

Nhiều loại đất không có giấy tờ sẽ được cấp sổ đỏ

06:49 19/02/2024

Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai (sửa đổi). Trong đó, nổi bật có quy định chi tiết thêm 10 năm các trường hợp gia đình, cá nhân sử dụng đất không có giấy tờ sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kéo dài thêm 10 năm so với quy định cũ; UBND xã xác nhận

Luật Đất đai (sửa đổi) năm 2023 đã chia các nhóm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất không có giấy tờ gồm: hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất trước ngày 18/12/1980, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 18/12/1980 đến trước ngày 15/10/1993, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 1/7/2014, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là không có tranh chấp.

Như vậy, cả 3 nhóm trên đều phải được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận là đất không có tranh chấp, không vi phạm pháp luật về đất đai, không thuộc trường hợp giao đất sai thẩm quyền, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và tùy vào từng nhóm sẽ có những quy định cụ thể về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đáng chú ý, thời điểm công nhận quyền sử dụng đất đối với đất không giấy tờ, đang được cá nhân, hộ gia đình sử dụng ổn định sẽ được kéo dài thêm 10 năm so với quy định cũ.



Xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đất không có giấy tờ trước ngày 1/7/2014

Bên cạnh đó, Luật cũng quy định hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được giao đất nông nghiệp theo quy định tại Khoản 1, Điều 118 của Luật này đã sử dụng làm đất ở, đất phi nông nghiệp trước ngày 1/7/2014 mà không có các giấy tờ quy định, có đăng ký hộ khẩu thường trú tại địa phương, thuộc vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất.

Ngoài ra, các hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp, nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch, thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng, nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp cho cá nhân quy định.

Thời hạn sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất tính từ ngày được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

Tránh đánh giá cảm tính

Chuyên gia pháp lý bất động sản, ThS. Nguyễn Văn Đĩnh cho biết, các quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đất không có giấy tờ nói trên chủ yếu nhằm giải quyết cho các trường hợp đất do cha ông để lại, đã được sử dụng lâu đời nhưng do các yếu tố khách quan như người dân thuộc địa bàn

có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, do hiểu biết pháp luật còn hạn chế hoặc do không có nhu cầu chuyển nhượng đất nên không đi đăng ký để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hơn hết, việc kéo dài thời gian được cấp giấy chứng nhận sẽ bảo đảm hài hòa quyền lợi cho người dân.

“Quy định mới này chỉ giải quyết cho các trường hợp không có vi phạm pháp luật về đất đai, và không thuộc trường hợp giao đất trái thẩm quyền. Do đó, sẽ không có sự hợp thức hóa cho các trường hợp sai phạm như việc người dân cố tình lấn chiếm đất.

Tất nhiên, chúng ta hiểu rằng khâu thi hành luật cũng rất quan trọng, bởi không thể loại trừ hoàn toàn các trường hợp sẽ bắt tay, câu kết với các trường hợp vi phạm nhằm hợp thức hóa việc cấp giấy chứng nhận. Đây là hành vi vi phạm pháp luật, và sẽ phải chịu chế tài rất nặng nề, bao gồm cả chế tài về hình sự” ông Đinh Khăng định.

Là người có nghiên cứu sâu về Luật Đất đai, Luật sư Dương Lê Ước An (Công ty Luật Hợp danh Đại An Phát) cho biết, dưới góc độ lý luận và thực tiễn trong quá trình hành nghề, đây là một trong những điểm tích cực phù hợp, đáp ứng được yêu cầu chính đáng, quyền lợi của người dân hiện nay.

Tuy nhiên, việc thay đổi này không phải là quá mới so với những quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Đất đai năm 2013, chỉ là sự thay đổi về mốc thời gian để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn về mặt câu chữ, điều khoản vẫn giữ nguyên, không có sự thay đổi nào khác.

“Tôi cho rằng, rào cản tương đối lớn trong thực tiễn để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chia theo mốc thời gian nói trên chính là việc đánh giá của sự cảm tính của chính quyền cấp xã (lấy ý kiến về thời gian sử dụng đất) dẫn đến việc nhiều trường hợp người dân không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bên cạnh đó, thực tiễn khi tư vấn cho người dân có rất nhiều trường hợp mua bán đất bằng giấy tờ viết tay sau ngày 1/7/2014 nhưng nguồn gốc sử dụng đất ổn định, lâu dài lại có trước 1/7/2014. Do đó, cần có văn bản hướng dẫn đối với trường hợp này để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người dân”, Luật sư Dương Lê Ước An nhấn mạnh.

Kim Khánh (t/h)