

Số: 1417/TCQLĐĐ-CDKTK

Hà Nội, ngày 11 tháng 11 năm 2011

V/v giải quyết vướng mắc trong việc
cấp GCN thuộc Dự án VLAP

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long

Phúc đáp Công văn số 1227/STNMT ngày 08 tháng 9 năm 2011 của Quý Sở về việc xin ý kiến giải quyết những vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận ở địa phương, Tổng cục Quản lý đất đai có ý kiến như sau:

1. Đối với trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận, trong thời gian thế chấp Giấy chứng nhận tại ngân hàng nhưng đã chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho hoặc để thừa kế quyền sử dụng đất cho người khác thì Sở Tài nguyên và Môi trường cần thực hiện một số giải pháp sau:

a) Chỉ đạo lập danh sách theo từng loại hình biến động ở từng xã để thông báo cho các ngân hàng nơi nhận thế chấp biết để chủ động kiểm tra và thực hiện việc thu hồi nợ (nếu cần);

b) Làm việc với Ngân hàng Nhà nước tỉnh Vĩnh Long và các ngân hàng có liên quan ở địa phương để thống nhất giải pháp tháo gỡ khó khăn vướng mắc trong việc đăng ký biến động đối với các trường hợp không thu hồi được nợ trong thời hạn nhất định theo các nguyên tắc sau:

- Ngân hàng cho phép sao Giấy chứng nhận để làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định đối với các trường hợp:

+ Để thừa kế quyền sử dụng đất;

+ Chuyển đổi quyền sử dụng đất mà giá trị quyền sử dụng đất sau chuyển đổi không thấp hơn giá trị thế chấp;

+ Chuyển nhượng, tặng cho một phần diện tích mà phần còn lại không thấp hơn giá trị thế chấp hoặc chuyển nhượng, tặng cho toàn bộ hay một phần diện tích mà phần còn lại thấp hơn giá trị thế chấp, nhưng trong văn bản chuyển quyền đã thỏa thuận rõ bên nhận quyền có trách nhiệm thanh toán thế chấp.

Trong 3 trường hợp nêu trên, sau khi thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tổ chức trao Giấy chứng nhận cho người nhận quyền sử dụng đất để chuyển ngay cho ngân hàng tại địa điểm trao giấy (dưới đây gọi là hình thức “*trao tay ba*”); người sử dụng đất trực tiếp ký nhận Giấy chứng nhận vào sổ cấp Giấy chứng nhận; ngân hàng và người sử dụng đất đồng thời thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi nội dung thế chấp để Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Các trường hợp còn lại có thể thực hiện theo một trong các hình thức sau:

+ Ngân hàng cho phép người sử dụng đất được làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất biết để

hướng dẫn làm thủ tục theo quy định nếu có văn bản cam kết của người sử dụng đất trả nợ thế chấp hoặc đăng ký thay đổi tài sản thế chấp bằng tài sản khác.

+ Dừng việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho đến khi giải quyết xong hợp đồng thế chấp.

2. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận mà người sử dụng đất đã chuyển mục đích sử dụng đất và Giấy chứng nhận đang thế chấp ở Ngân hàng thì vẫn tiếp tục hướng dẫn cho người sử dụng đất làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định đồng thời với thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận. Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép thì người sử dụng đất không phải làm đơn đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất mà thể hiện luôn nội dung thay đổi mục đích sử dụng đất trong Đơn đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận. Nếu việc chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất thì ghi mục đích sử dụng đất mới trên Giấy chứng nhận mới; trường hợp không phù hợp với quy hoạch thì cấp đổi Giấy chứng nhận theo mục đích sử dụng đất đã xác định trên Giấy chứng nhận cũ. Việc trao Giấy chứng nhận được tổ chức thực hiện theo hình thức “*trao tay ba*”. Ngân hàng giữ Giấy chứng nhận mới, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thu hồi Giấy chứng nhận cũ theo quy định.

3. Đối với các trường hợp lấn chiếm đất công cộng thì căn cứ vào bản đồ địa chính lập trước thời điểm lấn chiếm để xác định diện tích lấn chiếm và xử lý theo quy định của pháp luật; trường hợp biến động phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được duyệt thì hướng dẫn người sử dụng đất làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận bổ sung phần diện tích lấn chiếm. Trường hợp không có cơ sở xác định được diện tích lấn chiếm thì thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận theo số liệu đo đạc của thửa đất hiện có.

Trên đây là ý kiến của Tổng cục Quản lý đất đai, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tinh nghiên cứu, hướng dẫn thực hiện thống nhất, đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án VLAP, thực hiện cam kết của Chính phủ Việt Nam với Ngân hàng Thế giới./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND tỉnh Vĩnh Long (để chỉ đạo);
- Ngân hàng Nhà nước tỉnh Vĩnh Long (để phối hợp);
- Trang Web Tổng cục QLĐĐ;
- Lưu VT, VP(TĐ), CPMU, CĐKTK (VT, CT, PCT MVP), Th(07).



**KT. TỔNG CỤC TRƯỞNG
PHÓ TỔNG CỤC TRƯỞNG**



Lê Văn Lịch