

**BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG**  
**CỤC ĐĂNG KÝ VÀ DỮ LIỆU**  
**THÔNG TIN ĐẤT ĐAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hà Nội, ngày tháng 12 năm 2023*

Số: /CĐKDLTTĐĐ-ĐKĐĐ

V/v thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang

Thực hiện nhiệm vụ giao của Lãnh đạo Bộ về việc trả lời Công văn số 3027/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 20/9/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang xin ý kiến hướng dẫn thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu và thẩm quyền chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) đã cấp, Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai có ý kiến như sau:

Tại khoản 4 Điều 95 của Luật Đất đai đã quy định đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi; tại điểm d khoản 4 Điều này đã quy định một trong những trường hợp đăng ký biến động là “có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký”.

Tại Điều 37 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 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) đã quy định việc cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 95, khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai.

Tại khoản 3 Điều 1 của Thông tư số 02/2023/TT-BTNMT ngày 15/5/2023 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường (sửa đổi, bổ sung Điều 19 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT) đã quy định: “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 theo quy định tại Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP) thực hiện”.

Căn cứ quy định nêu trên, đối với nơi đã thành lập Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định tại Điều 5 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP:

(1) Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, sau đó người sử dụng đất có yêu cầu chứng nhận bổ sung quyền sở

hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp (thửa đất trước đó chưa được cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản hoặc đã được cấp Giấy chứng nhận cho 01 tài sản) thì việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo khoản 1 Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP).

(2) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với tài sản mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất:

- Nếu thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất thì việc cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thực hiện theo khoản 1 Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 10/2023/NĐ-CP);

- Nếu thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận mà người sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận nếu phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và không thuộc quy định tại Điều 35 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP thì thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 105 của Luật Đất đai.

Trên đây là ý kiến của Cục Đăng ký và Dữ liệu thông tin đất đai gửi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang để nghiên cứu, thực hiện theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- Thứ trưởng Lê Minh Ngân (để báo cáo);
- Lưu: VT, VP, ĐKĐĐ.

**CỤC TRƯỞNG**

**Mai Văn Phấn**