

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số : 8980 /TNMT-TTĐK

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 -12- 2009

V/v thông nhất thực hiện một số nội dung theo quy định mới khi cấp Giấy chứng nhận nhà đất và tài sản gắn liền với đất; đăng ký biến động khi có sự thay đổi.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

Thực hiện công văn số 6414/UBND-ĐTMT ngày 07/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tạm thời quy định thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhà đất và tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký biến động khi có sự thay đổi; những việc thực hiện ở giai đoạn chuyển tiếp, cơ chế phối hợp và phân công trách nhiệm;

Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số nội dung như sau:

1/. Việc sử dụng các mẫu giấy tờ thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và mẫu sử dụng trong quản lý, phát hành Giấy chứng nhận (theo Phụ lục 02 được ban hành kèm theo Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất):

a. Được tăng, giảm các khoảng trống hợp lý (dành để ghi thông tin) để có thể ghi đủ nội dung cần thiết, nhưng phải bảo đảm:

- Không làm xáo trộn trật tự, thứ tự, thay đổi nội dung và hình thức thể hiện của biểu mẫu. Bố cục gọn trong 2 trang của mẫu đơn.

- Trong trường hợp cần điều chỉnh mẫu dẫn đến phần xác nhận của Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn tại Mục II Mẫu số 01/ĐK-GCN, hoặc Mẫu số 02/ĐK-GCN bị dôn trang, chuyển sang trang thứ ba của mẫu đơn này thì Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn đóng dấu giáp lai cho các trang của đơn cùng với trang có nội dung xác nhận.

b. Các Quận, huyện tự in số cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 08/ĐK-GCN được ban hành kèm theo Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

2/. Sử dụng thống nhất một số biểu mẫu (ngoài các biểu mẫu theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT).

Tạm thời sử dụng mẫu như thực hiện theo Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Về ban

hành “Quy định về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thành phố Hồ Chí Minh” cho các trường hợp: thông báo yêu cầu bổ sung (bổ túc) hồ sơ, biên nhận, thông báo lý do chưa được cấp giấy chứng nhận; phiếu kiểm soát để theo dõi quá trình luân chuyển hồ sơ trong nội bộ cơ quan cấp giấy chứng nhận; các mẫu về nghĩa vụ tài chính thì thực hiện theo Thông tư liên tịch số 30/2005/TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Liên bộ Tài chính-Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính.

Ngoài các mẫu bị bãi bỏ theo khoản 3 điều 35 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT thì các mẫu còn lại về hồ sơ địa chính và các văn bản áp dụng trong việc thực hiện thủ tục hành chính của Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT vẫn được tiếp tục sử dụng.

3/. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Phòng Tài nguyên và Môi trường trong việc thụ lý, trình ký hồ sơ cấp Giấy chứng nhận theo trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP:

a. Trách nhiệm của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất):

Giám đốc hoặc Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và cán bộ thẩm tra (thụ lý hồ sơ) phải kiểm tra, chịu trách nhiệm về điều kiện cấp Giấy chứng nhận và ghi rõ ràng, đầy đủ các yếu tố theo yêu cầu nêu tại Mục III Mẫu số 01/ĐK-GCN, Mẫu số 02/ĐK-GCN hoặc Mục II Mẫu số 03/ĐK-GCN (đối với trường hợp đăng ký biến động) được ban hành kèm theo Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT, gồm có: *đủ hay không đủ điều kiện cấp GCN, lý do và căn cứ pháp lý áp dụng; trường hợp thửa đất có vườn, ao gắn liền nhà ở thì phải xác định rõ diện tích đất ở được công nhận và căn cứ pháp lý; về tính chính xác của nội dung bản dự thảo Giấy chứng nhận.*

Bản dự thảo Giấy chứng nhận phải được Giám đốc hoặc Phó giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất duyệt; trường hợp có sửa chữa, bổ sung bản dự thảo Giấy chứng nhận đã được duyệt thì phải trình người duyệt xem xét, quyết định rồi mới thể hiện trên bản in chính thức Giấy chứng nhận.

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm về số lượng bản sao y bản chính (đóng dấu của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) đối với Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng để lưu một (01) bản trong hồ sơ và gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng, nông nghiệp (khoản 5 điều 11 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP) trước khi trao cho người được cấp Giấy chứng nhận; kể cả sao Giấy chứng nhận trong trường hợp xác nhận thay đổi (khoản 1 điều 31 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT) để trao được Giấy chứng nhận theo đúng thời gian quy định.

