

TỔNG CỤC ĐỊA CHÍNH
Số: 1417/1999/TT-TCĐC

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 18 tháng 9 năm 1999

THÔNG TƯ

**Hướng dẫn thi hành 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**

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

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;

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;

Sau khi thống nhất với Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Ngân hàng Nhà nước và Văn phòng Chính phủ, Tổng cục Địa chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ như sau:

I. NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

1. Tổ chức quy định tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP.

Tổ chức quy định tại khoản 1 Điều 1 của 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 (sau đây gọi tắt là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP) là tổ chức kinh tế trong nước

bao gồm doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp của tổ chức chính trị, doanh nghiệp của tổ chức chính trị - xã hội, hợp tác xã, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp doanh và doanh nghiệp tư nhân. Ngoài các quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh tế trong nước sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, doanh nghiệp tư nhân còn có quyền để thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về thừa kế.

2. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất.

a. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng cục Địa chính phát hành. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà trong đó có ghi diện tích đo đạc tạm thời hoặc "ghi nợ" tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì cũng được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP.

b. Trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP hoặc có giấy tờ của hợp tác xã sản xuất nông nghiệp cấp đất ở cho hộ gia đình xã viên của hợp tác xã từ trước ngày 28/6/1971 (ngày ban hành Nghị quyết của Hội đồng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất) hoặc giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà theo quy định của Nhà nước, thì phải làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm 5 Phần I của Thông tư này trước khi thực hiện các quyền.

c. Trường hợp người sử dụng đất không có các loại giấy tờ nêu tại điểm 2a, 2b, Phần I của Thông tư này thì phải làm đơn đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại mục I Phần II của Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính trước khi thực hiện các quyền.

d. Khi người sử dụng đất thực hiện các quyền mà có thay đổi về diện tích, loại đất, chủ sử dụng đất, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền chứng nhận biến động đất

đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận quyền sử dụng đất, thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước đó.

đ. Những giấy tờ quy định tại điểm h khoản 2 Điều 3 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP là những giấy tờ đã có trước ngày 13/4/1999 (ngày Nghị định số 17/1999/NĐ-CP có hiệu lực thi hành).

3. Xác nhận của cơ quan Nhà nước khi người sử dụng đất thực hiện các quyền.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất khi thực hiện các quyền theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP, thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định bằng văn bản cho phép tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thực hiện các quyền đó mà chỉ làm thủ tục và xác nhận vào hợp đồng theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP.

4. Việc uỷ quyền để thực hiện các quyền của hộ gia đình sử dụng đất:

a. Chủ hộ gia đình được uỷ quyền cho thành viên đã thành niên trong hộ để thực hiện quyền của hộ gia đình sử dụng đất.

Thành viên đã thành niên trong hộ được uỷ quyền cho thành viên khác đã thành niên trong hộ gia đình khi thực hiện các quyền của mình.

Trường hợp trong hộ gia đình không còn thành viên nào đã thành niên thì việc thực hiện các quyền thông qua người giám hộ theo quy định của Bộ Luật Dân sự.

Người đại diện cho hộ gia đình (chủ hộ hoặc người được chủ hộ uỷ quyền) khi thực hiện các quyền phải được sự đồng ý của các thành viên đã thành niên trong hộ bằng việc ký tên hoặc điểm chỉ.

b. Văn bản uỷ quyền được lập theo sự thoả thuận giữa bên uỷ quyền và bên nhận uỷ quyền. Đối với hộ gia đình, cá nhân, văn bản uỷ quyền phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp xã) nơi cư trú của người sử dụng đất.

5. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp nêu tại điểm 2b Phần I của Thông tư này như sau:

a. Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
 - Một trong các giấy tờ quy định tại điểm 2b Phần I của Thông tư này;
 - Trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo thửa đất trên thực địa hoặc sơ đồ thửa đất.
- Bản trích lục bản đồ, trích đo thửa đất trên thực địa, sơ đồ thửa đất thực hiện theo quy định tại điểm 4 Phần VIII của Thông tư này.

b. Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp thì thực hiện theo quy định sau:

+ Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp tại UBND cấp xã nơi có đất;

+ Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND cấp xã xác nhận về danh giới, diện tích, về đất không có tranh chấp và chuyển hồ sơ lên Phòng Địa chính;

+ Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng địa chính thẩm tra và trình UBND huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp thì thực hiện như sau:

+ Hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nộp tại UBND cấp xã nơi có đất;

+ Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, UBND cấp xã xác nhận về ranh giới, diện tích, về đất không có tranh chấp và chuyển hồ sơ lên Sở Địa chính hoặc Sở Địa chính - nhà đất (sau đây gọi chung là Sở Địa chính).

+ Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính thẩm tra và trình UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

6. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất thực hiện các quyền.

Khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để người sử dụng đất thực hiện các quyền theo quy định tại Nghị định 17/1999/NĐ-CP thì đồng thời trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng nhận biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

a. UBND huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và làm nhà ở thuộc khu vực nông thôn.

b. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ sử dụng đất là:

- Tổ chức trong nước sử dụng đất vào các mục đích;
- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng các loại đất thuộc nội thành phố, nội thị xã, thị trấn; đất chuyên dùng thuộc khu vực nông thôn.

II. VỀ CHUYỂN ĐỔI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Đối tượng được chuyển đổi quyền sử dụng đất.

a. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp để trồng rừng mà không phải là đất thuê của Nhà nước thì được chuyển đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Các tổ chức không có quyền chuyển đổi quyền sử dụng đất.

b. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất chỉ được thực hiện trong cùng một loại đất.

2. Việc thực hiện chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Sau khi được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận đủ điều kiện chuyển đổi, các bên chuyển đổi nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho UBND cấp xã nơi có đất để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng nhận biến động đất đai trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nộp lệ phí trước bạ; Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất mà có chênh lệch về trị giá do khác nhau về diện tích đất, vị trí hoặc hạng đất, thì bên được nhận phần chênh lệch trị giá đất phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.