ỦY BAN NHÂN DÂN QUẬN 12	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
	Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 2517 /UBND-TNMT	*Quận 12, ngày 11 tháng 5 năm 2015*

Về hướng dẫn thực hiện khoản 2 Điều 82 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Kính gửi:
- Văn phòng Ủy ban nhân dân quận;
- Phòng Tài nguyên và Môi trường;
- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;
- Ủy ban nhân dân 11 phường;

Căn cứ khoản 2 Điều 82 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. Ủy ban nhân dân Quận 12 đề nghị thực hiện như sau:

1. Đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định và bên chuyển quyền đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN), nay bên nhận chuyển quyền lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là GCN) thì trong thành phần hồ sơ quy định phải có bản chính GCN của bên chuyển quyền.

Trường hợp trong thành phần hồ sơ không có bản chính GCN của bên chuyển quyền (do không mượn được bản chính GCN) thì trước khi tiếp nhận giải quyết hồ sơ cấp GCN cho người sử dụng nhà – đất phải hủy GCN của bên chuyển quyền, theo trình tự sau:

1.1. Người nhận chuyển quyền (người sử dụng nhà – đất) liên hệ Ủy ban nhân dân phường nơi có đất để khai trình việc sử dụng nhà - đất.

1.2. Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm:

1.2.1. Tiếp xúc và ghi ý kiến khai trình của người sử dụng nhà – đất (theo mẫu hướng dẫn Biên bản làm việc đính kèm) về các nội dung:

- Ghi nhận nhân thân của người sử dụng nhà – đất (họ và tên, số chứng minh nhân dân, ngày cấp, cơ quan cấp, địa chỉ thường trú).
- Nguồn gốc, hiện trạng nhà - đất (ghi rõ số GCN, ngày ký GCN, cơ quan ký GCN, họ tên địa chỉ người được cấp GCN; diễn biến chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ khi có GCN đến nay).
- Thời điểm tạo lập nhà ở (nếu có nhà) hoặc thời điểm bắt đầu canh tác (ghi rõ thời điểm chuyển nhượng; thời điểm xây dựng nhà, thời điểm sửa chữa nhà; nếu canh tác nông nghiệp thì ghi thời điểm bắt đầu canh tác là loại cây trồng đang canh tác).
- Lý do không có bản chính GCN hoặc giấy tờ nhà – đất của bên chuyển quyền (ghi nhận lời khai về quá trình sử dụng nhà- đất đã liên hệ tìm GCN của bên chuyển quyền, lý do không có GCN của bên chuyển quyền).

- Liệt kê các chứng từ, giấy tờ chứng minh quá trình nhận chuyển nhượng và sử dụng đất ổn định của người sử dụng nhà – đất (liệt kê đầy đủ các loại giấy tờ hiện có và kê khai rõ loại giấy tờ, ngày lập, bản chính, bản photo, đặc điểm từng loại giấy tờ…).

- Ghi nhận ý kiến đề xuất của người sử dụng nhà – đất; Ghi ý kiến cam kết về các nội dung khai trình của người sử dụng nhà – đất.

1.2.2. Kiểm tra, vận động giải thích, xác minh và báo cáo:

- Kiểm tra sơ bộ hiện trạng sử dụng toàn bộ phần đất có GCN của bên chuyển quyền; Xác minh hiện trạng và thời điểm bắt đầu sử dụng khu đất liên quan do ai trực tiếp sử dụng, thời điểm bắt đầu sử dụng của người đang làm thủ tục, diễn biến sử dụng nhà – đất, quá trình chuyển nhượng đất, tình trạng tranh chấp đất *(trường hợp đất trống, ranh giới trừu tượng, UBND phường đề nghị người sử dụng đất công khai ranh giới khu đất)*.

- Giải thích cho bên chuyển quyền về các quy định tại khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và yêu cầu bên chuyển quyền cung cấp bản chính GCN cho Ủy ban nhân dân phường để phối hợp chỉnh lý biến động theo quy định, *(lưu ý giải thích việc hủy toàn bộ GCN nếu bên chuyển quyền không nộp bản chính GCN)*. Trường hợp công tác này không thành, Ủy ban nhân dân phường thực hiện các nội dung tiếp theo.

- Ủy ban nhân dân phường lập Báo cáo xác minh và đề xuất Ủy ban nhân dân quận Quyết định hủy GCN của bên chuyển quyền. Ủy ban nhân dân phường trực tiếp chuyển Báo cáo đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, kèm một bộ hồ sơ liên quan.

1.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận có trách nhiệm:

- Tiếp nhận hồ sơ do Ủy ban nhân dân phường chuyển đến (chỉ tiếp nhận hồ sơ để xử lý theo khoản 2 Điều 82 Nghị định 43/2014/NĐ-CP).

- Trong thời gian không quá 10 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất ban hành Thông báo về việc lập thủ tục cấp GCN cho bên nhận chuyển quyền và về việc hủy các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất của bên chuyển quyền để phục vụ cho việc cấp mới GCN cho người có quá trình trực tiếp sử dụng nhà – đất. Thông báo này được phát hành đến bên chuyển quyền (do Ủy ban nhân dân phường giao), bên nhận chuyển quyền và Ủy ban nhân dân phường nơi có đất.

1.4. Sau khi nhận Thông báo của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất:

Ủy ban nhân dân phường nơi có đất có trách nhiệm:

- Niêm yết công khai Thông báo tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường nơi có đất trong thời hạn 30 ngày.

