

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG  
CỤC ĐĂNG KÝ VÀ DỮ LIỆU  
THÔNG TIN ĐẤT ĐAI**

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

*Hà Nội, ngày tháng năm 2023*

Số: /CĐKDLTTĐĐ-KSNVĐC

V/v hướng dẫn thực hiện thủ tục đăng ký biến  
động đất đai do nhận chuyển nhượng

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lạng Sơn

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai được Bộ Tài nguyên và Môi trường giao trả lời Công văn số 2839/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/12/2022 của Quý Sở về việc xin ý kiến giải quyết vướng mắc thực hiện thủ tục về đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng, sau khi nghiên cứu, nếu không còn tình tiết nào khác, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có ý kiến như sau:

1. Nội dung phản ánh tại Công văn số 2839/STNMT-VPĐKĐĐ

Nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng có diện tích 673,5 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng là đất trồng cây hàng năm khác thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Báu. Năm 2017, ông Nguyễn Văn Báu xin phép chuyển mục đích sử dụng đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở tại nông thôn. Ông Nguyễn Văn Báu đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính tại thời điểm chuyển mục đích sử dụng đất. Tuy nhiên tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc cho phép ông Nguyễn Văn Báu chuyển mục đích sử dụng đất thì diện tích 673,5m<sup>2</sup> nằm trong dự án Cụm công nghiệp Hợp Thành đã được Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc có Thông báo thu hồi đất số 167/TB-UBND.

Sau khi thửa đất của ông Báu được chuyển mục đích sử dụng đất thì thửa đất đã được tách thửa và chuyển nhượng qua 2 lần, lần 1 là ông Báu chuyển nhượng cho bà Vy Thị Tuyến, sau đó bà Tuyến chuyển nhượng cho ông Đặng Minh Đồng (quá trình này vẫn tồn tại Thông báo thu hồi đất số 167/TB-UBND và Sở Tài nguyên và Môi trường nhận định là chưa đảm bảo theo quy định tại khoản 6 Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai); lần chuyển nhượng thứ ba là ông Đặng Minh Đồng chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Hồng Nhung. Bà Đinh Thị Hồng Nhung đã nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lộc đã trả lại hồ sơ (Công văn số 139/CNVPĐKĐĐ ngày 23/02/2022), tại thời điểm này Ủy ban nhân dân huyện

Cao Lộc đã thu hồi thông báo số 167/TB-UBND do giảm quy mô diện tích thực hiện Dự án.

## 2. Ý kiến của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai

Theo phản ánh nêu trên của Sở Tài nguyên và Môi trường thì tại thời điểm Ủy ban nhân dân huyện Cao Lộc cho phép ông Báú chuyển mục đích sử dụng đất và sau đó có hai lần giải quyết thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất đã có thông báo thu hồi đất.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 52 của Luật Đất đai thì một trong những căn cứ để cho phép chuyển mục đích sử dụng đất là kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, nếu đã có thông báo thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư thì việc cho phép ông Báú chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở của hộ gia đình, cá nhân là không phù hợp với quy định của pháp luật đất đai do không đủ điều kiện để chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận; đồng thời quá trình hai lần giải quyết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký biến động đất đai, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất nêu trên trong khi vẫn tồn tại Thông báo thu hồi đất là không phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 19 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai, khoản 5 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai) thì một trong những trường hợp Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp là Giấy chứng nhận được cấp nhưng không đủ điều kiện được cấp, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, tham mưu cơ quan có thẩm quyền xử lý người, tổ chức có hành vi vi phạm pháp luật về đất đai trong việc thực hiện thủ tục cho ông Báú được chuyển mục đích sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện được chuyển mục đích, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật thì không có cơ sở để thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp. Theo quy định tại khoản 6 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì “việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không thuộc trường hợp quy định tại khoản

2 Điều 106 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã được thi hành”.

Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai đề nghị Quý Sở căn cứ các quy định nêu trên, xem xét chỉ đạo giải quyết theo thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- TT Lê Minh Ngân (đề b/c);
- CT Mai Văn Phần (đề b/c);
- Lưu: VT, KSNVĐC (ĐAT).

**KT. CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG**

**Nguyễn Thị Ánh Nguyệt**