

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH CẦN THƠ**

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

Số: 72/2002/QĐ-UB

Cần Thơ, ngày 30 tháng 5 năm 2002

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/V BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CẦN THƠ**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và ủy ban nhân dân ngày 21 tháng 6 năm 1994;

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 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và 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 số 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 việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 04/2000/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Thông tư số 115/2000/TT-BTC ngày 11 tháng 12 năm 2000 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 38/2000/NĐ-CP; Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tư pháp và Giám đốc Sở Địa chính tỉnh Cần Thơ,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Cần Thơ.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2002 và thay thế Quyết định số 55/2000/QĐ-UB ngày 24 tháng 8 năm 2000 của ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ về việc ban hành Quy định về trình tự thủ tục và trách nhiệm của các cơ quan Nhà nước trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đô thị tỉnh Cần Thơ. Những quy định trước đây của ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ trái với nội dung Quyết định này đều không còn hiệu lực thi hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở, Thủ trưởng cơ quan Ban, ngành tỉnh, Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, Chủ tịch ủy ban nhân dân thị xã Vị Thanh và các huyện chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH CẦN THƠ**  
**CHỦ TỊCH**  
**Nguyễn Phong Quang**

**QUY ĐỊNH**

VỀ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, LẬP HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH CẦN THƠ  
(Ban hành theo Quyết định số 72 /2002/QĐ-UB ngày 30 tháng 5 năm 2002 của UBND tỉnh Cần Thơ)

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1.** Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân trong nước, tổ chức và cá nhân nước ngoài sử dụng đất, 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 (gọi chung là người sử dụng đất) trên địa bàn tỉnh Cần Thơ đều phải thực hiện đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật và nội dung bản Quy định này.

Người sử dụng đất không thực hiện kê khai 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 lý theo quy định của pháp luật.

**Điều 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 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại địa phương mình theo quy định.

**Điều 3.** Việc kê khai đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải sử dụng bản đồ địa chính có tọa độ được thành lập theo quy định đo vẽ bản đồ địa chính của Tổng cục Địa chính.

Nơi chưa có bản đồ địa chính theo quy định thì sử dụng các loại bản đồ, sơ đồ, tài liệu đo đạc khác được cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kiểm tra công nhận.

**Điều 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 theo mẫu quy định của Tổng cục Địa chính.

**Điều 5.** Hồ sơ địa chính được lập theo đơn vị hành chính cấp xã. Việc quản lý hồ sơ địa chính thực hiện theo Quy chế quản lý hồ sơ địa chính của Tổng cục Địa chính.

**Điều 6.** 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 09 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, cụ thể như sau:

1. Ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng: tổ chức trong nước sử dụng đất, nhà chùa, nhà thờ, thánh thất tôn giáo; tổ chức, cá nhân nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, thị xã Vị Thanh và các huyện (gọi chung là cấp huyện) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng: hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất; cộng đồng dân cư sử dụng đất có các công trình như: đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ hoặc các công trình khác phục vụ lợi ích công cộng của cộng đồng; người Việt Nam định cư nước ngoài theo quy định của pháp luật được phép mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

**Điều 7. Thẩm quyền chứng nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

1. Sở Địa chính chứng nhận biến động đối với trường hợp do ủy ban nhân dân tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo quy định tại khoản 1, Điều 6 của Quy định này.

2. Cơ quan Địa chính cấp huyện chứng nhận biến động đối với trường hợp do ủy ban nhân dân huyện, thị xã và thành phố cấp, gồm: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, kể cả các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của UBND tỉnh đã cấp cho hộ gia đình và cá nhân.

(Đối với giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, được chỉnh lý trên giấy hồng và cập nhật hồ sơ biến động vào hồ sơ lưu giấy xanh).

## **Điều 8. Đo vẽ nhà đất:**

1. Trung tâm Đo đạc bản đồ trực thuộc Sở Địa chính thực hiện đo vẽ đất trên địa bàn toàn tỉnh. Việc bố trí đo đạc trên từng địa bàn thành phố, thị xã và các huyện do Trung tâm Đo đạc bản đồ xem xét bố trí đội ngũ đo đạc, đảm bảo phục vụ tốt nhu cầu đo đạc của người sử dụng đất.

Hồ sơ kỹ thuật thửa đất phải thể hiện diện tích, loại đất, vị trí, loại đường, giới hạn đường theo quy định về giá đất của ủy ban nhân dân tỉnh. Nơi có bản đồ địa chính phải có bản kê tọa độ của thửa đất.

2. Ngành Xây dựng thực hiện đo vẽ nhà để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo nội dung Công văn số 1725/LB-QLN ngày 17 tháng 12 năm 1996 của liên Bộ Xây dựng và Tổng cục Địa chính.

## **Chương II**

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

#### **Điều 9. Người có trách nhiệm kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất:**

1. Hộ gia đình sử dụng đất do chủ hộ gia đình đại diện hoặc người đại diện khác được chủ hộ ủy quyền thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Cá nhân sử dụng đất hoặc người được cá nhân ủy quyền thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

3. Tổ chức trong nước sử dụng đất do người đứng đầu hoặc người được người đứng đầu của tổ chức đó ủy 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.