- Công bố Thông báo đến bên chuyển quyền.

- Hướng dẫn bên nhận chuyển quyền có trách nhiệm liên hệ để đăng tin trên báo Sài Gòn Giải Phóng ba số báo liên tiếp và nộp ba số báo này cho Ủy ban nhân dân phường nơi có đất (phải để nguyên trang, không cắt rời), chi phí đăng tin do người đề nghị cấp GCN chi trả.

- Trường hợp nếu có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Ủy ban nhân dân phường tiếp nhận đơn và giải quyết theo thẩm quyền.

- Báo cáo việc công bố Thông báo, kết quả công khai niêm yết gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận (sau 30 ngày kể từ ngày niêm yết và sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số báo liên tiếp).

1.5. Ban hành Quyết định hủy GCN của bên chuyển quyền:

Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Ủy ban nhân dân phường thông báo đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, phòng Tài nguyên và Môi trường biết để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng phòng Tài nguyên và Môi trường lập hồ sơ trình Ủy ban nhân dân quận Quyết định hủy GCN của bên chuyển quyền nếu bên chuyển quyền không nộp bản chính GCN để chỉnh lý. Trường hợp nếu bên chuyển quyền nộp GCN thì chỉnh lý GCN theo quy định.

1.6. Ủy ban nhân dân phường có trách nhiệm Công bố Quyết định hủy GCN đến bên chuyển quyền, đồng thời niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường và Báo cáo kết quả thực hiện Quyết định đến Ủy ban nhân dân quận.

1.7. Về việc xác nhận vào đơn đề nghị cấp GCN của bên nhận chuyển quyền: Sau khi đã công bố Quyết định hủy GCN của bên chuyển quyền, Ủy ban nhân dân phường xem xét hồ sơ cấp GCN của bên nhận chuyển quyền theo các quy định hiện hành.

* ***Lưu ý:*** Khi xác nhận vào đơn và hồ sơ cấp GCN, Ủy ban nhân dân phường xác nhận đầy đủ các nội dung sau: Đất đã có GCN của bên chuyển quyền do cơ quan ký số, ngày, tháng, năm, đứng tên ông(bà); Ủy ban nhân dân Quận 12 đã có Quyết định số, ngày, tháng, năm, về việc hủy GCN trên và Ủy ban nhân dân phường đã triển khai Quyết định hủy GCN đến bên chuyển quyền và báo cáo kết quả thực hiện bằng văn bản số, ngày, tháng, năm…

2. Giao Văn phòng Ủy ban nhân dân quận, phòng Tài nguyên và Môi trường quận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận và Ủy ban nhân dân 11 phường có trách nhiệm niêm yết công khai văn bản này tại trụ sở làm việc, đồng thời tổ chức và hướng dẫn thực hiện./.

Nơi nhận:
- Như trên (kèm mẫu hướng dẫn BB làm việc);
- UBND quận (CT, PCT/ĐT);
- Thanh tra quận, phòng Tư pháp quận;
- VP. UBND quận;
- Lưu: VT.

(TNMT Tổ PC Phúc-Thiết)

KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Tương Minh

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

BIÊN BẢN GHI NHẬN Ý KIẾN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ – ĐẤT

Đối với trường hợp không cung cấp được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN) của bên chuyển quyền

Hôm nay, vào lúc…….ngày….. tháng …..năm……..
Tại Ủy ban nhân dân phường……..; chúng tôi gồm:
I. Đại diện UBND phường: ……..
……
II. Người sử dụng nhà – đất:
Họ và tên: ……., sinh năm……..
CMND số: ……..…..... do Công an ……cấp ngày……..
Hộ khẩu thường trú: ……

Nội dung làm việc: UBND phường ghi nhận ý kiến khai trình của người sử dụng nhà – đất về việc không cung cấp được bản chính GCN của bên chuyển quyền.

1. Sau khi nghe UBND phường giải thích các quy định của pháp luật, ông(bà) có tên trên có ý kiến khai trình về nguồn gốc, quá trình sử dụng nhà-đất đối với phần đất có diện tích đất……..m^2, tại thửa đất số ……., tờ bản đồ số ……., nhà số ……., phường……, Quận 12, như sau:

1.1. Hiện trạng, nguồn gốc, diễn biến sử dụng nhà - đất:
……...
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……

1.2. Tường trình lý do không có bản chính GCN của bên chuyển quyền [tường trình về quá trình liên hệ, lý do không có GCN của bên chuyển quyền].
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……
……...……

2. Các ý kiến khác:

- Nay tôi có nhu cầu lập hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nhưng không có bản chính GCN của bên chuyển quyền để lập hồ sơ.

.....
.....
.....
.....

3. Cam kết những người sử dụng nhà – đất:

- Tôi cam kết nhà- đất liên quan hiện nay tôi có nhu cầu xin hợp thức hóa cấp GCN, tôi đã trả tiền xong cho bên chuyển nhượng, đất hiện do tôi đang sử dụng ổn định, không ai khiếu nại, tranh chấp về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà.

- Tôi cam đoan những lời khai trên đúng sự thật, mọi sự khai thiếu hoặc sai trái tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Biên bản kết thúc .....giờ.....phút cùng ngày ghi nhận các ý kiến do chủ sử dụng đất trình bày như nêu trên./.

Người tường trình (Ký và ghi rõ họ tên)	Đại diện UBND phường Người lập biên bản