

**BỘ TƯ PHÁP
CỤC HỘ TỊCH, QUỐC TỊCH,
CHỨNG THỰC**

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

Số: /HTQTCT-CT
V/v hướng dẫn nghiệp vụ chứng thực

Hà Nội, ngày tháng 12 năm 2022

Kính gửi: Sở Tư pháp tỉnh Thừa Thiên Huế

Trả lời 02 Công văn của Sở Tư pháp tỉnh Thừa Thiên Huế: Công văn số 2189/STP-HCTP ngày 08/11/2022 đề nghị hướng dẫn về văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công văn số 2327/STP-HCTP ngày 22/11/2022 đề nghị hướng dẫn việc xác định thành viên Hộ gia đình sử dụng đất để chứng thực hợp đồng, giao dịch, sau khi trao đổi với đơn vị chuyên môn, Cục Hộ tịch, quốc tịch, chứng thực có ý kiến như sau:

1. Về việc chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế là quyền sử dụng đất khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Công văn số 2189/STP-HCTP ngày 08/11/2022).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận. Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp thì người sử dụng đất được thực hiện quyền sau khi có quyết định giao đất, cho thuê đất; trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện quyền khi có Giấy chứng nhận hoặc đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*”. Điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai 2013; Điều 18 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27/01/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ các quy định nêu trên, trong trường hợp quyền sử dụng đất của người dân đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người dân được để lại thừa kế đối với quyền sử dụng đất đó; những người được thừa kế quyền sử dụng đất đó được yêu cầu chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Hồ sơ yêu cầu chứng thực được thực hiện theo quy định tại Điều 36 Nghị định số 23/1015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ về cấp bản sao từ sổ gốc, chứng thực bản sao từ bản chính, chứng thực chữ ký và chứng thực hợp đồng, giao dịch.

2. Về xác định thành viên Hộ gia đình sử dụng đất để chứng thực hợp đồng, giao dịch (Công văn số 2327/STP-HCTP ngày 22/11/2022)

Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 đã quy định khái niệm Hộ gia đình sử dụng đất. Theo Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2008, Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2020), văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Do đó, các cơ quan có thẩm quyền tại địa phương cần xác định rõ thời điểm thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, áp dụng đúng văn bản quy phạm pháp luật trong việc xác định chủ thể tham gia ký kết hợp đồng. Ngoài ra, cũng cần rà soát kỹ hồ sơ chuyển nhượng đất rừng sản xuất để bảo đảm phù hợp với các quy định của pháp luật đất đai, pháp luật lâm nghiệp.

Việc xác định chủ thể quan hệ dân sự có sự tham gia Hộ gia đình được thực hiện theo quy định của pháp luật đất đai. Vì vậy, đối với giao dịch dân sự có liên quan đến quyền sử dụng đất của Hộ gia đình được cấp Giấy chứng nhận trước thời điểm Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thì đề nghị Sở Tư pháp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế xin ý kiến Bộ Tài nguyên và Môi trường để được hướng dẫn.

Cục Hộ tịch, quốc tịch, chứng thực trao đổi để Sở Tư pháp thực hiện và hướng dẫn địa phương./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT (TTgH).

CỤC TRƯỞNG

Nguyễn Thanh Hải