

Số: /TCQLĐĐ-CDKĐĐ

Hà Nội, ngày tháng năm 2021

V/v tăng cường biện pháp quản lý việc  
hủy Giấy chứng nhận đã cấp

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường  
các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Thực hiện quy định tại Khoản 7 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Tổng cục Quản lý đất đai đã có Công văn số 304/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 03/3/2015 yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố báo cáo danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy. Trong thời gian qua, cơ bản các địa phương đã gửi danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy về Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử, tạo điều kiện để các tổ chức, cá nhân tiếp cận với các thông tin này, góp phần tránh rủi ro khi thực hiện các giao dịch về đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Qua quá trình theo dõi, tổng hợp thông tin các địa phương gửi về cho thấy việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp tập trung ở một số trường hợp như:

(1) Do bị mất;

(2) Do người sử dụng đất không giao nộp Giấy chứng nhận trong các trường hợp: (i) Nhà nước thu hồi đất; (ii) Thi hành án; (iii) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật; (iv) Đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định;

(3) Bên cạnh đó, có một số địa phương gửi danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy và không nêu lý do hủy.

Để phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai, đảm bảo tính minh bạch thông tin cho các tổ chức, cá nhân tiếp cận thông tin về Giấy chứng nhận bị hủy, Tổng cục Quản lý đất đai yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện các công việc sau:

1. Đối với các Thông báo hoặc Quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường khi lập danh sách Giấy chứng nhận bị hủy, ngoài các thông tin về tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; số seri Giấy chứng nhận; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận; ngày, tháng năm ký cấp; số thửa; số tờ bản đồ; diện tích; mục đích; địa chỉ thửa đất; số quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp thì cần nêu rõ lý do thu hồi, hủy Giấy chứng nhận.

## 2. Đối với việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất

Tổng cục Quản lý đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cơ quan tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận bị mất (Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai) khi tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục thì yêu cầu người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận kê khai rõ lý do mất Giấy chứng nhận tại điểm 3 Mục I của Mẫu đơn số 10/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã kê khai trên Đơn, hạn chế việc tùy tiện khai báo mất Giấy chứng nhận dẫn đến tiềm ẩn rủi ro đối với các trường hợp cố tình khai báo sai.

## 3. Đối với các trường hợp hủy Giấy chứng nhận khác

3.1. Đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo cơ quan tiếp nhận hồ sơ chỉ tiếp nhận khi đủ thành phần hồ sơ theo quy định, tránh trường hợp pháp luật quy định hồ sơ nộp phải có Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển quyền nhưng người yêu cầu giải quyết thủ tục không nộp Giấy chứng nhận và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

3.2. Đối với trường hợp quyết định hủy Giấy chứng nhận, trong đó có nội dung hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp, lý do là người sử dụng đất không giao nộp Giấy chứng nhận để thi hành án

Pháp luật đất đai chỉ có quy định hủy Giấy chứng nhận trong các trường hợp:

(i) Hủy Giấy chứng nhận do bị mất (Khoản 3 Điều 77 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

(ii) Hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định (Khoản 2 Điều 82 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP);

(iii) Hủy Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp (Khoản 7 Điều 87 của nghị định số 43/2014/NĐ-CP): Nhà nước thu hồi đất; thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp Giấy chứng nhận; Giấy chứng nhận bị thu hồi do cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai; thu hồi Giấy chứng nhận do thực hiện bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân đã được thi hành mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận.

Theo quy định tại Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT, trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại nếu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu.

Như vậy, pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp.

Căn cứ các quy định nêu trên thì việc quyết định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật, không hủy bỏ được giá trị pháp lý của Giấy chứng nhận, dẫn đến rủi ro khi Giấy chứng nhận đã cấp vẫn còn tồn tại.

Tổng cục Quản lý đất đai đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kiểm tra, rà soát từng trường hợp cụ thể, trong trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 3 Điều 7 của Thông tư số 33/2017/TT-BTNMT) mà phải thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án nhưng không thu hồi được bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không giao nộp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc hủy đối với Giấy chứng nhận đã cấp; cấp lại Giấy chứng nhận cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 1 Điều 97 của Luật Đất đai và Khoản 8 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP; chỉ đạo cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Việc cấp lại Giấy chứng nhận phải đảm bảo diện tích tối thiểu được phép tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, tránh rủi ro, khiếu kiện phát sinh trên địa bàn.

4. Khi thực hiện thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận theo quy định tại Khoản 7 Điều 87 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm lập đầy đủ danh sách Giấy chứng nhận đã bị hủy gửi Tổng cục Quản lý đất đai để thông báo công khai trên trang thông tin điện tử.

Tổng cục Quản lý đất đai đề nghị các Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện theo đúng các yêu cầu trên đây, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- TCT Lê Thanh Khuyển (để b/c);
- PTCT Mai Văn Phần (để b/c);
- CT Phạm Ngô Hiếu (để b/c);
- Lưu VT, VP(TH), CĐKĐĐ (ĐKĐĐ).

**TUQ. TỔNG CỤC TRƯỞNG  
PHÓ CỤC TRƯỞNG  
CỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI**

**Phạm Thị Thịnh**