

UBND TỈNH BÌNH DƯƠNG
SỞ TƯ PHÁP

Số: 1309/STP-BTTP

V/v áp dụng pháp luật trong hoạt động
nghịệp vụ công chứng

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

Bình Dương, ngày 14 tháng 7 năm 2023

Kính gửi: Các tổ chức hành nghề công chứng

Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương nhận được Công văn số 2055/BTP-BTTP ngày 23/5/2023 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn việc áp dụng pháp luật trong lĩnh vực công chứng, luật sư, đấu giá tài sản và Thừa phát lại; Công văn số 1444/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc ý kiến đối với một số trường hợp công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh chưa phù hợp quy định pháp luật đất đai; Công văn số 2493/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 23/6/2023 về việc triển khai Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh.

Nay Sở Tư pháp đề nghị các công chứng viên, các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh lưu ý các vấn đề sau:

1. Đối với quyền sử dụng đất được xác lập cho hộ gia đình

Trong trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình được xác lập tại thời điểm Luật Đất đai năm 1993 và Bộ Luật dân sự năm 1995 có hiệu lực thì việc xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất đó được thực hiện theo quy định của các văn bản này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan. Điều 4 Nghị định 51/1997/NĐ-CP quy định “*Những người có quan hệ về gia đình, cùng ở chung một nhà thì đăng ký thành một hộ gia đình*”. Căn cứ vào các quy định này, việc xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất được xác định tại thời điểm hộ gia đình được nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc hộ gia đình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không căn cứ và văn bản cam kết của cá nhân về việc không có công sức đóng góp đối với quyền sử dụng đất.

Trong trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình được xác lập tại thời điểm Luật Đất đai năm 2013 và Bộ Luật dân sự năm 2015 có hiệu lực thì việc xác định thành viên hộ gia đình có quyền sử dụng đất đó được thực hiện theo quy định của các văn bản này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan. Khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền*



sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất.” Theo quy định này, việc xác định thành viên hộ gia đình sử dụng đất không căn cứ vào công sức đóng góp của các thành viên hộ gia đình mà căn cứ vào quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Liên quan tới vấn đề này, Tòa án nhân dân tối cao đã có Giải đáp số 01/2017/GĐ-TANDTC giải đáp một số vấn đề về nghiệp vụ. Tại phần III.4 của văn bản này đã hướng dẫn như sau: “ ... Việc xác định ai là thành viên hộ gia đình phải căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cần thiết, Tòa án có thể yêu cầu Ủy ban nhân dân có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định thành viên hộ gia đình tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.... ”.

2. Đối với việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, góp vốn, thuê quyền sử dụng đất của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh

Trường hợp diện tích trong Hợp đồng chưa phù hợp với diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp: Theo quy định pháp luật đất đai, nếu diện tích đo đạc thực tế tăng hoặc giảm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì người sử dụng đất phải thực hiện đăng ký biến động đất đai trước khi thực hiện quyền chuyển nhượng, góp vốn, cho thuê. Nhằm tránh tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất, Văn phòng Công chứng phải yêu cầu người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động đất đai trên Giấy chứng nhận trước khi công chứng Hợp đồng theo quy định.

Đối với trường hợp thuê quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư phi nông nghiệp: Theo quy định tại Khoản 50 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì:

“50. Bổ sung Điều 79a như sau:

Điều 79a. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận quyền sử dụng đất để sản xuất, kinh doanh

Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, công trình sản xuất, kinh doanh theo quy định tại Điều 73 của Luật đất đai được thực hiện như sau:

1. Trường hợp mục đích sử dụng đất của dự án, công trình sản xuất, kinh doanh khác với mục đích sử dụng đất của thửa đất mà chủ đầu tư nhận chuyển

nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì trình tự giải quyết được thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất thì người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục cho nhà đầu tư thuê quyền sử dụng đất; ...

Tuy nhiên trên thực tế có nhiều Hợp đồng cho thuê được công chứng trước khi người sử dụng đất thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất. Do đó đối với trường hợp này, đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất sang loại đất phù hợp trước khi công chứng Hợp đồng cho thuê theo quy định.

3. Triển khai Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Bình Dương quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

Yêu cầu các Tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Dương thực hiện nghiêm Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND, khi công chứng các văn bản có nội dung liên quan đến việc tách, hợp thửa đất thì phổ biến quy định pháp luật về điều kiện tách thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất (Điều 3 Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND), điều kiện hợp thửa đất (Điều 4 Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND) trên địa bàn tỉnh Bình Dương cho người sử dụng đất được biết; Thông báo cho người sử dụng đất được biết trường hợp thửa đất không đủ điều kiện tách thửa, hợp thửa theo quy định, không được Hội đồng tư vấn cho phép tách thửa thì người sử dụng đất không được tách thửa, hợp thửa đất theo quy định.

Đề nghị các TCHNCC nghiên cứu, thực hiện các văn bản nêu trên theo đúng quy định của pháp luật. Trong quá trình thực hiện có khó khăn vướng mắc đề nghị phản ánh về Sở Tư pháp qua số điện thoại phòng Bộ trợ tư pháp: 02743.822.881.

(Công văn số 2055/BTP-BTTP ngày 23/5/2023 của Bộ Tư pháp; Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của UBND tỉnh Bình Dương; Công văn số 1444/STNMT-CCQLĐĐ ngày 21/4/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường được đăng tải tại: <https://stp.binhduong.gov.vn/Mục BTTP/Mục công chứng>).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban lãnh đạo STP;
- Lưu: VT, BTTP, Duong.



GIÁM ĐỐC

NGUYỄN ANH HOA



