

Số: **4490** /TNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 6 năm 2014

V/v thực hiện một số nội dung theo quy định mới khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; đăng ký biến động khi có sự thay đổi.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân các quận huyện.

Thực hiện Luật Đất đai 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai (gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP) có hiệu lực cùng ngày 01 tháng 7 năm 2014, Thông tư số 23/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Thông tư số 23/TT-BTNMT) và Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính (gọi tắt là Thông tư số 24/TT-BTNMT) có hiệu lực thi hành cùng ngày 05 tháng 7 năm 2014; đồng thời đảm bảo cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) và đăng ký biến động được thực hiện thuận lợi, không gây chậm trễ, ách tắc.

Trong khi chờ thành lập Văn phòng đăng ký đất đai, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn một số nội dung như sau:

#### **I. Về Giấy chứng nhận và sổ cấp Giấy chứng nhận**

1) Mẫu phôi Giấy chứng nhận không thay đổi, vẫn sử dụng mẫu phôi giấy theo Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ đề cấp Giấy chứng nhận

Việc theo dõi, quản lý sử và dụng phôi Giấy chứng nhận phải theo mẫu sử dụng trong quản lý, phát hành, phôi Giấy chứng nhận (các Mẫu số 01/ĐK-GCN, 02/ĐK-GCN và 03/ĐK-GCN) của Thông tư 23/2014/TT-BTNMT.

2) Về việc thể hiện Giấy chứng nhận đối với các trường hợp biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất:

##### **a. Trang bổ sung Giấy chứng nhận**

Trang bổ sung Giấy chứng nhận quy định tại Điều 1 Khoản 1 Điều 3 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, được sử dụng để xác nhận thay đổi trong các trường hợp sau đây:

- Đăng ký thế chấp, thay đổi nội dung đã đăng ký hoặc xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Cho thuê, cho thuê lại đất hoặc xóa cho thuê, cho thuê lại đất của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

- Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ chung cư đối với trường hợp doanh nghiệp đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc bán kết hợp cho thuê đã được cấp Giấy chứng nhận chung cho các căn hộ chung cư khi chưa bán;

- Thể hiện sơ đồ tài sản gắn liền với đất trong trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 12 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

\*Lưu ý: Khi sử dụng Trang bổ sung Giấy chứng nhận phải ghi số thứ tự Trang bổ sung và đóng dấu giáp lai với trang 4 của Giấy chứng nhận (dấu của cơ quan có thẩm quyền xác nhận quy định tại Điều 19 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT); ghi chú: “Kèm theo Giấy chứng nhận này có Trang bổ sung số: 01,...” vào cuối trang 4 của Giấy chứng nhận; ghi vào cột ghi chú của Sổ cấp Giấy chứng nhận về số lượng Trang bổ sung đã cấp.

b. Xác nhận thay đổi đối với các loại Giấy chứng nhận đã cấp theo mẫu cũ:

Sử dụng mẫu trang bổ sung Giấy chứng nhận cho tất cả các mẫu Giấy chứng nhận đã cấp trước đây: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 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 sở hữu công trình xây dựng đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009; kể cả Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng được cấp theo Nghị định 95/2005/NĐ-CP ngày 15/7/2005 của Chính phủ, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được cấp theo Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 (Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Quyết định số 54/2007/QĐ-UBND ngày 30/3/2007 của Ủy ban nhân dân thành phố)

Khi có thay đổi trong các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản đề nghị xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp thì cơ quan đăng ký đất đai thực hiện xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định tại Điều 18, Điều 19 và Điều 20 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

Nội dung xác nhận trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp Giấy chứng nhận thể hiện theo các câu mẫu được hướng dẫn tại Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT.

3) Việc ghi nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính được thể hiện tại điểm Ghi chú trên trang 2 của Giấy chứng nhận; việc chứng nhận xóa nợ

nghĩa vụ tài chính được thể hiện tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận.

Trường hợp việc ghi nợ, được miễn, được giảm nghĩa vụ tài chính không thể hiện được tại điểm Ghi chú thì thể hiện tại mục “IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận” của Giấy chứng nhận; Văn phòng đăng ký cấp quận ghi ngày tháng năm, ký tên, đóng dấu và ghi họ tên và chức vụ của người ký vào cột “Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền”.

4) Sổ cấp Giấy chứng nhận: Các quận, huyện tự in sổ cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 03/ĐK được ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; lưu ý các nội dung :

- Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận, huyện (sau đây gọi tắt là Văn phòng đăng ký cấp quận) lập và quản lý sổ cấp Giấy chứng nhận đối với các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư tại nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

- Sổ cấp Giấy chứng nhận đối với các hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư tại nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam được lập theo đơn vị hành chính phường, xã, thị trấn (sau đây gọi tắt là cấp phường).

- Số thứ tự của sổ cấp Giấy chứng nhận: ghi số thứ tự Giấy chứng nhận được cấp tiếp theo số thứ tự của Giấy chứng nhận đã cấp trước đó.