4. 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 ủy 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 khác trực thuộc Bộ Quốc phòng.

Đơn vị đầu mối thuộc Bộ Công an bao 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.

5. Cơ sở tôn giáo sử dụng đất quy định tại điểm 1 Thông tư liên tịch số 1646/TTLT-TGCP ngày 30 tháng 10 năm 2000 của Tổng cục Địa chính và Ban Tôn giáo Chính phủ do người đứng đầu cơ sở tôn giáo thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

6. 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 cho lợi ích công cộng của cộng đồng cử người đại diện thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

7. Tổ chức nước ngoài sử dụng đất tại Việt Nam do người đứng đầu hoặc người được người đứng đầu của tổ chức đó ủy 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.

8. 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.

9. Việc ủy quyền thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất phải bằng văn bản; đối với hộ gia đình, cá nhân, văn bản ủy quyền phải có chứng thực của ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú theo quy định của Bộ luật Dân sự.

## **Điều 10. Diện tích đất kê khai đăng ký:**

1. Người sử dụng đất có trách nhiệm kê khai toàn bộ diện tích đất đang sử dụng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất; 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 đất.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã kê khai diện tích các loại đất sau đây:

- Đất do Hội đồng nhân dân, ủy ban nhân dân trực tiếp sử dụng.
- Đất sử dụng vào mục đích công cộng ở địa phương do ủy ban nhân dân trực tiếp quản lý.
- Đất các đoạn sông cụt, kênh, rạch, đê, đập, đường giao thông, sân phơi, nhà kho, nhà xưởng, trại chăn nuôi và các loại đất chuyên dùng khác chưa sử dụng, đất mới bồi ven sông, đất hoang hóa, đất chưa sử dụng khác.

## **Điều 11. Những trường hợp hợp lệ, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thu tiền sử dụng đất:**

1. Người sử dụng đất có một trong các giấy tờ hợp lệ quy định tại khoản 2, Điều 3 của 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 số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999, thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với giấy tờ đó.

2. Trường hợp người sử dụng đất có một trong các loại giấy nói tại khoản 1 Điều này mà đất đó nằm trong quy hoạch xây dựng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chưa có quyết định thu hồi đất để thực hiện quy hoạch đó, thì vẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Các loại giấy tờ hợp lệ được quy định cụ thể tại Điều 12 của Quy định này phải ban hành trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

## **Điều 12. Các loại giấy tờ hợp lệ quy định tại Điều 11 bao gồm:**

1. Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai:

a. Quyết định giao, cấp đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho cá nhân sử dụng làm nhà ở;

b. Quyết định giao, cấp đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho tổ chức để sử dụng làm nhà ở, đất ở và tổ chức đó cấp lại cho cán bộ, công - nhân viên mà diện tích đất giao, cấp phù hợp với quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh;

c. Quyết định giao cấp đất của Ban Tổ chức Tỉnh ủy, Ban Tài chính Tỉnh ủy căn cứ theo quyết định giao đất của ủy ban nhân dân tỉnh;

d. Quyết định tạm giao, tạm cấp, tạm mượn đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho cá nhân sử dụng làm nhà ở, đất ở, hiện nay phù hợp với quy hoạch, không tranh chấp, thì được công nhận đất ở theo hạn mức. Trường hợp diện tích đất ở vượt hạn mức theo quy định, phải báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xem xét, nếu không có quyết định điều chỉnh hay thu hồi thì thu tiền sử dụng đất phần diện tích vượt hạn mức đất ở.

2. Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất, cho thuê đất sử dụng liên tục cho đến ngày nay:

- Biên bản giao đất của Ban Tổ chức Tỉnh ủy, Ban Tài chính Tỉnh ủy;
- Biên bản giao nhà ủy thác của Sở Xây dựng;
- Biên bản giao đất của Sở Xây dựng qua các thời kỳ;

Tất cả các biên bản trên phải căn cứ theo quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh.

- Quyết định, Công văn hoặc Thông báo giao nhà - đất, Đơn xin giao đất của cá nhân có bút phê thuận của ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố, thị xã, huyện và hiện nay phù hợp với quy hoạch khu dân cư.

3. Giấy xác 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 xác nhận của Chi cục quản lý đất đai cấp trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

- Giấy xác nhận của Chi cục quản lý đất đai, Giấy xác nhận của Sở Địa chính cấp từ sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà đã nộp lệ phí trước bạ;

- Có tên đăng ký vào sổ địa chính, do cán bộ địa chính cấp xã đối chiếu và được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận; tài liệu sử dụng là hồ sơ 299 (sổ mục kê, sổ đăng ký lập năm 1985).

4. 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 liên tục từ đó đến nay, không có tranh chấp:

Đất gốc có bằng khoán hoặc trích lục, trích sao, đất cấp theo Luật người cày có ruộng, các loại giấy chứng nhận về đất của chính quyền cũ và Ty Điền địa, chứng thư đoạn mãi đã thị thực sang tên, giấy tờ mua bán nhà, sang nhượng đất được chính quyền chế độ cũ chấp thuận hoặc các giấy tờ khác nếu có thì thực hiện theo điểm d, khoản 1, Điều 12 của Quy định này.

