

Số: /HD-STNMT

Tây Ninh, ngày tháng 5 năm 2023

## HƯỚNG DẪN

### Thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để dùng vào mục đích công cộng

#### I. Sự cần thiết

Thời gian qua, trong quá trình sử dụng đất, nhiều người sử dụng đất theo quy định tại Điều 5 Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh đã tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng, tích cực tham gia phát triển phong trào nông thôn mới ... Nhưng khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, người sử dụng đất chưa được chỉnh lý biến động công trình công cộng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau gọi là GCN) gây bức xúc cho người sử dụng đất. Nhằm đảm bảo việc người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng được chặt chẽ, đúng quy định pháp luật, đảm bảo mục đích sử dụng, phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông đã được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn UBND các huyện, thị xã, thành phố (sau gọi là UBND cấp huyện), Hệ thống Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, UBND các xã, phường, thị trấn (sau gọi là UBND cấp xã) quy trình, thủ tục tiếp nhận đất; chấp thuận việc tặng cho quyền sử dụng đất; chỉnh lý biến động công trình công cộng vào GCN đã cấp của người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng.

#### II. Căn cứ pháp lý

Điều 5 Luật Đất đai năm 2013<sup>1</sup>;

<sup>1</sup> Điều 5. Người sử dụng đất

Người sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật này, bao gồm:

- Tổ chức trong nước gồm cơ quan nhà nước, đơn vị vũ trang nhân dân, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế, tổ chức chính trị xã hội - nghề nghiệp, tổ chức xã hội, tổ chức xã hội - nghề nghiệp, tổ chức sự nghiệp công lập và tổ chức khác theo quy định của pháp luật về dân sự (sau đây gọi chung là tổ chức);
- Hộ gia đình, cá nhân trong nước (sau đây gọi chung là hộ gia đình, cá nhân);
- Cộng đồng dân cư gồm cộng đồng người Việt Nam sinh sống trên cùng địa bàn thôn, làng, ấp, bản, buôn, phum, sóc, tổ dân phố và điểm dân cư tương tự có cùng phong tục, tập quán hoặc có chung dòng họ;
- Cơ sở tôn giáo gồm chùa, nhà thờ, nhà nguyện, thánh thất, thánh đường, niệm Phật đường, tu viện, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo và cơ sở khác của tôn giáo;
- Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao gồm cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác của nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận; cơ quan đại diện của tổ chức thuộc Liên hợp quốc, cơ quan hoặc tổ chức liên chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức liên chính phủ;
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài theo quy định của pháp luật về quốc tịch;

Khoản 1 Điều 155 Luật Đất đai năm 2013<sup>2</sup>;

Điểm c khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2013<sup>3</sup>;

Khoản 2 Điều 176 Luật Đất đai năm 2013<sup>4</sup>;

Điểm e khoản 1 Điều 179 Luật Đất đai năm 2013<sup>5</sup>;

Điều 188 Luật Đất đai năm 2013<sup>6</sup>;

Khoản 3 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất<sup>7</sup>;

### III. Phạm vi, đối tượng áp dụng

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định, thực hiện thủ tục về tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng theo quy định của pháp luật.

7. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài gồm doanh nghiệp 100% vốn đầu tư nước ngoài, doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp Việt Nam mà nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, sáp nhập, mua lại theo quy định của pháp luật về đầu tư.

<sup>2</sup> 1. Việc sử dụng đất vào mục đích công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

<sup>3</sup> c) Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng; tặng cho nhà tình nghĩa gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;

<sup>4</sup> 2. Tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc do được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất hoặc Nhà nước cho thuê đất trả trước tiền một lần cho cả thời gian thuê mà tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì có quyền và nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 174 của Luật này.

<sup>5</sup> e) Tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174 của Luật này; tặng cho quyền sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 186 của Luật này;

<sup>6</sup> Điều 188. Điều kiện thực hiện các quyền 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

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

2. Ngoài các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, người sử dụng đất khi thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; quyền thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất còn phải có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 của Luật này.

3. 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.

<sup>7</sup> 3. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

2. Người sử dụng đất có nhu cầu tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng.

3. Cá nhân, tổ chức có liên quan.

#### **IV. Điều kiện người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng**

- Công trình công cộng phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông đã được cấp thẩm quyền phê duyệt. Riêng đối với công trình công cộng là đường giao thông phải đảm bảo thêm điều kiện kết nối với đường giao thông hiện hữu, phục vụ cho lợi ích cộng đồng.

- Người sử dụng đất phải thuộc đối tượng được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 174, khoản 2 Điều 176, điểm e khoản 1 Điều 179 và có đủ điều kiện tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 và có đủ điều kiện theo quy định tại các điều 189, 190, 191, 192, 193 và 194 Luật Đất đai năm 2013.

#### **V. Nội dung hướng dẫn**

Trình tự, thủ tục chỉnh lý biến động đất đai cho người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng theo quy định tại khoản 3 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:

- Người sử dụng có văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng gửi UBND cấp xã nơi có đất (người sử dụng đất, công trình công cộng phải đảm bảo điều kiện theo Mục IV);

- UBND cấp xã xác nhận văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng;

- Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện, thị xã, thành phố (sau gọi là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai) căn cứ vào văn bản xác nhận của UBND cấp xã để đo đạc, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp GCN đã cấp để xác nhận thay đổi.

#### **VI. Phối hợp thực hiện**

##### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Chủ trì thẩm định việc cập nhật các công trình công cộng vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện và trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định;

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đất đai và chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định.

## **2. UBND cấp huyện**

- Cập nhật các công trình công cộng vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện, quy hoạch xây dựng, quy hoạch giao thông và trình UBND tỉnh phê duyệt theo đúng quy định.

- Chỉ đạo UBND cấp xã tiếp nhận, xác nhận văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng.

## **3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai**

Căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được UBND cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp GCN đã cấp để xác nhận thay đổi.

## **4. UBND cấp xã**

Tiếp nhận, xác nhận văn bản tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng theo quy định.

Trên đây là hướng dẫn thực hiện trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng, trong quá trình thực hiện có khó khăn, vướng mắc phản ảnh cho Sở Tài nguyên và Môi trường để nghiên cứu, tháo gỡ theo quy định./.

### ***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (b/c);
  - Sở Tư pháp;
  - BGĐ Sở TNMT;
  - UBND cấp huyện (t/h);
  - VPĐKĐĐ tỉnh Tây Ninh (t/h);
  - UBND cấp xã (t/h);
  - Website Sở TN&MT;
  - Lưu: VT Sở.
- (Quý)

**GIÁM ĐỐC**

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

**TẶNG CHO QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**(Để xây dựng công trình công cộng)**

Kính gửi: UBND (xã, phường, thị trấn).....

Tôi tên: ..... sinh năm.....

Hiện ngụ: .....

CCCD (CMND) số .....cấp ngày ..... tại .....

Tôi là đại diện người sử dụng đất của thửa đất số ....., tờ bản đồ số .... có địa chỉ tại ấp (khu phố).....xã (phường, thị trấn) .....huyện (thị xã, thành phố).....

Tôi tự nguyện tặng cho Nhà nước diện tích: ..... m<sup>2</sup> đất là một phần diện tích thửa đất nêu trên để để làm... (đường giao thông công cộng hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác).

Tôi cam kết tôi là đại diện người sử dụng đất, tự nguyện tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước để xây dựng công trình công cộng, chấp thuận việc chỉnh lý biến động đất đai theo hiện trạng sử dụng đất khi công trình hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng. Tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật với cam kết của tôi./.

**XÁC NHẬN CỦA UBND**

**Người tặng cho**

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

.....