**II. Về sử dụng mẫu biểu trong việc thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và công khai thông tin:**

1) Sử dụng thống nhất mẫu biểu theo các phụ lục đính kèm

- Sổ tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận (Mẫu số 02/ĐK- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT)

- Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận ((Mẫu số 06/ĐK- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT)

- Phiếu lấy ý kiến của Khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất (Mẫu số 05/ĐK- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT)

- Phiếu lấy ý kiến về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 07/ĐK- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT)

- Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính (Mẫu số 12/ĐK- Thông tư 24/2014/TT-BTNMT)

2) Sử dụng các mẫu văn bản, giấy tờ áp dụng trong việc thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu và mẫu sử dụng trong thủ tục đăng

ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (theo Phụ lục số 01 được ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT)

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 đảm bảo:

- Không làm xáo trộn trật tự, vị trí thứ tự, nội dung, font chữ của biểu mẫu. Bố cục không quá 2 trang.
- Không thêm, bớt những cột, mục ngoài những cột, mục mà mẫu đã quy định.

b. Ý kiến của cơ quan đăng ký đất đai tại các mẫu đơn đăng ký được xác định bởi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp quận hoặc cấp thành phố theo thẩm quyền.

3) Thành phần hồ sơ của mỗi loại thủ tục cấp Giấy chứng nhận lần đầu và thủ tục đăng ký đất đai:

- Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu quy định tại Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT

- Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất quy định tại Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT

- Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại, đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận quy định tại Điều 10 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT

- Việc nộp giấy tờ khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định tại Điều 11 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT.

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

a. Nội dung cần công khai thông tin:

- Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Danh sách hồ sơ cần phải bổ sung, hoàn thiện (03 ngày sau khi tiếp nhận hồ sơ);

- Danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận được niêm yết tại phường, xã, thị trấn.

- Danh sách các trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận (đối với quyền sử dụng đất hoặc tài sản trên đất...)

- Danh sách hồ sơ đủ điều kiện mà Văn phòng chuyển Phòng Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận.

b. Kết quả công khai cần phải được thực hiện bằng cả hai hình thức:

- Bảng danh sách niêm yết hàng ngày tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp phường nơi có tài sản.

- Trên trang thông tin điện tử của quận, huyện nơi có tài sản.

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 nước ngoài và cá nhân nước ngoài được sở hữu một nhà ở tại Việt Nam, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp quận có trách nhiệm lập danh sách người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận theo Mẫu số 04/ĐK-GCN của Phụ lục số 01 kèm theo Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT gửi về Bộ Xây dựng và Bộ Tài nguyên và Môi trường trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

b. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm 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 thông tin điện tử 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 công chứng, chứng thực 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 thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Sở Tài nguyên và Môi trường.

6) Cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Các trường hợp thay đổi quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT (trừ trường hợp nêu tại tiết b dưới đây) do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp quận tiếp tục thực hiện việc xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp.

b) Trường hợp đính chính nội dung sai sót và trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 105 của Luật Đất đai và Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

7) Về cách làm khi thực hiện gia hạn sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân:

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được tiếp tục sử dụng khi hết thời hạn sử dụng theo quy định của Luật Đất đai thì không phải làm thủ tục gia hạn sử dụng đất; nếu hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu thì thực hiện xác nhận việc tiếp tục sử dụng đất theo quy định. Tuy nhiên, để thuận tiện cho người dân thì khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện thủ tục cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận và đăng ký biến động về đất đai, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện xác nhận thay đổi về thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP mà không phải thực hiện riêng thủ tục xác nhận việc tiếp tục sử dụng đất.

### **III. Đăng ký đất đai và lập hồ sơ địa chính:**

#### **1) Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**

- Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

- Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại tổ chức đăng ký đất đai thuộc cơ quan quản lý đất đai, bằng hình thức đăng ký trên giấy hoặc đăng ký điện tử và có giá trị pháp lý như nhau.

#### **2) Lập hồ sơ địa chính**

- Bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai được lập dưới dạng số và được lưu giữ trong cơ sở dữ liệu địa chính để sử dụng cho quản lý đất đai ở các cấp; được in ra giấy để sử dụng ở những nơi chưa hoàn thành việc xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính hoặc chưa có điều kiện để khai thác sử dụng bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai dạng số

- Sổ địa chính được lập để ghi nhận kết quả đăng ký, làm cơ sở để xác định tình trạng pháp lý và giám sát, bảo hộ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được Nhà nước giao quản lý đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính và chưa có điều kiện lập sổ địa chính dạng số theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT thì tiếp tục cập nhật vào sổ địa chính dạng giấy đang sử dụng theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính; nội dung thông tin ghi vào sổ theo hướng dẫn sửa đổi, bổ sung tại Phụ lục số 03 ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

- Bản lưu Giấy chứng nhận dạng số được quét từ bản gốc Giấy chứng nhận trước khi trao cho người sử dụng đất để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính, trường hợp địa phương chưa xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính thì

lập hệ thống bản lưu Giấy chứng nhận ở dạng giấy theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 22 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT.

3) Hồ sơ thủ tục đăng ký được tập hợp để lưu trữ và tra cứu khi cần thiết được thực hiện theo quy định tại Điều 23 và Khoản 2 Điều 18 của Thông tư số 24/2014/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 đề Sở Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu hướng dẫn tiếp theo./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
  - UBND TP (để b/c);
  - Tổng Cục QLDD (để báo cáo);
  - Sở Tư pháp; Sở Xây dựng;
  - Sở Tài chính; Cục thuế TP;
  - Sở Kế hoạch Đầu tư;
  - Phòng TNMT các quận, huyện (để thực hiện);
  - VP. ĐKQSDĐ các quận, huyện (để thực hiện);
  - Phòng Pháp chế- STNMT;
  - Lưu: VT; VPĐK.
- ĐT\_s:H.Châu *ch*

**KẾ, GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**  
SỞ  
TÀI NGUYÊN  
VÀ MÔI TRƯỜNG  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

*[Handwritten signature]*

**Nguyễn Hoài Nam**

09960192