5. Giấy tờ thừa kế nhà đất, tặng cho nhà đất được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và đất đó không tranh chấp:

Các giấy tờ thừa kế, tặng cho về nhà, đất thì người thụ hưởng phải chứng minh các giấy tờ hợp lệ về nhà đất. Trường hợp không có giấy tờ hợp lệ thì thực hiện theo Điều 7, Nghị định số 38/2000/NĐ-CP của Chính phủ.

6. 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:

Bản án hoặc quyết định của tòa án nhân dân hoặc quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, đã có hiệu lực pháp luật, khi đăng ký cấp giấy phải chứng minh các giấy tờ hợp lệ về nhà, đất. Nếu không có giấy tờ hợp lệ thì thực hiện theo Điều 7 Nghị định số 38/2000/NĐ-CP của Chính phủ.

Trường hợp phải thi hành án thì cơ quan Thi hành án phải trích tiền thu được nộp thay các khoản phải thu cho đối tượng bị thi hành án.

7. Giấy tờ giao nhà tình nghĩa:

- Quyết định tặng, giao nhà tình nghĩa của ủy ban nhân dân cấp huyện.

- Quyết định hoặc biên bản giao nhà tình nghĩa của các tổ chức, cơ quan.

(Diện tích đất ở được công nhận theo hiện trạng nếu có giấy tờ hợp lệ; Trường hợp không có giấy tờ thì công nhận theo hạn mức đất ở).

8. Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ủy ban nhân dân cấp xã thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được ủy ban nhân dân cấp huyện xác nhận kết quả thẩm tra của ủy ban nhân dân cấp xã:

- Hợp đồng mua bán nhà hay phần hoa màu;

- Hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động;

- Giấy tờ mua bán nhà.

(Các loại giấy tờ nêu trên phải được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận, đã nộp lệ phí trước bạ tại thời điểm chuyển nhượng, đang chịu thuế nhà, đất hoặc do ủy ban nhân dân cấp huyện ký thì công nhận diện tích đất ở ghi trong các loại giấy tờ nêu trên là hợp lệ).

- Hợp đồng mua bán nhà lập tại Phòng Công chứng tỉnh hoặc chứng thực của ủy ban nhân dân cấp huyện, thì được công nhận diện tích nhà ghi trong hợp đồng là diện tích đất hợp lệ.

9. Các trường hợp khác được xem là hợp lệ:

- Tổ chức, hộ gia đình và cá nhân có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy xác nhận đăng ký sang tên sở hữu nhà ở, đơn xin hợp thức hóa nhà ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, giấy xác nhận tình trạng nhà ở hoặc giấy xác nhận đăng ký cải bộ nhà của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp có ghi rõ diện tích nhà, thì công nhận diện tích đất gắn với nhà là hợp lệ.

- Đối với giấy chứng nhận, xác nhận, đơn xin hợp thức hóa nhà ở được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, mà trên giấy có ghi "đất Nhà nước quản lý" nhưng không có quyết định quản lý, không tranh chấp, được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận thì được công nhận là hợp lệ.

- Người sử dụng đất đã nộp lệ phí trước bạ đất từ ngày 03 tháng 08 năm 1995 trở về sau, thì không thuộc đối tượng thu tiền sử dụng đất.

- Cơ quan, xí nghiệp có quyết định giao đất hoặc hợp đồng bán nhà cho cán bộ, công nhân viên, sau đó mới có quyết định của ủy ban nhân dân tỉnh cho sử dụng làm đất ở thì thực hiện theo điểm c, khoản 1, Điều 6 Nghị định số 38/2000/NĐ/CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ.

- Các loại giấy tờ về nhà, đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp sau ngày 15 tháng 10 năm 1993, mà đất, nhà đó có nguồn gốc hợp lệ như các loại giấy tờ nêu trên mà người đăng ký đã sử dụng liên tục, thì được công nhận là đất có nguồn gốc hợp lệ.

- Các loại giấy tờ về nhà, đất (hợp đồng bán nhà, quyết định giao đất, giấy chứng nhận sử dụng nhà, đất trong quân đội...) của các lực lượng vũ trang cấp cho sĩ quan, hạ sĩ quan, sĩ quan chuyên nghiệp, công nhân quốc phòng, gia đình bộ đội.

10. Trường hợp cơ quan, xí nghiệp có quyết định giao nhà, đất của ủy ban nhân dân tỉnh để xây dựng nhà ở hoặc nhà tập thể cho cán bộ, công - nhân viên trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nhưng sau ngày 15 tháng 10 năm 1993 cơ quan, xí nghiệp giao nhà, đất cho cán bộ, công - nhân viên, thì thu 100% tiền sử dụng đất.

#### **Điều 13. Những trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

- Người sử dụng đất vào mục đích nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận chấp thuận, thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Nghị định số 64/CP ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Chính phủ.

- Người sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này, mà trên các giấy tờ đó không đúng tên người đứng ra đăng ký do chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, được ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đất đó không có tranh chấp được coi là hợp lệ nhưng phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có các giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này, không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch được ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận, thì được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 7, Nghị định số 38/2000/NĐ-CP ngày 23 tháng 8 năm 2000 của Chính phủ (gồm thổ cư đô thị và thổ cư nông thôn).