**b. Trách nhiệm của Phòng Tài nguyên và Môi trường:**

Nhằm đảm bảo nguyên tắc cùng một cơ quan tài nguyên và môi trường thì không phải kiểm tra pháp lý hai lần trên một hồ sơ; Phòng Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm khâu kiểm tra về việc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã ghi rõ và đầy đủ chưa đối với các yếu tố phải thể hiện theo quy định tại điểm a trên đây trong phân ghi ý kiến của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại Mục III Mẫu số 01/ĐK-GCN, Mẫu số 02/ĐK-GCN hoặc Mục II Mẫu số 03/ĐK-GCN (trường hợp đăng ký biến động phải cấp Giấy chứng nhận mới). Kiểm tra, đối chiếu Bản dự thảo Giấy chứng nhận với bản in chính thức Giấy chứng nhận trước khi trình ký.

Tham khảo mẫu số 08/ĐK Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02/08/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính để lập tờ trình với nội dung kiểm tra là các nội dung nêu trên. (Trong trường hợp Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện thay Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất đối với các nội dung nêu tại điểm a khoản này thì không phải lập tờ trình).

**4/. Việc công khai thông tin giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và hồ sơ đăng ký biến động:**

Nội dung cần công khai thông tin:

Ngoài các nội dung theo quy định tại khoản 1 điều 28 Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND (trong đó, thời hạn giải quyết hồ sơ thực hiện theo Công văn số 6414/UBND-ĐTMT); Ủy ban nhân dân các quận - huyện cần công khai thông tin về:

- Danh sách các trường hợp phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ (theo mẫu đính kèm – Phụ lục 01) sau khi đã phát hành thông báo cho người nộp hồ sơ biết về yêu cầu này theo quy định tại khoản 3 điều 11 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/11/2009 của Chính phủ về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; danh sách này (nếu có) được lập sau, thời gian không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày cấp biên nhận hồ sơ.

- Danh sách hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận (theo mẫu đính kèm – Phụ lục 02) đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chuyển cho Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với các hồ sơ đã hoàn tất phân ghi ý kiến trên các mẫu đơn tại điểm a khoản 3 trên đây theo các trình tự, thủ tục quy định tại Mục 2, Mục 3 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP hoặc điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

## Hình thức niêm yết:

- Niêm yết tại địa điểm tiếp nhận hồ sơ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc tại nơi tiếp nhận theo quy định “một cửa” của Ủy ban nhân dân quận - huyện.

- Gửi danh sách (đính kèm file dữ liệu) về Trung tâm Thông tin Tài nguyên Môi trường và Đăng ký nhà đất (Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp thành phố) để công bố trên website của Sở Tài nguyên và Môi trường.

5/. Việc công khai trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam.

a. Khi giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người Việt Nam định cư ở định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện phải lập danh sách người Việt Nam định cư ở nước ngoài và cá nhân nước ngoài đã hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận gửi về Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài nguyên và Môi trường trong thời gian năm (05) ngày làm việc kể từ ngày trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

b. Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ tổng hợp, thông báo công khai danh sách người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức và cá nhân nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Thành phố Hồ Chí Minh trên trang web của Sở Tài nguyên và Môi trường.

c. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và các cơ quan khác có liên quan khi làm thủ tục chứng thực, chứng nhận hợp đồng hoặc văn bản chuyển quyền sở hữu nhà ở và cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận quyền sở hữu nhà ở là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài thuộc đối tượng được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam thì phải tra cứu thông tin về tình hình sở hữu nhà ở của các đối tượng này trên trang Web của Sở Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tài nguyên và Môi trường.

6/. Về thể hiện Giấy chứng nhận đối với các trường hợp được cấp giấy chứng nhận mới khi đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Ngoài các trường hợp thực hiện ở giai đoạn chuyển tiếp theo mục C Công văn số 6414/UBND-ĐTMT; đối với những hồ sơ đăng ký chuyển quyền (hoặc đăng bộ thay đổi chủ) nộp hồ sơ từ ngày 10/12/2009 trở đi mà Giấy chứng nhận được cấp theo mẫu cũ thể hiện số tờ số thửa không theo bản đồ địa chính và bên nhận chuyển quyền không có yêu cầu phải thể hiện diện tích đúng theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì khi cơ quan cấp giấy chứng nhận thể hiện thông tin thửa đất theo khoản 1 điều 5 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT, chỉ cần thể hiện số hiệu thửa đất và số thứ tự tờ bản đồ địa chính (theo điểm a, điểm b khoản 1 điều 5) với số liệu diện tích đúng theo giấy chứng nhận mẫu cũ và hợp đồng (hoặc giấy tờ giao dịch) chuyển quyền; chưa phải thể hiện tọa độ đỉnh thửa ở

sơ đồ thửa đất theo quy định tại khoản a điều 9 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT.

