

Để người sử dụng đất an tâm sử dụng đất thì đất phải có nguồn gốc rõ ràng, có xác nhận về mặt pháp lý bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về thửa đất mà họ sở hữu. Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục xin cấp sổ đỏ thì trong một số trường hợp, cơ quan nhà nước lại không cấp sổ đỏ. Vậy do đâu mà người sử dụng đất không được cấp sổ đỏ? Hoặc họ thuộc trường hợp được sổ đỏ mà cơ quan nhà nước không cấp sổ đỏ cho họ thì người sử dụng đất phải làm gì để được cấp sổ đỏ? Bài viết sau đây sẽ tư vấn về khởi kiện hành vi không cấp sổ đỏ cho dân có được không?



Hành vi không cấp sổ đỏ cho dân **Trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất**

Theo quy định của Luật Đất đai có những trường hợp người sử dụng đất không được cấp sổ đỏ. Vậy khi nào thì không thuộc trường hợp không được cấp sổ đỏ? [Điều 19 Nghị định 43/2014/NĐ-CP](#) quy định những trường hợp không được cấp sổ đỏ như sau:

- Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 Luật đất đai.
- Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn.
- Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế.
- Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng.
- Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
- Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu

hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

Bên cạnh đó, có một số trường hợp cá biệt cũng không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 29 cũng không được cấp sổ đỏ với trường hợp tự chia tách thửa đất đã được đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.



Đất thuộc trường hợp không cấp sổ đỏ Thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu Hồ sơ xin cấp sổ đỏ Hồ sơ cần có khi xin cấp Sổ đỏ khi có giấy tờ:

- Đơn đăng ký cấp sổ đỏ theo Mẫu 04a/ĐK
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 100 Luật Đất đai 2013 và Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP
- Giấy tờ về tài sản gắn liền với đất
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (Biên lai nộp thuế, biên lai nộp tiền sử dụng đất
- Giấy tờ nhân thân (Chứng minh nhân dân, căn cước công dân, sổ hộ khẩu,...)

Hồ sơ cần có khi xin cấp Sổ đỏ khi không có giấy tờ:

Theo khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT người sử dụng đất cần chuẩn bị hồ sơ sau:

- Đơn đăng ký cấp Sổ đỏ theo Mẫu 04a/ĐK
- Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (Biên lai nộp thuế, biên lai nộp tiền sử dụng đất,...)
- Giấy tờ nhân thân (Chứng minh nhân dân, căn cước công dân, sổ hộ khẩu,...)
- Giấy tờ về tài sản gắn liền với đất (nếu có)



Hồ sơ xin cấp sổ đỏ lần đầu Thủ tục cấp Sổ đỏ lần đầu:

Theo Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP thủ tục cấp Sổ đỏ lần đầu được thực hiện như sau:

Bước 1: Nộp hồ sơ: Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

Hộ gia đình, cá nhân nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã nếu có nhu cầu.

Bước 2: Tiếp nhận hồ sơ và giải quyết: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi thông tin vào Sổ tiếp nhận và trao phiếu tiếp nhận hồ sơ cho người nộp. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ tiến hành các thủ tục giải quyết hồ sơ theo quy định.

Bước 3: Trả kết quả: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai sẽ trao Sổ đỏ cho người được cấp sổ đỏ hoặc gửi Sổ đỏ về Ủy ban nhân dân xã để trao hộ cho người được cấp sổ đỏ.

Thời hạn giải quyết:

Theo quy định tại khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP thời hạn cấp sổ đỏ thì đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là không quá 30 ngày. Thời gian được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, không tính thời gian các ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, không tính thời gian tiếp nhận hồ sơ tại xã, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất; không tính thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định. Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế – xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế – xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện được tăng thêm 10 ngày.

Khởi kiện ở đâu khi không được cấp sổ đỏ?

Khi thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Sổ đỏ thì người sử dụng đất lại gặp phải vấn đề họ không được cấp sổ đỏ với lý do: Cơ quan nhà nước “ngâm” hồ sơ, “chờ” cơ quan khác thực hiện, “không” chịu cấp Sổ đỏ, cấp sai quy định... Trường hợp cơ quan, cá nhân có thẩm quyền giải quyết hồ sơ xin cấp Sổ đỏ làm sai thì người sử dụng đất khởi kiện ở đâu?

- Khởi kiện ở Tòa án cấp huyện với trường hợp Quyết định hành chính, hành vi hành chính

của cơ quan nhà nước từ cấp huyện trở xuống trên cùng phạm vi địa giới hành chính với Tòa án hoặc của người có thẩm quyền trong cơ quan hành chính nhà nước đó

- Khởi kiện ở Tòa án cấp tỉnh với trường hợp quyết định hành chính, hành vi hành chính của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện; Quyết định hành chính, hành vi hành chính của cơ quan nhà nước cấp tỉnh trên cùng địa giới hành chính với Tòa án của người có thẩm quyền trong cơ quan nhà nước đó.

Thủ tục khởi kiện hành vi không cấp sổ đỏ

Để thực hiện khởi kiện hành vi không cấp sổ đỏ của cơ quan nhà nước cần thực hiện thủ tục sau:

Thủ tục khởi kiện hành vi không cấp Sổ đỏ

- Thời hiệu khởi kiện: Đối với hành vi không cấp Sổ đỏ mà người khởi kiện đã thực hiện việc khiếu nại đến Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, hoặc Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh từ ngày 01/6/2006 đến ngày 01/7/2011 mà không được giải quyết hoặc không đồng ý với quyết định giải quyết khiếu nại thì được quyền khởi kiện vụ án hành chính tại Tòa án trong thời hạn 01 năm từ ngày 01/7/2011 đến ngày 01/7/2012 (Xem cụ thể tại Điều 3 Nghị quyết số 56/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội về việc thi hành Luật tổ tụng hành chính).
- Hồ sơ khởi kiện: Đơn khởi kiện; Các tài liệu, chứng cứ đối với hành vi không cấp Sổ đỏ; giấy xác nhận nơi cư trú; giấy tờ nhân thân (chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu,...);
- Thẩm quyền Tòa án giải quyết: Nộp hồ sơ khởi kiện đến Tòa án cấp huyện hoặc cấp tỉnh có thẩm quyền (xác định theo Điều 31-34 Luật Tổ tụng hành chính 2015) sẽ tiến hành giải quyết sơ thẩm vụ án hành chính.
- Thời hạn chuẩn bị xét xử: 04 tháng kể từ ngày thụ lý vụ án.
- Xét xử sơ thẩm.
- Xét xử phúc thẩm (nếu có).

Trên đây là bài viết “khởi kiện hành vi không cấp Sổ đỏ cho dân có được không?” Quý khách hàng có nhu cầu tư vấn pháp luật hãy liên hệ ngay công ty luật long phan PMT có thực hiện các dịch vụ đại diện ủy quyền, luật sư tham gia giải quyết khiếu nại, tố tụng tại tòa án. Xin cảm ơn.

Bài viết nói về: [Khởi kiện hành vi không cấp sổ đất cho dân có được không?](#) - Nguồn trích dẫn từ: [Luật Long Phan PMT](#)

Tác giả: Phan Mạnh Thăng
December 08, 2019 at 07:00AM