#### **Điều 14. Các trường hợp không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

- Người sử dụng đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này mà đất đó nằm trong quy hoạch sử dụng vào mục đích khác đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt thì không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đất đã có quyết định thu hồi, giải phóng mặt bằng.

- Đất chiếm dụng, đất lấn chiếm do Nhà nước quản lý, sử dụng.

- Nhà ở có tranh chấp quyền sở hữu, đất có tranh chấp về quyền sử dụng chưa được giải quyết bằng bản án hoặc quyết định đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Đất do ủy ban nhân dân cấp xã kê khai đăng ký quy định tại khoản 2, Điều 10 của Quy định này chỉ đăng ký vào sổ địa chính và không cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **Chương III**

#### **THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT**

##### **MỤC 1. ĐĂNG KÝ ĐẤT BAN ĐẦU**

**Điều 15. Người sử dụng đất có trách nhiệm đến ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm có:**

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (họ tên, kê khai đúng giấy CMND) theo mẫu quy định;
- Bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 12 của Quy định này được ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực;
- Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng;
- Sơ đồ thửa đất, bản vẽ nhà;
- Văn bản ủy quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất (nếu có ủy quyền).

Hồ sơ lập thành 02 bộ đối với đất và 03 bộ đối với đất có nhà.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm tổ chức, hướng dẫn cho người sử dụng đất kê khai, đăng ký đất, tiếp nhận và kiểm tra hồ sơ xin đăng ký đất của người sử dụng đất, lập sổ theo dõi việc kê khai, đăng ký đất; những hồ sơ kê khai chưa đầy đủ, sai quy định thì hướng dẫn cho người sử dụng đất bổ sung hoặc làm lại hồ sơ.

**Điều 16. Xét đơn đăng ký đất tại cấp xã:**

1. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thẩm tra và xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất về các nội dung sau đây:

- Hiện trạng sử dụng đất: Tên người sử dụng đất; vị trí, diện tích, loại đất và ranh giới sử dụng đất;
- Nguồn gốc sử dụng đất, thời điểm sử dụng, những biến động phát sinh trong quá trình sử dụng;
- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai;
- Quy hoạch sử dụng đất.

2. Các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ như quy định tại Điều 12 của Quy định này phải thông qua Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã. Hội đồng đăng ký đất đai cấp xã do ủy ban nhân dân cấp xã quyết định thành lập, thành phần gồm:

- Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch ủy ban nhân dân cấp xã (Chủ tịch Hội đồng);
- Cán bộ Địa chính (Thường trực Hội đồng);
- Cán bộ Tư pháp;
- Đại diện Mặt trận Tổ quốc;
- Trưởng khu vực, ấp hoặc tổ trưởng dân phố (tham gia xét duyệt tại địa bàn).

Hội đồng đăng ký đất đai họp xét từng đơn đăng ký quyền sử dụng đất, thống nhất ý kiến ghi vào biên bản xét duyệt của Hội đồng, những ý kiến khác với kết luận của Hội đồng được bảo lưu vào biên bản để ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét quyết định. Cuộc họp của Hội đồng phải có ít nhất 3/4 tổng số thành viên tham dự; kết luận của Hội đồng phải được ít nhất 2/3 số thành viên dự họp biểu quyết tán thành.

Thời hạn hoàn thành việc xét đơn đăng ký tại cấp xã không quá 10 ngày (không kể ngày nghỉ theo quy định) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Riêng các hồ sơ có giấy tờ hợp lệ theo quy định tại Điều 12 của Quy định này không phải thông qua Hội đồng, thời gian xem xét giải quyết không quá 5 ngày.

Kết thúc việc xét đơn đăng ký, ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai kết quả xét đơn tại trụ sở ủy ban nhân dân cấp xã và ấp, khu vực nơi có đất để mọi người dân được tham gia ý kiến; thời gian công khai là 15 ngày. (song song thời gian công khai ủy ban nhân dân cấp xã hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định, chuyển hồ sơ về cơ quan Địa chính để thẩm định). Những trường hợp có đơn khiếu nại, tố cáo, ủy ban nhân dân cấp xã phải thẩm tra xác minh giải quyết.

Ủy ban nhân dân cấp xã lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm có:

- Hồ sơ kê khai xin đăng ký quyền sử dụng đất của người sử dụng đất;
- Biên bản xét duyệt đơn của Hội đồng đăng ký đất đai (nếu có);
- Tờ trình của ủy ban nhân dân cấp xã, kèm theo danh sách đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hồ sơ được lập thành 02 loại riêng biệt: một loại cho các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của ủy ban nhân dân cấp huyện; một loại cho các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của ủy ban nhân dân tỉnh.

Thời hạn hoàn thành việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không quá 05 ngày đối với trường hợp có giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này và không quá 10 ngày đối với các trường hợp còn lại.

#### **Điều 17. Thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

1. Sở Địa chính có trách nhiệm thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đối tượng thuộc thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 6 của Quy định này.

