

THÔNG TƯ

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 14/7/1993;

Căn cứ Nghị định số 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ quy định về việc giao đất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất nông nghiệp,

Căn cứ Nghị định số 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ quy định về việc giao đất lâm nghiệp cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng ổn định lâu dài vào mục đích sản xuất lâm nghiệp;

Căn cứ vào Nghị định 34/CP ngày 23/4/1994 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 88/CP ngày 17/8/1994 của Chính phủ về quản lý và sử dụng đất đô thị;

Căn cứ vào Nghị định 09/CP ngày 12/2/1996 của Chính phủ quy định về chế độ quản lý, sử dụng đất quốc phòng, an ninh;

Căn cứ Chỉ thị số 10/1998/CT-TTg ngày 20/02/1998 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh và hoàn thành việc giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp;

Căn cứ Chỉ thị 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ về tổ chức thực hiện một số việc cấp bách trong quản lý sử dụng đất của các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

Xét nhu cầu tăng cường quản lý thống nhất về đất đai;

Xét nhu cầu đẩy nhanh quá trình kê khai, đăng ký, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình và cá nhân trên phạm vi cả nước;

Xét đề nghị của ông Vụ trưởng Vụ Đăng ký thống kê, ông Vụ trưởng Vụ Pháp chế;

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

PHẦN I

QUY ĐỊNH CHUNG

I. KÊ KHAI ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

I.1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân là công dân Việt Nam và tổ chức, cá nhân nước ngoài thuộc các diện:

- Được Nhà nước Việt Nam giao đất, cho thuê đất;
- Đang sử dụng đất vào các mục đích;
- Được phép thay đổi mục đích sử dụng đất;
- Được phép chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thế chấp, thừa kế quyền sử dụng đất; đều phải đăng ký đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn - nơi có đất theo hướng dẫn tại Thông tư này. Riêng đối với đất có nhà ở thuộc khu vực đô thị sẽ thực hiện việc đăng ký đất theo quy định riêng.

UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm tổ chức đăng ký đất đai, xét đề trình UBND cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trên phạm vi hành chính của địa phương mình.

Cơ quan Địa chính các cấp có trách nhiệm giúp UBND cấp mình trực tiếp triển khai nhiệm vụ đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng chủ trương và kế hoạch của UBND mỗi cấp, đúng quy định về chuyên môn kỹ thuật của Tổng cục Địa chính tại Thông tư này.

I.2. Người chịu trách nhiệm kê khai, đăng ký đất đai bao gồm:

1. Chủ hộ hoặc người được chủ hộ uỷ quyền thay mặt cho hộ gia đình;
2. Cá nhân hoặc người được uỷ quyền hợp pháp;
3. Thủ trưởng hoặc người được thủ trưởng uỷ quyền của các tổ chức là: cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, tổ chức kinh tế trong nước, tổ chức kinh tế nước ngoài, liên doanh Việt Nam với nước ngoài tại Việt Nam;
4. Thủ trưởng hoặc người được thủ trưởng uỷ quyền của các tổ chức thuộc Bộ Quốc phòng: Tổng cục, Quân khu, quân chủng, binh chủng, Quân đoàn, Bộ Tư lệnh Biên phòng, Học viện, Nhà trường và các cơ quan, đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ chỉ huy quân sự tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương;
5. Thủ trưởng hoặc người được thủ trưởng uỷ quyền của các tổ chức thuộc Bộ Nội vụ: Tổng cục Hậu cần, các đơn vị trực thuộc Bộ Nội vụ, Công an tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương;
6. Văn phòng Ủy ban nhân dân các tỉnh và thành phố trực thuộc Trung ương;
7. Văn phòng Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

I.3. Các loại đất phải kê khai đăng ký:

1. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân kê khai toàn bộ diện tích đất hiện đang sử dụng bao gồm cả phần diện tích mà tổ chức, hộ gia đình, cá nhân tự cho các chủ sử dụng khác thuê mượn, tự cho cán bộ công nhân viên làm nhà ở, hoặc chưa đưa vào sử dụng; không kê khai phần diện tích mình thuê, mượn của các chủ sử dụng khác.
2. Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương kê khai để đăng ký vào sổ địa chính của xã, phường, thị trấn - nơi có đất - phần diện tích của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan lãnh sự, cơ quan đại diện khác có chức năng ngoại giao của nước ngoài, cơ quan đại diện của các tổ chức quốc tế và liên Chính phủ tại Việt Nam, cơ quan hoặc cơ quan đại diện của các tổ chức phi Chính phủ.
3. Văn phòng Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn kê khai để đăng ký vào sổ địa chính phần diện tích đất sau đây:
Đất xây dựng trụ sở làm việc của cơ quan hành chính, sự nghiệp của xã; các loại đất chuyên dùng khác sử dụng vào mục đích công cộng trong phạm vi từng xã, phường, thị trấn hoặc trên phạm vi nhiều xã do Ủy ban nhân dân cấp xã, phường, thị trấn trực tiếp quản lý hoặc chưa có chủ quản lý cụ thể;
Đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất chuyên dùng khác chưa giao ổn định lâu dài cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân hiện do Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp quản lý để cho thuê, mượn, tạm giao như đất nông nghiệp dành cho công ích xã, đất nông - lâm nghiệp khó chia, v.v...
Đất chưa sử dụng gồm đất trống đồi núi trọc, núi đá, bãi bồi ven sông, ven biển, sông suối, mặt nước hoang, v.v... nằm trong địa giới hành chính mỗi xã.

I.4. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được xét để đăng ký vào sổ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần diện tích đất như sau:

1. Diện tích đất mới được giao, cho thuê để sử dụng vào các mục đích theo Quyết định của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
2. Diện tích đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối đã được giao để sử dụng ổn định lâu dài theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 và Nghị định 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ;
3. Diện tích đất chuyên dùng, đất ở, các loại đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối khác đang do các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sử dụng, đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xét và xác định quyền sử dụng hợp

pháp trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký đất đai;

4. Diện tích đất đã được xác định sau khi rà soát lại nhu cầu sử dụng đất đối với các tổ chức trong nước là cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo đúng yêu cầu của Chỉ thị 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ và Công văn số 862 CV/ĐC ngày 16/7/1996 của Tổng cục Địa chính.

5. Diện tích đất đã xác định để trả tiền thuê đất đối với các tổ chức trong nước thuộc diện chuyển sang thuê đất.

I.5. Các loại đất do Văn phòng Ủy ban nhân dân cấp xã trực tiếp kê khai chỉ tiến hành đăng ký vào sổ địa chính, chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

I.6. Sau khi đăng ký đất đai, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sau đây sẽ có hướng dẫn riêng:

1. Các tổ chức tôn giáo;
2. Các tổ chức và cá nhân nước ngoài.

II. ĐIỀU KIỆN ĐỂ TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

II.1. Xã, phường, thị trấn tổ chức kê khai đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đã có bản đồ địa chính có toạ độ, hoặc khai thác sử dụng các loại bản đồ, sơ đồ giải thửa khác đã được kiểm tra, đánh giá, chỉnh lý để đảm bảo xác định rõ vị trí, hình thể, diện tích, loại ruộng đất, chủ sử dụng đến từng thửa đất, phù hợp với hiện trạng sử dụng đất tại thời điểm đăng ký và điều kiện cụ thể của từng địa phương:

1. Khu đất đô thị, đất ở nông thôn và các loại đất chuyên dùng:

Tổ chức kê khai đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đã có bản đồ địa chính có toạ độ, hoặc trích đo từng khu vực hay từng thửa đất, trường hợp đặc biệt có thể khai thác bản đồ địa chính của chính quyền cũ, bản đồ giải thửa đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg ngày 11/10/1980 của Thủ tướng Chính phủ, bản đồ quy hoạch chi tiết hoặc bản đồ hiện trạng phục vụ việc giao đất làm nhà ở đã thiết kế đến từng thửa đất cho từng chủ sử dụng đất; Các loại bản đồ, tài liệu nói trên phải được đo vẽ bổ sung, chỉnh lý, kiểm tra theo đúng yêu cầu đã hướng dẫn tại Công văn số 647 CV/ĐC ngày 31/5/1995 và các hướng dẫn khác của Tổng cục Địa chính.

