

Số: 41 /QLDD-ĐDDKDD

V/v khó khăn, vướng mắc trong giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Hà Nội, ngày 09 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh

Cục Quản lý đất đai nhận được Công văn số 12430/SNNMT-VPĐK ngày 18/11/2025 của Quý Sở về việc khó khăn, vướng mắc trong giải quyết cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho cá nhân, sau khi nghiên cứu, Cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Theo nội dung Công văn số 12430/SNNMT-VPĐK thì Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh còn tồn tại một số loại Giấy chứng nhận với tên gọi như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy có màu trắng chữ đen, thường được gọi là giấy trắng; giấy có màu trắng chữ xanh, thường được gọi là giấy xanh), Quyết định chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy giao đất, ... Các loại giấy tờ này được các cơ quan nhà nước cấp trong giai đoạn từ năm 1993 đến năm 1997 nhưng không đúng mẫu theo quy định Luật Đất đai và Luật Nhà ở tại thời điểm cấp.

2. Luật Đất đai năm 1993 có hiệu lực thi hành từ ngày 15/10/1993. Tuy nhiên, trong giai đoạn từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 16/3/1998 (ngày Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có hiệu lực thi hành) thì việc hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện theo Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 về việc ban hành quy định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 về hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK có hiệu lực từ ngày 14/7/1989, hết hiệu lực ngày 04/5/2000, tuy nhiên "riêng các quy định về mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn hiệu lực" (Quyết định số 151/2000/QĐ-TCĐC ngày 19/4/2000 của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính về công bố danh mục các văn bản quy phạm pháp luật đã hết hiệu lực).

Quyết định số 201-QĐ/ĐKTK đã có quy định chi tiết về mẫu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

" V. MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất phát hành, sử dụng chung cho tổ chức và cá nhân, có kích thước 19 x 27 cm với nội dung sau:

- Trang 1: Mặt chính của giấy chứng nhận, gồm có quốc huy; dòng chữ: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"; và số của giấy chứng nhận, và dấu của Tổng cục Quản lý ruộng đất.

- Trang 2 và 3: Là phần chính của giấy chứng nhận, ghi rõ tên người sử dụng đất; số hiệu, diện tích, mục đích và thời hạn sử dụng từng khu đất; chữ ký của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân, dấu của Ủy ban Nhân dân tỉnh hoặc huyện.

- Trang 4: Ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận và những điều cần chú ý của người được cấp giấy.

2. Việc viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan quản lý đất đai tỉnh thực hiện theo quy trình thống nhất”.

Căn cứ các quy định nêu trên, Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất đã cấp (giấy có màu trắng chữ đen, thường được gọi là giấy trắng; giấy có màu trắng chữ xanh, thường được gọi là giấy xanh), Quyết định chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy giao đất...) như phản ánh của Quý Sở, được cấp trong giai đoạn từ năm 1993 đến năm 1997 không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai. Đối với Giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở thì căn cứ quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận để xác định cụ thể.

3. Căn cứ quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 11 của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai thì “đ) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 3 Điều 137 của Luật Đất đai”.

Theo phản ánh của Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, các loại Giấy chứng nhận, Quyết định chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy giao đất nêu trên đã được các cơ quan nhà nước (Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Ban Quản lý đất đai trực thuộc Ủy ban nhân dân Thành phố và Ủy ban nhân dân huyện, quận cấp). Do đó, trường hợp đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền cấp nhưng không theo mẫu quy định thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định nêu trên của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội.

Cục Quản lý đất đai đề nghị Quý Sở chỉ đạo các cơ quan chức năng rà soát hồ sơ đã được cấp Giấy chứng nhận để xác định thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, phù hợp với quy định của pháp luật đất đai./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Phó Cục trưởng Lê Văn Bình (để biết);
- Lưu: VT, ĐDDKDD (ĐAT).



Đào Trung Chính