Ban Địa chính thành phố Cần Thơ, Ban Giao thông - Xây dựng - Địa chính thị xã Vị Thanh và phòng Giao thông - Xây dựng - Địa chính các huyện (sau đây gọi chung là Địa chính cấp huyện) có trách nhiệm thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đối tượng thuộc thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quy định này.

2. Nội dung thẩm định hồ sơ gồm có:

- Mức độ đầy đủ, chính xác của hồ sơ;
- Tính pháp lý về quyền sử dụng đất, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Kết quả thẩm định hồ sơ đăng ký đất được ghi vào đơn đăng ký đất.

3. Kết thúc thẩm định, cơ quan Địa chính tỉnh, Địa chính cấp huyện lập hồ sơ trình ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt, hồ sơ gồm có:

- Tờ trình thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kèm theo danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập thành 03 giấy như nhau (01 giấy hồng, 02 giấy xanh);
- Danh sách các trường hợp cấp giấy chứng nhận và thực hiện nghĩa vụ tài chính;

Thời hạn hoàn thành thẩm định và lập hồ sơ trình duyệt của các cơ quan Địa chính là 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ.

#### **Điều 18. Cơ quan Thuế:**

- Xem xét các khoản thu tài chính, ghi vào danh sách do cơ quan Địa chính chuyển đến đối với các trường hợp đăng ký đại trà.

- Xem xét các khoản thu tài chính, cho các trường hợp đăng ký lẻ do cơ quan Địa chính lập phiếu chuyển.

- Thời hạn thực hiện là 07 ngày đối với hồ sơ lẻ, 10 ngày đến 20 ngày đối với hồ sơ đăng ký đại trà.

#### **Điều 19. Duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền):**

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do cơ quan Địa chính chuyển đến ủy ban nhân dân cấp huyện, ủy ban nhân dân tỉnh hoàn thành việc xem xét và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các trường hợp đủ điều kiện.

#### **Điều 20. Thực hiện quyết định của ủy ban nhân dân các cấp có thẩm quyền:**

1. Sở Địa chính, cơ quan Địa chính cấp huyện có trách nhiệm phối hợp với ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc sau:

- Thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo tờ trình được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt (hồ sơ đại trà) hoặc lập phiếu chuyển hồ sơ đến ngành thuế xem xét các khoản thu (hồ sơ lẻ)

- Lập hồ sơ địa chính, quản lý và cập nhật theo quy định của Tổng cục Địa chính và giao giấy chứng nhận cho ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm đăng ký vào sổ địa chính và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. Thời hạn thực hiện 2 ngày, kể từ ngày nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giao cho người sử dụng đất.

**Điều 21. Ghi nợ tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, cho hộ gia đình, cá nhân trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

- Đối tượng là người sử dụng đất có khó khăn về đời sống, hộ thuộc diện xóa đói, giảm nghèo, tai nạn bất ngờ, hộ có bệnh kinh niên phải điều trị dài ngày thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi nợ. Các trường khác do Chủ tịch ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định cụ thể.

- Trình tự cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như Mục 1, Chương III của Quy định này.

- Ngoài hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định phải làm đơn nêu rõ lý do gửi ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận.

- Cơ quan Thuế xác định số tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất được ghi nợ vào tờ khai nộp thuế.

- Cơ quan Địa chính cấp có thẩm quyền ghi số tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, nội dung nợ vào trang 04 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý theo dõi hồ sơ cấp giấy.

- Khi nào người sử dụng đất hoàn thành trả nợ thì cơ quan Địa chính xóa nợ. Trong thời gian còn nợ thì người sử dụng đất không được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê của người sử dụng đất; trường hợp thừa kế thì người được hưởng thừa kế phải tiếp tục thực hiện hoàn trả nợ theo quy định.

## **MỤC 2. ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI**

**Điều 22. Đối tượng thực hiện:**

Đăng ký biến động đất đai thực hiện đối với người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có một trong những thay đổi về mục đích sử dụng, loại đất sử dụng, diện tích sử dụng, tên chủ sử dụng, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Điều 23. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất ở, đất chuyên dùng sang mục đích khác:**

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân, trình tự thủ tục thực hiện như sau:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký tại ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, hồ sơ gồm:

+ Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu quy định);

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

+ Trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo thực địa (trường hợp chuyển mục đích một phần thửa đất).

1.2. Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân cấp xã phải hoàn thành thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất và gửi hồ sơ cho cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

1.3. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất phải hoàn thành việc xem xét hồ sơ, ghi ý kiến vào đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi hồ

sơ đến ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt; trường hợp không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất thì trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

1.3.1. Điều kiện để cho chuyển mục đích phải căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đai đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt. Khu vực đô thị khi chuyển mục đích phải có cơ sở hạ tầng đô thị hoặc dự án được phê duyệt.

1.3.2. Thẩm quyền cho chuyển mục đích: ủy ban nhân dân tỉnh, ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại điểm 7, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29 tháng 6 năm 2001.

1.4. Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

1.5. Cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền lập phiếu chuyển hồ sơ đến cơ quan Thuế để người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

1.6. Cơ quan Địa chính cấp có thẩm quyền chứng nhận thay đổi mục đích sử dụng đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

2. Đối với tổ chức, trình tự thủ tục thực hiện như sau:

2.1. Tổ chức sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký tại Sở Địa chính, hồ sơ gồm:

- + Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu quy định);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- + Trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo thực địa (trường hợp chuyển mục đích một phần thửa đất);
- + Dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận.

