

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: **11663**/STNMT-VPĐK

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 11 năm 2024

Về chấn chỉnh việc kiểm tra hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động về đất đai.

Kính gửi:

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các quận, huyện, thành phố Thủ Đức.

Qua rà soát quy định của Luật đất đai hiện hành, Sở Tài nguyên và Môi trường có ý kiến về việc giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất như sau:

Theo khoản 5 Điều 224 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính về đất đai chịu trách nhiệm thực hiện đúng thẩm quyền và thời gian theo quy định của pháp luật, không chịu trách nhiệm về những nội dung trong các văn bản, giấy tờ có trong hồ sơ đã được cơ quan, người có thẩm quyền khác chấp thuận, thẩm định, phê duyệt hoặc giải quyết trước đó”.

Theo Nghị định số 101/2024/NĐ/CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai:

- Khoản 8 Điều 18 quy định: “Đối với tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp thì khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký trên cơ sở thông tin về tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp chủ sở hữu tài sản có yêu cầu đăng ký thay đổi tài sản; chủ sở hữu tài sản chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc thực hiện giao dịch nếu tài sản đã có thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp.”

- Khoản 2 Điều 19 quy định: “Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ





trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau:

...

d) Nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đã thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.”

....

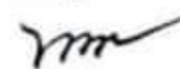
g) Nhận được văn bản yêu cầu dừng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền.”

- Điều 37 quy định trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, theo đó không quy định việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện kiểm tra hiện trạng khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động.

Ngoài ra, theo Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 01 tháng 4 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố về Quy chế phối hợp quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, tại Điều 5, Điều 6, Điều 7, Điều 8 xác định trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng thuộc thẩm quyền của Sở Xây dựng, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã; trách nhiệm kiểm tra, phát hiện những vi phạm trật tự xây dựng thuộc cán bộ, công chức, thanh tra viên được giao nhiệm vụ quản lý trật tự xây dựng.

Như vậy, theo các quy định nêu trên, đối với tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp, Văn phòng Đăng ký và các Chi nhánh giải quyết hồ sơ đăng ký biến động trên cơ sở thông tin về tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp (trừ trường hợp chủ sở hữu tài sản có yêu cầu đăng ký thay đổi tài sản). Việc kiểm tra xác minh hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng sai phép, không phép không được quy định trong trình tự, thủ tục đăng ký biến động và cũng không thuộc chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai. Việc không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký nếu có vi phạm xây dựng sẽ thực hiện khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và phải đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 101/2024/NĐ/CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ.

Tuy nhiên, hiện nay Sở Tài nguyên và Môi trường vẫn nhận được nhiều thông tin phản ánh một số Chi nhánh Văn phòng đăng ký vẫn kiểm tra hiện trạng khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đối với nhà ở, công trình xây



dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận. Việc này là thêm thủ tục, không đúng chủ trương cải cách hành chính và không đúng quy định, gây phiền hà cho tổ chức, cá nhân.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai các quận, huyện và thành phố Thủ Đức thực hiện theo đúng quy định nêu trên khi giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đối với nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận./.

Nơi nhận: *h*

- Như trên;
  - UBND Thành phố (để báo cáo);
  - UBND các quận, huyện, thành phố Thủ Đức;
  - Ban Giám đốc Sở;
  - Văn phòng Sở; Thanh tra Sở, Phòng Pháp chế, Phòng Quản lý đất, Phòng Kinh tế đất.
- Lưu: VT, VPĐK(KTTT).Hàn. *v*

GIÁM ĐỐC *han*



Nguyễn Toàn Thắng

