

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: **6840** /TNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 9 năm 2015

V/v thẩm quyền ký duyệt hồ sơ
cấp giấy chứng nhận và đăng ký
biến động quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu nhà ở và tài sản
gắn liền với đất.

UBND Q. PHÚ NHUẬN

ĐẾN Số: 2171B
Ngày: 18/9/2015
Chuyển:
Lưu hồ sơ số: Thực hiện

Kính gửi: Ủy ban nhân dân 24 quận, huyện.

Luật đất đai năm 2013, Nghị định 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định 43/2014/NĐ-CP) và Quyết định số 2602/QĐ-UBND ngày 03 tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố về thành lập Văn phòng đăng ký đất đai thành phố trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Theo quy định pháp luật đất đai khi Văn phòng đăng ký đất đai được thành lập thì thẩm quyền ký 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) có thay đổi.

Tại Khoản 3 Điều 105 Luật Đất đai quy định thẩm quyền cấp giấy chứng nhận được căn cứ vào đối tượng quản lý gắn với thẩm quyền và trách nhiệm quản lý Nhà nước về đất đai tại địa phương:

Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì do cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện theo quy định của Chính phủ.

Tại Điều 37 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ có quy định:

“1. Đối với địa phương đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Nghị định này thì Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

2....

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về các trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất khi thực hiện đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp"

Tuy nhiên, theo các Thông tư hướng dẫn mà Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành chưa nêu rõ ràng các trường hợp thuộc thẩm quyền ký cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện và Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các trường hợp biến động mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

Để thống nhất thẩm quyền ký duyệt hồ sơ cấp giấy chứng nhận và đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mà phải cấp giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo thẩm quyền ký giấy chứng nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường như sau:

1. Cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở (Khoản 3, 4 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

2. Cấp Giấy chứng nhận cho người nhận nhà, đất tái định cư trong các dự án nhà ở thương mại có một phần phục vụ mục đích tái định cư (vận dụng Khoản 3, 4 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

3. Cấp giấy chứng nhận cho trường hợp hợp thửa đất mà các thửa đất đã có giấy chứng nhận (Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP);

4. Cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (Điều 76 Nghị định 43/2014/NĐ-CP);

5. Cấp giấy chứng nhận do đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận chỉ có diện tích đất (Điều 70, Điều 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

6. Cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất (Điều 77 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

7. Chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng; Bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận (Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

8. Cấp giấy chứng nhận khi doanh nghiệp tư nhân chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật và đề nghị đăng ký

biến động thay đổi tên người sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân mà hộ gia đình, cá nhân đó có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận (Khoản 1 Điều 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP);

9. Nhận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất (điểm d khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT);

10. Đăng ký biến động đất đai, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận (Điều 84 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

11. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản có nhu cầu cấp mới giấy chứng nhận (Điều 85 Nghị định 43/2014/NĐ-CP);

12. Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, e, g, h, l, m, n và r Khoản 1 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận (Điểm k Khoản 2 Điều 17 Thông tư 23/2014/TT-BTNMT);

13. Định chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận trước đây (Điều 86 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Trong quá trình thực hiện, nếu có vấn đề phát sinh đề nghị các đơn vị có ý kiến phản hồi đề Sở Tài nguyên và Môi trường có hướng dẫn kịp thời.

Sở Tài nguyên và Môi trường thông báo nội dung trên để các đơn vị, cá nhân phối hợp tổ chức, thực hiện. / *nh*

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND TP (để báo cáo);
- P. TNMT 24 quận, huyện;
- VPĐKKĐ và các Chi nhánh VPĐKKĐ;
- P.Pháp chế-Sở TN&MT.
- Lưu: VT Sở, P.KTĐC.

ĐT: s: H. Châu *ch*
STNMT_THAM QUYEN_1.doc

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Văn Thạch