2.2. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính hoàn thành việc thẩm tra hồ sơ, ghi ý kiến vào đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi hồ sơ đến ủy ban nhân dân tỉnh; trường hợp không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất thì trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

2.3. Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Sở Địa chính thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; chứng nhận thay đổi mục đích sử dụng đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý hồ sơ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

**Điều 24. Đăng ký chuyển đất nông nghiệp trồng lúa sang nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm; chuyển đất nông nghiệp trồng cây lâu năm sang trồng cây hàng năm:**

1. Đối với hộ gia đình, cá nhân, trình tự thủ tục thực hiện như sau:

1.1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký tại ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, hồ sơ gồm:

- + Đơn xin chuyển loại đất sử dụng đất (theo mẫu quy định);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- + Trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo thực địa (trường hợp chuyển một phần thửa đất);

1.2. Trong thời hạn 5 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân cấp xã phải hoàn thành việc thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin chuyển loại đất sử dụng và gửi hồ sơ đến cơ quan Địa chính cấp có thẩm quyền.

1.3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Địa chính cấp huyện hoàn thành việc xem xét hồ sơ, ghi ý kiến vào đơn xin chuyển loại đất sử dụng đối với trường hợp đủ

điều kiện và gửi hồ sơ đến ủy ban nhân dân cấp huyện; trường hợp không đủ điều kiện thì trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

1.4. Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét, quyết định cho phép chuyển loại đất sử dụng đất.

1.5. Cơ quan Địa chính cấp huyện chứng nhận thay đổi loại đất sử dụng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

2. Đối với tổ chức kinh tế, trình tự thủ tục thực hiện như sau:

2.1. Tổ chức sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký tại Sở Địa chính, hồ sơ gồm:

- + Đơn xin chuyển loại đất sử dụng đất (theo mẫu quy định);
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- + Trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo thực địa (trường hợp chuyển một phần thửa đất);
- + Dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc chấp thuận.

2.2. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính hoàn thành việc thẩm tra hồ sơ, ghi ý kiến vào đơn xin chuyển loại đất sử dụng đất đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi hồ sơ đến ủy ban nhân dân tỉnh; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

2.3. Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

Sở Địa chính chứng nhận thay đổi loại đất sử dụng đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp; chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý hồ sơ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

#### **Điều 25. Đăng ký chia, tách thửa đất hoặc thay đổi tên chủ sử dụng đất:**

1. Việc đăng ký chia, tách thửa đất hoặc thay đổi tên chủ sử dụng đất được thực hiện trong những trường hợp sau đây:

- Tổ chức sử dụng đất chia tách thành nhiều tổ chức pháp nhân mới tiếp tục sử dụng đất hiện có.
- Nhiều tổ chức sử dụng đất sáp nhập thành một tổ chức sử dụng đất mới.
- Tổ chức sử dụng đất thay đổi tên gọi.
- Hộ gia đình sử dụng đất chia tách thành nhiều hộ.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu chia tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới.

2. Hồ sơ đăng ký gồm:

- Đơn xin chia tách, thửa đất hoặc thay đổi tên chủ sử dụng đất (theo mẫu quy định);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo thực địa (trường hợp chia tách thửa đất).
- Bản sao sổ hộ khẩu (đối với hộ gia đình); quyết định thành lập hoặc đổi tên, tách, nhập (đối với tổ chức).

3. Trình tự thực hiện như sau:

3.1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký biến động đất đai tại cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến vào đơn của người sử dụng đất, gửi hồ sơ đến ủy ban nhân dân cùng cấp; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo cho người sử dụng đất biết lý do.

3.3. Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn thành việc xem xét, ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.4. Cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính, thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý hồ sơ địa chính;

3.5. Trường hợp thay đổi tên chủ sử dụng đất do chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế quyền sử dụng đất thì thực hiện theo 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. Việc chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính thực hiện theo quy định tại Chương IV của Quy định này.

#### **Điều 26. Đăng ký biến động đất đai do thiên tai:**

- Người sử dụng đất khai báo biến động đất đai do thiên tai gây nên và nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ủy ban nhân dân cấp xã.

- Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận được khai báo của người sử dụng đất, ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo cho cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để phối hợp kiểm tra xác minh thực địa và đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất biến động; kết quả kiểm tra thực địa phải lập thành biên bản.

- Căn cứ biên bản kiểm tra thực địa và kết quả đo đạc chỉnh lý biến động, cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện chứng nhận biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý hồ sơ địa chính. Trường hợp biến động không còn đất sử dụng thì hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

#### **Điều 27. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất:**

- Người có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất phải đến ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất nộp đơn khai báo về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phải cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc khai báo của mình.

