

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ MÔI TRƯỜNG

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

Số: 14336 /SNNMT-PC *Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 5 năm 2026*
V/v hướng dẫn thực hiện cấp
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,
quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

KHẨN

Kính gửi: Ủy ban nhân dân 168 phường, xã và đặc khu

Sở Nông nghiệp và Môi trường nhận được văn bản của các phường, xã đề nghị hướng dẫn đối với trường hợp các Giấy chứng nhận liên quan đến quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo Quyết định số 230/QĐ-UB ngày 25 tháng 4 năm 1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các quy định về pháp luật Nhà ở khác có liên quan qua các thời kỳ (trong đó có trường hợp đã trước bạ nhà đất, đã thực hiện công chứng, chuyển nhượng được đăng ký tại Sở Địa chính - Nhà đất, Trung tâm Thông tin và Đăng ký nhà đất Thành phố) trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 như Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở (do Sở Nhà đất Thành phố cấp); Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà cửa; 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 và các loại giấy chứng nhận khác về nhà, đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Thành phố cấp trước đây **không đúng mẫu** theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật nhà ở tại thời điểm cấp giấy mà nay người dân có đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thuộc trường hợp **cấp lần đầu** theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 hay **cấp đổi** theo quy định tại khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024.

Qua kiểm tra, rà soát, Sở Nông nghiệp và Môi trường có ý kiến như sau:

1. Đối với các trường hợp đã có 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 Giấy chứng nhận về quyền sở hữu nhà ở đã được cấp theo Quyết định số 230/QĐ-UB ngày 25 tháng 4 năm 1989 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và các quy định về pháp luật Nhà ở khác có liên quan qua các thời kỳ

Liên quan đến nội dung trên, Cục Quản lý đất đai đã có ý kiến hướng dẫn tại Công văn số 41/QLĐĐ-ĐĐĐKĐĐ ngày 09 tháng 01 năm 2026.

2. Đối với các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn của địa phương theo điểm n khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024

Căn cứ quy định các loại giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định phù hợp với thực tiễn trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu làm cơ sở xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đã được quy định cụ thể tại Quyết định số 95/2024/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định số 43/2024/QĐ-UBND ngày 11 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thuộc trường hợp cấp lần đầu theo quy định tại Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 hay cấp đổi theo quy định tại Khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024

Khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024 quy định: “*Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thay đổi sau đây: ...*” bao gồm 16 trường hợp trong đó có trường hợp “*Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất yêu cầu cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất*” (quy định tại điểm o khoản 1 Điều 133 tương ứng với khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024).

Theo Điều 137 Luật Đất đai năm 2024, “*hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng*

10 năm 1993 sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và không phải nộp tiền sử dụng đất: ...”.

Theo khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024, “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành vẫn có giá trị pháp lý và không phải cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp có nhu cầu thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của Luật này*”.

Như vậy, căn cứ quy định pháp luật nêu trên, chỉ trường hợp người sử dụng đất có các loại giấy tờ sau: (1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; (2) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; (3) Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở; (4) Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng; (5) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (được cấp theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng trước ngày Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực thi hành); (6) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất **thì thực hiện đăng ký biến động đất đai** theo quy định tại khoản 1 Điều 133 Luật Đất đai năm 2024; Trường hợp có các loại giấy tờ từ (1) đến (5) nếu có nhu cầu cấp đổi sang giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (theo Luật Đất đai năm 2024) thì thực hiện cấp đổi theo quy định tại khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai năm 2024.

Các trường hợp sử dụng nhà, đất còn lại **không có** các loại giấy tờ từ (1) đến (5), sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 137 Luật Đất đai năm 2024 thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (theo Luật Đất đai năm 2024) **lần đầu** và không phải nộp tiền sử dụng đất; Các trường hợp sử dụng đất theo quy định từ khoản 2 đến khoản 9 Điều 137 và Điều 138, 139, 140, 141 Luật Đất đai năm 2024 cũng thuộc trường hợp thực hiện cấp Giấy chứng nhận lần đầu.

Ngoài ra, trước đây qua rà soát các loại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh (cũ), Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có Công văn số 7139/TNMT-VPĐK ngày 22 tháng 9 năm 2015 xác định các loại Giấy chứng nhận (giấy trắng, giấy xanh) cũng thuộc trường hợp

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu.

Để thống nhất hướng xử lý chung trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Nông nghiệp và Môi trường đề nghị Ủy ban nhân dân 168 phường, xã và đặc khu nghiên cứu các nội dung nêu trên và ý kiến của Cục Quản lý đất đai tại Công văn số 41/QLDD-ĐDDKDD ngày 09 tháng 01 năm 2026 để chủ động tiếp nhận, xem xét, giải quyết việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo đúng thẩm quyền và quy định pháp luật./.

(Đính kèm Công văn số 41/QLDD-ĐDDKDD ngày 09 tháng 01 năm 2026 của Cục Quản lý đất đai).

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Giám đốc Sở;
- VPĐKDD Thành phố;
- Các Chi nhánh VPĐKDD;
- Lưu, VT (Trúc Giang).



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Toàn Thắng