NHƯ SAU

1- Các tổ chức đã được Nhà nước giao đất mà tự tiện đem chuyển nhượng cho người khác sử dụng thì: truy thu tiền chuyển nhượng đất nộp vào ngân sách Nhà nước; xử phạt hành chính.

Trường hợp việc chuyển nhượng gây hậu quả nghiêm trọng, lợi dụng việc chuyển nhượng đất để tham ô, tư lợi thì phải truy cứu trách nhiệm hình sự đối với người vi phạm.

+ Đối với người nhận quyền sử dụng đất, nếu thực sự có nhu cầu để làm nhà ở, hoặc để sản xuất kinh doanh mà vị trí khu đất đó phù hợp với quy hoạch thì họ phải làm thủ tục hợp thức hoá. Người nhận đất phải nộp phạt hành chính về hành vi chuyển nhượng đất trái phép, nộp lệ phí địa chính.

Sau khi người nhận đất làm đầy đủ nghĩa vụ, và thủ tục thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Đối với những khu đất chuyển nhượng không phù hợp với quy định, mà quy hoạch đó chưa thực hiện, nếu người nhận đất đã xây dựng các công trình, hoặc nhà ở thì họ được tạm thời sử dụng, không được xây dựng thêm, khi quy hoạch được triển khai thì người đó phải tự dỡ bỏ các công trình nhà ở nói trên. Nếu đất này chưa xây dựng thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và tiến hành giao đất theo quy định của pháp luật.

2- Cá nhân chuyển nhượng đất với nhau để làm nhà ở hoặc chuyển nhượng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối phù hợp với quy hoạch và không có tranh chấp thì được hợp thức hoá để cấp giấy CNQSDĐ nhưng phải nộp phạt hành chính, làm thủ tục trước bạ sang tên, nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí địa chính.

IV- ĐỐI VỚI VIỆC LẤN CHIẾM ĐẤT ĐAI THÌ XỬ LÝ NHƯ SAU

1- Không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất bị lấn chiếm trong những trường hợp sau đây:

a) Đất đã có quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng.

b) Đất có di tích lịch sử, văn hoá, danh lam thắng cảnh.

c) Đất nằm trong hành lang bảo vệ đê điều, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy lợi, thủy điện, đường dây cao thế, hạ thế, đường ống dẫn khí, dẫn dầu, các công trình an ninh, quốc phòng.

2- Đối với các trường hợp không thuộc quy định tại điểm 1 trên đây mà phù hợp với quy hoạch hiện nay thì người đang sử dụng đất được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải nộp phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất đai, làm thủ tục hợp thức hoá, nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại thời điểm được hợp thức hoá, nộp lệ phí địa chính.

3- Trường hợp lấn chiếm đất hoang hoá để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản mà không thuộc đối tượng giao đất theo Nghị định 64/CP ngày 27-9-1993 và Nghị định số 2/CP ngày 15-1-1994 của Chính phủ thì được xem xét hợp thức hoá và phải nộp phạt hành chính về hành vi lấn chiếm đất đai, làm thủ tục hợp thức hoá, nộp lệ phí địa chính.

4- Mức diện tích, thời hạn sử dụng đất, tiền sử dụng đất phải nộp để được hợp thức hoá đối với đất bị lấn chiếm do cơ quan có thẩm quyền cho hợp thức hoá quyết định nhưng phải phù hợp với quy định của Luật đất đai và phù hợp với việc quản lý sử dụng đất ở từng địa phương.

V- ĐỐI VỚI TỔ CHỨC VÀ CÁ NHÂN ĐƯỢC GIAO ĐẤT MÀ SỬ DỤNG KHÔNG ĐÚNG MỤC ĐÍCH THÌ XỬ LÝ NHƯ SAU

1- Xử lý hành chính đối với người đứng đầu tổ chức, cá nhân tự tiện chuyển mục đích sử dụng đất.

2- Trường hợp lợi dụng việc chuyển mục đích sử dụng đất để tư lợi tham ô, gây hậu quả nghiêm trọng thì truy cứu trách nhiệm hình sự.

3- Đối với đất bị sử dụng sai mục đích, người sử dụng đất đó phải thay đổi mục đích sử dụng cho phù hợp với quy định của Nhà nước thì mới được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không, thì người đó sẽ bị thu hồi phần đất bị sử dụng sai mục đích.

4- Trường hợp diện tích đất sử dụng sai mục đích mà đã hình thành các khu dân cư, hay các loại công trình khác phù hợp với quy hoạch hiện nay thì được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất. Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại thời điểm hợp thức hoá, nộp lệ phí địa chính, làm các thủ tục hợp thức hoá.

VI- ĐỐI VỚI CÁC TỔ CHỨC SỬ DỤNG KHÔNG HẾT DIỆN TÍCH ĐẤT ĐƯỢC GIAO THÌ XỬ LÝ NHƯ SAU

- 1- Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét từng trường hợp cụ thể để thu hồi toàn bộ hoặc một phần đất chưa sử dụng.
- 2- Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định việc giao đất đó để sử dụng theo quy hoạch và tổ chức việc xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- 3- Trong trường hợp có lý do chính đáng mà tổ chức không thể sử dụng hết đất được giao nhưng đã có công cải tạo, đầu tư trên đất đó thì được xem xét đền bù một phần về công của đã đầu tư.

VII- ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT ĐỂ XÂY DỰNG NHÀ Ở, CÁC CÔNG TRÌNH KHÁC HOẶC ĐỂ SẢN XUẤT KINH DOANH KHÔNG PHẢI LÀ SẢN XUẤT NÔNG NGHIỆP, LÂM NGHIỆP, NUÔI TRỒNG THỦY SẢN, LÀM MUỐI MÀ CHƯA ĐỀN BÙ THIẾT HẠI VỀ ĐẤT NÔNG NGHIỆP, ĐẤT CÓ RỪNG THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 186/HĐBT NGÀY 31-5-1990 CỦA HỘI ĐỒNG BỘ TRƯỞNG (NAY LÀ CHÍNH PHỦ) THÌ XỬ LÝ NHƯ SAU

- 1- Nộp phạt hành chính;
- 2- Truy thu khoản tiền mà người sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Sau khi đã thực hiện các biện pháp xử lý nói trên thì cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

VIII- TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 36 Luật đất đai 1993.

Sở địa chính và Phòng Địa chính chịu trách nhiệm trước pháp luật, Ủy ban nhân dân các cấp trong việc xem xét các trường hợp tồn tại, biện pháp xử lý trình cấp có thẩm quyền quyết định và làm thủ tục hợp thức hoá quyền sử dụng đất.

Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương căn cứ vào các quy định trong hướng dẫn này, xử lý các vi phạm ở địa phương mình.

Trong quá trình thực hiện, nếu có gì khó khăn, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương phản ánh về Tổng cục Địa chính.

Chu Văn Thỉnh

(Đã ký)