- Sau khi nhận đơn khai báo, cán bộ địa chính cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Xác định số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận bị mất; ghi việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ địa chính;

- Chuyển đơn khai báo lên cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

- Niêm yết thông báo việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trụ sở ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

- Sau khi nhận được khai báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan Địa chính cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận phải ghi việc mất giấy chứng nhận vào sổ địa chính và dừng việc đăng ký biến động đất đai liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất.

- Sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận đơn khai báo mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không tìm thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cơ quan Địa chính trình ủy ban nhân dân cùng cấp có thẩm quyền ra quyết định hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mới; chỉnh lý sổ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thông báo cho cơ quan quản lý sổ địa chính ở các cấp để chỉnh lý sổ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

- Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu người sử dụng đất tìm được giấy chứng nhận đã mất thì phải nộp cho ủy ban nhân dân cấp xã, nơi có đất chuyển về cơ quan Địa chính thuộc cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hủy bỏ.

#### **Điều 28. Đăng ký đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:**

1. Việc đăng ký đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện cho những trường hợp sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị nhòe, ố rách, mục nát hoặc không thể ghi biến động đất đai;

- Người có nhu cầu đổi mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp cho nhiều thửa đất) thành nhiều giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp cho từng thửa đất).

2. Hồ sơ đăng ký đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo mẫu quy định).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần đổi.

3. Trình tự thực hiện như sau:

3.1. Người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký tại cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.2. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn thành việc thẩm tra và ghi ý kiến vào đơn xin đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; gửi hồ sơ đến ủy ban nhân dân cùng cấp.

3.3. Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xem xét, ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3.4. Cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính, sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thông báo cho cơ quan quản lý sổ địa chính ở các cấp để chỉnh lý sổ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

#### **Điều 29. Đăng ký cho thuê lại đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao:**

1. Trách nhiệm kê khai đăng ký cho thuê lại đất.

Tổ chức kinh tế được Nhà nước cho thuê đất xây dựng cơ sở hạ tầng trong khu chế xuất, khu công nghiệp, khu công nghệ cao để cho thuê lại đất (sau đây gọi là bên cho thuê lại đất) có trách nhiệm đăng ký việc cho thuê lại đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân thuê lại đất (sau đây gọi là bên thuê lại đất).

2. Hồ sơ đăng ký cho thuê lại đất:

- Hợp đồng thuê lại đất;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên cho thuê lại đất;

- Trích lục bản đồ khu đất cho thuê lại;

Đối với trường hợp bên thuê lại đất đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký thuê lại đất (Giấy chứng nhận màu xanh) theo Thông tư số 679/TT-ĐC ngày 12 tháng 5 năm 1997 của Tổng cục Địa chính thì hồ sơ gồm có giấy chứng nhận đăng ký thuê lại đất (của bên thuê lại đất) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (của bên cho thuê lại đất).

3. Trình tự thực hiện:

3.1. Bên cho thuê lại đất nộp hồ sơ xin đăng ký cho thuê lại đất tại Sở Địa chính.

3.2. Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính phải thẩm tra, viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trình ủy ban nhân dân tỉnh.

3.3. Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, ủy ban nhân dân tỉnh hoàn thành việc xem xét ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên thuê lại đất.

Sở Địa chính xác nhận việc cho thuê lại đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên cho thuê lại; chỉnh lý sổ địa chính đang lưu giữ và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý sổ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên.

### **Chương IV**

#### **LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH**

### **Điều 30. Hồ sơ địa chính:**

Hồ sơ địa chính gồm có:

1. Bản đồ địa chính;
2. Sổ địa chính;
3. Sổ mục kê;
4. Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
5. Sổ theo dõi biến động đất đai;
6. Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và các giấy tờ do người sử dụng đất nộp khi kê khai đăng ký biến động đất đai;
7. Tài liệu được hình thành trong quá trình thẩm tra xét duyệt đơn của ủy ban nhân dân cấp xã: biên bản xét duyệt của Hội đồng Đăng ký đất đai; tờ trình của ủy ban nhân dân cấp xã và cơ quan Địa chính các tỉnh, huyện; danh sách các trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
8. Các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền: quyết định thành lập Hội đồng Đăng ký đất đai; quyết định, tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các trường hợp vi phạm; quyết định chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển loại đất sử dụng; quyết định cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
9. Biên bản kiểm tra nghiệm thu hồ sơ địa chính.

### **Điều 31. Lập hồ sơ địa chính:**

Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo và tổ chức thực hiện việc lập bản đồ địa chính ở địa phương mình. Bản đồ địa chính được lập theo quy phạm đo vẽ bản đồ địa chính của Tổng cục Địa chính.

Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc lập sổ địa chính, sổ mục kê đất, sổ theo dõi biến động đất đai ở địa phương mình theo mẫu theo quy định.

Sở Địa chính, cơ quan Địa chính cấp huyện chịu trách nhiệm lập sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân cùng cấp.

Cơ quan Địa chính cấp huyện chịu trách nhiệm tổ chức kiểm tra nghiệm thu hồ sơ địa chính của cấp xã. Sở Địa chính chịu trách nhiệm hướng dẫn chuyên môn nghiệp vụ lập hồ sơ địa chính và tổ chức phúc tra kết quả nghiệm thu hồ sơ địa chính của cơ quan Địa chính cấp huyện.