2. Đất nông, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản, làm muối:

a. Đo đạc, lập bản đồ địa chính có toạ độ đến đâu phải kê khai đăng ký, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến đó;

b. Nơi chưa có bản đồ địa chính có toạ độ: được phép kê khai đăng ký, lập hồ sơ và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở khai thác sử dụng tối đa các tài liệu, tư liệu, bản đồ hiện có tùy theo điều kiện cụ thể của từng địa phương; Cụ thể là:

Chỉnh lý hiện cải những yếu tố cần thiết trên bản đồ, tài liệu đã điều tra đo đạc theo Chỉ thị 299/TTg ngày 11/10/1980 của Thủ tướng Chính phủ;

Sử dụng các kết quả đo vẽ bản đồ giải thửa gần đây nhất của mỗi xã (nếu có);

Điều vẽ bổ sung ảnh máy bay đã được nắn, bình đồ ảnh hoặc bản đồ trực ảnh;

Các tài liệu, số liệu và sơ đồ giao đất nông nghiệp cho từng hộ gia đình, cá nhân theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 và giao đất lâm nghiệp theo Nghị định 02/CP ngày 15/01/1994 của Chính phủ.

II.2. Kê khai đăng ký đất đai ban đầu, lập hồ sơ địa chính và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tổ chức đồng loạt trên địa bàn toàn xã, phường, thị trấn hoặc trên một phần lãnh thổ của địa phương (như thôn, ấp, bản, v.v...) cho tất cả các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trên diện tích họ đang sử dụng nhưng chưa đăng ký. Trong khi chưa có đủ điều kiện để kê khai đăng ký đồng

loạt, những tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sẽ được phép cho kê khai đăng ký và xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng trường hợp đơn lẻ.

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất mới hoặc được phép thực hiện các hành vi làm biến động đất đai được đăng ký đất ngày sau khi hoàn thành các thủ tục hành chính về giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển quyền sử dụng đất v.v... và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay sau khi đã hoàn tất thủ tục đăng ký đất đai.

II.3. Hồ sơ địa chính được thiết lập ngay trong quá trình kê khai đăng ký và xét duyệt để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ địa chính lập theo mẫu thống nhất trong cả nước, theo quy định tại Quyết định 499 QĐ/ĐKTK ngày 27/7/1995 của Tổng cục Địa chính và theo hướng dẫn tại Thông tư này.

III. MẪU GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ PHƯƠNG THỨC CẤP

III.1. Sử dụng thống nhất trong phạm vi cả nước mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ) ban hành theo Quyết định 201 QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989 của Tổng cục Quản lý ruộng đất (nay là Tổng cục Địa chính) để cấp cho tất cả các thửa đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối, đất ở thuộc nông thôn, đất chuyên dùng các loại; Các thửa đất có công trình nhưng không phải là nhà ở, thửa đất ở chưa có nhà hoặc nhà tạm thuộc nội thành phố, nội thị xã, thị trấn.

III.2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng thửa đất trong các trường hợp:

1. Đất sử dụng vào các mục đích thuộc nội thành phố, nội thị xã, thị trấn.

2. Đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất mặt nước nuôi trồng thủy sản khi có các điều kiện:

Thửa đất đã ổn định, rõ ràng về ranh giới sử dụng, quy mô thửa đất lớn;

Số thửa đất trong mỗi hộ gia đình không nhiều (không quá 5 thửa/hộ);

Hộ gia đình có yêu cầu và chấp thuận nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

3. Đất ở thuộc khu vực nông thôn nếu địa phương có chủ trương hoặc chủ sử dụng đất có yêu cầu;

4. Đất chuyên dùng thuộc quyền sử dụng của các tổ chức, cá nhân.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng thửa chỉ trong điều kiện đã có bản đồ địa chính có toạ độ, hoặc bản đồ trích đo theo đúng hướng dẫn của Tổng cục Địa chính.

III.3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đến từng hộ gia đình, trong mỗi chứng nhận được ghi nhiều thửa đất:

Hình thức cấp giấy chứng nhận này áp dụng chủ yếu cho vùng nông thôn, không phân biệt đã có hoặc chưa có bản đồ địa chính có toạ độ, không phân biệt là đất nông nghiệp, lâm nghiệp, đất ở thuộc nông thôn đất chuyên dùng trong các trường hợp:

Đất đai của mỗi hộ còn quá manh mún, phân tán, quy mô thửa đất nhỏ;

Số thửa đất cho mỗi hộ quá nhiều, chưa ổn định.