#### 7/. Đính chính Giấy chứng nhận.

Đính chính nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót do việc in hoặc viết Giấy chứng nhận (điểm n khoản 2 điều 19 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT), thì nội dung xác nhận thể hiện theo điểm q khoản 1 điều 12 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT; trách nhiệm đính chính thực hiện theo khoản 1 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

#### 8/. Mã số hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động:

*(Thực hiện theo công văn số 8658/TNMT-TTĐK ngày 27/11/2009 của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc thực hiện ghi mã số hồ sơ cấp giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động và công tác sắp xếp hồ sơ lưu trữ).*

9/. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất khi bên chuyển nhượng là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản:

Theo văn bản số 9229/CT-THNVDT ngày 30/11/2009 của Cục thuế Thành phố về hồ sơ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất đối với bên chuyển nhượng có chức năng kinh doanh bất động sản (đính kèm bản chụp): khi các doanh nghiệp chuyên kinh doanh bất động sản làm thủ tục chuyển nhượng bất động sản thì ngoài việc cung cấp cho cơ quan đăng ký thành phần hồ sơ theo quy định (như Giấy chứng nhận; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ...), còn phải cung cấp hoá đơn giá trị gia tăng đã xuất bán cho bên nhận chuyển nhượng.

10/. Về chuyển giao bản lưu Giấy chứng nhận được cấp theo mẫu cũ giữa cấp quận - huyện và thành phố khi giải quyết hồ sơ chuyển nhượng từ cá nhân sang tổ chức và ngược lại (điều 26 Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND):

Để thống nhất việc xác nhận thay đổi đối với giấy chứng nhận mới và giấy chứng nhận cấp theo mẫu cũ; cơ quan đăng ký biến động khi thực hiện đăng ký biến động đối với giấy chứng nhận cấp theo mẫu cũ không phải thực hiện đồng thời trên 2 bản giấy chứng nhận (bản gốc và bản lưu), do đó không phải yêu cầu chuyển giao bản lưu giấy chứng nhận nữa; mà khi cấp giấy chứng nhận mới hoặc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận thì cơ quan đăng ký biến động thực hiện sao Giấy chứng nhận theo khoản 1 điều 31 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT để gửi cơ quan đăng quản lý bản lưu Giấy chứng nhận được cấp theo mẫu cũ để ghép hồ sơ quản lý theo quy định. Thời gian thực hiện việc gửi bản sao giấy chứng nhận không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày hoàn tất hồ sơ đăng ký biến động.

#### 11/. Về ghi tên vợ, tên chồng trên Giấy chứng nhận:

Thực hiện theo hướng dẫn số 1736/TCQLĐĐ-CĐKTK ngày 01/12/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc ghi tên vợ, tên chồng trên Giấy chứng nhận (đính kèm bản chụp), để thể hiện thông tin quy định tại điểm c khoản 1 Điều 4 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

09591898

LawSoft \* Tel: +84-8-3845 6684 \* www.ThuVienPhapLuat.com

## 12/. Về thời gian trích đo địa chính:

Khi cần phải trích đo địa chính thửa đất để cấp giấy chứng nhận (theo các trường hợp được quy định tại Nghị định số 88/2009/NĐ-CP) hoặc khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện với thời gian được tăng thêm không quá hai mươi (20) ngày làm việc theo quy định tại điều 21 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT.

Trong quá trình giải quyết, nếu có khó khăn, vướng mắc, đề nghị Ủy ban nhân dân quận, huyện kịp thời tổng hợp, báo cáo và đề xuất biện pháp giải quyết để Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp hướng dẫn tiếp theo.

### Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để b/c);
- Phòng TNMT các quận, huyện (để thực hiện);
- Văn phòng ĐKQSDĐ quận, huyện (để thực hiện);
- Lưu: VPS; TTĐK



DANH SÁCH CÁC TRƯỜNG HỢP PHẢI BỔ SUNG, HOÀN THIỆN HỒ SƠ

Phụ lục 1

STT	Tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Biên nhận hồ sơ		Thông báo bổ sung, hoàn thiện hồ sơ		Tóm tắt yêu cầu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ	GHI CHÚ
		Số	ngày nhận	Số	ngày ký		

Ngày.....tháng.....năm  
GIÁM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐKQSDD

**DANH SÁCH CÁC TRƯỜNG HỢP ĐỦ ĐIỀU KIỆN  
ĐÃ ĐƯỢC TRÌNH KÝ GIẤY CHỨNG NHẬN**

Phụ lục 2

STT	Tên chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất	Biên nhận hồ sơ		Địa chỉ thửa đất, tài sản gắn liền với đất đề nghị cấp GCN	Ngày tháng năm cơ quan cấp giấy trình ký GCN	GHI CHÚ
		Số	Ngày cấp			

Ngày.....tháng.....năm  
HÀM ĐỐC VĂN PHÒNG ĐKQSDD