### **Điều 32. Quản lý hồ sơ địa chính:**

1. Các tài liệu sau đây được lập thành 3 bộ lưu giữ tại ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan Địa chính cấp huyện và Sở Địa chính.

- Bản đồ địa chính;
- Sổ địa chính;
- Sổ mục kê đất;
- Sổ theo dõi biến động đất đai;

2. Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lập một bộ, lưu tại cơ quan Địa chính thuộc cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Các tài liệu quy định tại khoản 6, 7, 8 và 9 Điều 30 của Quy định này được lưu tại cơ quan Địa chính thuộc cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### **Điều 33. Chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính:**

1. Hồ sơ địa chính phải chỉnh lý biến động gồm có :

- Bản đồ địa chính;
- Sổ địa chính;
- Sổ mục kê đất;

- Sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế quyền sử dụng đất đã hoàn thành thủ tục quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP: cơ quan Địa chính cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng nhận thay đổi lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉnh lý hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý hồ sơ địa chính, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

3. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất đã hoàn thành thủ tục quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP: cán bộ địa chính cấp xã hoặc cơ quan Địa chính cấp có thẩm quyền xác nhận hợp đồng cho thuê, cho thuê lại đất thực hiện đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại đất vào sổ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để đăng ký vào sổ địa chính.

Khi chấm dứt việc cho thuê, cho thuê lại đất, căn cứ vào hợp đồng thuê, thuê lại đất đã có xác nhận chấm dứt việc thuê, thuê lại đất, cán bộ địa chính cấp xã hoặc cơ quan Địa chính cấp có thẩm quyền xác nhận hợp đồng cho thuê, cho thuê lại đất thực hiện việc xóa nội dung đã đăng ký cho thuê, cho thuê lại đất trên sổ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý sổ địa chính.

4. Trường hợp thế chấp và bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất đã hoàn thành thủ tục quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP; cán bộ địa chính cấp xã (đối với trường hợp thế chấp, bảo lãnh của hộ gia đình, cá nhân) hoặc Sở Địa chính (đối với trường hợp thế chấp, bảo lãnh của tổ chức) đăng ký việc thế chấp, bảo lãnh vào sổ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để đăng ký vào sổ địa chính.

Khi chấm dứt việc thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất, căn cứ vào hợp đồng đã có xác nhận xóa thế chấp, bảo lãnh; cán bộ địa chính cấp xã (đối với trường hợp thế chấp, bảo lãnh của hộ gia đình, cá nhân) hoặc Sở Địa chính (đối với trường hợp thế chấp, bảo lãnh của tổ chức) xóa nội dung đã đăng ký thế chấp, bảo lãnh trên sổ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý sổ địa chính.

5. Trường hợp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất đã hoàn thành thủ tục quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP; cán bộ địa chính cấp xã (đối với trường hợp góp vốn của hộ gia đình, cá nhân) hoặc Sở Địa chính (đối với trường hợp góp vốn của tổ chức) đăng ký việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất vào sổ địa chính đang lưu giữ và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để đăng ký vào sổ địa chính.

Khi chấm dứt việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất; cán bộ địa chính cấp xã (đối với trường hợp góp vốn của hộ gia đình, cá nhân) hoặc Sở Địa chính (đối với trường hợp góp vốn của tổ chức) xóa nội dung đã đăng ký góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất trên sổ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý sổ địa chính.

Trường hợp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất làm phát sinh pháp nhân mới sử dụng đất thì chỉnh lý hồ sơ địa chính sau khi pháp nhân mới hoàn thành việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 34 của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP.

6. Trường hợp thu hồi đất: căn cứ quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và biên bản thu hồi đất ngoài thực địa, cơ quan Địa chính thuộc ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp để chỉnh lý hoặc hủy bỏ, chỉnh lý hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

7. Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày ban hành Quy định này; ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm chỉnh lý hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chỉnh lý hồ sơ địa chính.

8. Đối với các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất, thay đổi thời hạn sử dụng đất; chia tách thửa đất hoặc thay đổi tên chủ sử dụng đất, biến động diện tích do thiên tai, cấp đổi, cấp lại chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định tại Mục 2, Chương III của Quy định này.

## **Chương V**

### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

**Điều 34.** Cơ quan Nhà nước có liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với những công việc được giao, liên quan đến công tác quản lý Nhà nước về nhà, đất và xử lý các công việc theo thẩm quyền, những vấn đề vượt quá trách nhiệm quyền hạn, phải kịp thời báo cáo về ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét giải quyết.

**Điều 35.** Người nào có hành vi gian lận, giả mạo giấy tờ, không thực hiện đúng các quy định; không chấp hành các quy định của Nhà nước về nghĩa vụ tài chính khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất, thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

**Điều 36.** Giao Giám đốc Sở Địa chính chủ trì phối hợp cùng Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Tài chính Vật giá, Cục trưởng Cục Thuế, Chủ tịch ủy ban nhân dân thành phố, thị xã và các huyện hướng dẫn thực hiện Quy định này và thường xuyên theo dõi, kiểm tra việc tổ chức thực hiện, làm tham mưu cho ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo kịp thời./.