III.4. Những thửa đất có nhiều chủ sử dụng, không phân rõ ranh giới sử dụng (đồng sử dụng) thì mỗi chủ sử dụng đất được cấp một giấy chứng nhận.

III.5. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất "hạn chế" được áp dụng cho đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại những xã, phường, thị trấn chưa có bản đồ địa chính có toạ độ, việc kê khai đăng ký đất đai, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện trên cơ sở khai thác có kiểm tra chính lý các tài liệu, tư liệu, bản đồ hiện có. Khi thực hiện phải đảm bảo hai yêu cầu sau:

1. Đảm bảo đúng trình tự thủ tục xét duyệt theo hướng dẫn tại Thông tư này; Xác định chính xác về quyền sử dụng hợp pháp trên từng thửa đất của từng chủ sử dụng đất.

2. Sử dụng thống nhất mẫu giấy chứng nhận QSDĐ đã ban hành theo Quyết định 201 QĐ/ĐKTK ngày 14/7/1989, trong giấy chứng nhận sẽ được đóng dấu xác nhận "Đo đạc tạm thời" theo hướng dẫn tại phần III - Thông tư này.

IV. THẨM QUYỀN XÉT DUYỆT CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

IV.1. UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm xét đề xác định quyền sử dụng đất hợp pháp của từng chủ sử dụng đất trên từng thửa đất khi đăng ký đất ban đầu. Nội dung xét cụ thể là:

Xác định rõ nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng, những biến động phát sinh trong quá trình sử dụng;
Xác định hiện trạng sử dụng về các mặt: mục đích sử dụng, ranh giới sử dụng, tình trạng tranh chấp và một số đặc điểm đặc biệt khác.

IV.2. UBND huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh ký duyệt đề cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối và làm nhà ở thuộc nông thôn.

IV.3. UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ký duyệt đề cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các chủ sử dụng đất là:
Các tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để sử dụng vào các mục đích;
Tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất tại Việt Nam;
Hộ gia đình và cá nhân sử dụng các loại đất thuộc nội thành phố, nội thị xã, thị trấn, đất chuyên dùng thuộc khu vực nông thôn.

PHẦN II

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, XÉT CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

I. Đăng ký đất đai ban đầu, xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất nhưng chưa đăng ký.

I.1. Đối tượng, phạm vi áp dụng:
Hộ gia đình và cá nhân: Toàn bộ diện tích đất đang sử dụng vào tất cả các mục đích;
Các tổ chức trong nước gồm các cơ quan nhà nước, tổ chức chính trị, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị vũ trang nhân dân: diện tích đất đang sử dụng không thuộc diện chuyển sang thuê đất theo quy định tại Chỉ thị 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ;
Các doanh nghiệp nông, lâm, ngư, diêm nghiệp: Diện tích đất trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;
Các doanh nghiệp khác: Diện tích đang phải nộp thuế đất theo Pháp lệnh thuế nhà đất, diện tích đất không thuộc diện chuyển sang thuê đất theo quy định tại Chỉ thị 245/TTg ngày 22/4/1996 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích đất hiện đang sử dụng thuộc diện giao đất phải trả tiền.

I.2. Tổ chức đăng ký đất đai và xét cấp giấy chứng nhận QSDĐ được thực hiện theo trình tự sau:

I.2.1. Công tác chuẩn bị:
1. Thành lập Hội đồng đăng ký đất xã, phường, thị trấn:
a. Hội đồng đăng ký đất là tổ chức tư vấn cho UBND xã, phường, thị trấn trong việc xét đơn đăng ký quyền sử dụng đất tại cấp xã.
b. Thành phần của Hội đồng đăng ký đất có từ 5 tới 7 thành viên bao gồm các thành viên bắt buộc như sau:

Phó Chủ tịch UBND xã (phường, thị trấn): Chủ tịch Hội đồng,

Cán bộ phụ trách tư pháp: Phó Chủ tịch Hội đồng,

Cán bộ địa chính: Thư ký Hội đồng,