

TỔNG CỤC ĐỊA CHÍNH
Số: 1990/2001/TT-TCĐC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2001

THÔNG TƯ

Hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Căn cứ Luật đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993, Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29 tháng 6 năm 2001;

Căn cứ Nghị định số 34/CP ngày 23 tháng 4 năm 1994 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và tổ chức bộ máy của Tổng cục Địa chính;

Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 17/1999/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ về thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai; Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP;

Tổng cục Địa chính hướng dẫn việc đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như sau:

Chương 1:

QUY ĐỊNH CHUNG

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư lâu dài và sử dụng đất tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) đều phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại Thông tư này.

Người sử dụng đất không thực hiện đăng ký đất đai sẽ không được thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật.

2. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi chung là cấp xã) chịu trách nhiệm tổ chức việc đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại địa phương mình theo quy định của Thông tư này.

3. Hồ sơ địa chính được lập theo đơn vị hành chính cấp xã; mẫu hồ sơ địa chính do Tổng cục Địa chính ban hành kèm theo Thông tư này và áp dụng thống nhất trong cả nước.

4. Người sử dụng đất sau khi thực hiện kê khai đăng ký đất đai thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Địa chính phát hành, sử dụng thống nhất trong cả nước.

5. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 66/2001/NĐ-CP ngày 28 tháng 9 năm 2001 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP ngày 11 tháng 02 năm 2000 của Chính phủ (sau đây gọi tắt là Nghị định số 66/2001/NĐ-CP).

6. Thẩm quyền chứng nhận biến động lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định như sau:

a) Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất (sau đây gọi chung là Sở Địa chính) chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp.

b) Cơ quan Địa chính cấp huyện chứng nhận biến động vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện, quận, thị xã, thành phố

thuộc tỉnh cấp.

Chương 2:

ĐỐI TƯỢNG KÊ KHAI ĐĂNG KÝ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Người chịu trách nhiệm kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

a) Hộ gia đình sử dụng đất do chủ hộ gia đình đại diện hoặc người đại diện khác được chủ hộ uỷ quyền thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

b) Cá nhân sử dụng đất hoặc người được cá nhân uỷ quyền thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

c) Tổ chức trong nước sử dụng đất do người đứng đầu hoặc người được người đứng đầu của tổ chức đó uỷ quyền đại diện thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Tổ chức trong nước bao gồm: cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức xã hội nghề nghiệp, tổ chức kinh tế .

d) Đơn vị vũ trang nhân dân sử dụng đất do thủ trưởng hoặc người được thủ trưởng của đơn vị đầu mối thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an uỷ quyền đại diện thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Đơn vị đầu mối thuộc Bộ Quốc phòng bao gồm: Tổng cục, Quân khu, Quân đoàn, Quân chủng, Binh chủng, Bộ tư lệnh Biên phòng, Học viện, Nhà trường trực thuộc Bộ Quốc phòng, các cơ quan, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng.

Đơn vị đầu mối thuộc Bộ Công an gồm: Tổng cục, Bộ Tư lệnh, Văn phòng Bộ Công an, Cục quản lý trại giam, Cơ sở giáo dục, Trường giáo dưỡng, các trường thuộc khối đào tạo, Công an các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương.

đ) Cơ sở tôn giáo sử dụng đất quy định tại điểm 1 Thông tư liên tịch số 16/46/2000/TTLT-TCĐC-TGCP ngày 30 tháng 10 năm 2000 của Tổng cục Địa chính và Ban Tôn Giáo Chính phủ do người đứng đầu thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

e) Cộng đồng dân cư sử dụng đất có các công trình đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ hoặc các công trình khác phục vụ lợi ích công cộng của cộng đồng cử

người đại diện thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

g) Tổ chức nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam do người đứng đầu hoặc người được người đứng đầu của tổ chức đó uỷ quyền đại diện thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Tổ chức nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam bao gồm: cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác có chức năng ngoại giao của nước ngoài tại Việt Nam; cơ quan đại diện các tổ chức của Liên hợp quốc; cơ quan, tổ chức liên Chính phủ, cơ quan đại diện của tổ chức Liên Chính phủ tại Việt Nam, các tổ chức đầu tư vào Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

h) Cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đầu tư vào Việt Nam sử dụng đất tại Việt Nam, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thực hiện việc kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

i) Việc uỷ quyền thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất phải bằng văn bản; đối với hộ gia đình, cá nhân, văn bản uỷ quyền phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú theo quy định tại các Điều 48, 49, 50, 51, 52, 53 của Bộ luật dân sự.

2. Diện tích đất kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

a) Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai toàn bộ diện tích đất đang sử dụng, đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao, cho thuê sử dụng; kể cả diện tích đất cho người khác thuê, mượn, diện tích đất chưa đưa vào sử dụng, diện tích đất sử dụng đang có tranh chấp với người khác, diện tích đất của các tổ chức giao cho cán bộ công nhân viên làm nhà ở nhưng chưa bàn giao cho chính quyền địa phương quản lý.

Người đang sử dụng đất thuê, mượn của người khác, đất nhận khoán của các doanh nghiệp nhà nước, đất thuê từ quỹ đất công ích của cấp xã thì không kê khai diện tích đó.

b) Ủy ban nhân dân cấp xã kê khai các loại đất sau đây:

- Đất do Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp sử dụng.

- Đất sử dụng vào mục đích công cộng ở địa phương do Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý.
- Đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối hiện do Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý đang cho thuê, mượn hay đấu thầu.
- Đất thung đào, thung đấu, các đoạn sông cắt, kênh, rạch, đê, đập, đường giao thông, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng, trại chăn nuôi và các loại đất chuyên dùng khác hiện không sử dụng, đất mới bồi ven sông, ven biển, đất hoang hoá, đất chưa sử dụng thuộc địa giới hành chính cấp xã.

3. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

a) Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;
- Những giấy tờ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cáo trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời cộng hoà miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp;
- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất ở mà người đó vẫn sử dụng đất liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp;
- Giấy tờ về thừa kế, tặng, cho nhà ở gắn liền với đất mà được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận và đất đó không có tranh chấp;
- Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật;
- Giấy tờ giao nhà tình nghĩa;