

Số: 1990/2001/TT-TCĐC

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 1646/2000/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 cạn, 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;

- 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 nơi có đất 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;

- Giấy tờ của hợp tác xã sản xuất nông nghiệp cấp đất cho hộ gia đình, xã viên của hợp tác xã từ trước ngày 28 tháng 6 năm 1971 (ngày ban hành Nghị quyết số 125-CP của Hội đồng Chính phủ về việc tăng cường công tác quản lý ruộng đất);

- Giấy tờ về thanh lý, hoá giá nhà theo quy định của pháp luật.

b) Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương 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 nhưng phải chấp hành đúng các quy định về xây dựng.

c) Người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương này mà đất đó nằm trong phạm vi bảo vệ an toàn công trình nhưng chưa có quyết định thu hồi đất thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phải chấp hành đúng quy định về bảo vệ an toàn công trình theo quy định của pháp luật.

4. Những trường hợp được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

a) Người sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác (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;

b) Người sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương này, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đất đó không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Trường hợp sử dụng đất không có các giấy tờ quy định tại điểm 3.a của chương 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.

5. Những trường hợp được giao đất, thuê đất từ sau ngày Thông tư này có hiệu lực thì không phải thực hiện kê khai quyền sử dụng đất; người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi đã hoàn tất thủ tục giao đất, cho thuê đất. Việc đăng ký vào sổ địa chính thực hiện theo quy định tại Chương 4 Thông tư này.

Chương 3:

THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

I - ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI BAN ĐẦU

1. Đối tượng thực hiện.

Đăng ký đất đai ban đầu thực hiện đối với người đang sử dụng đất nhưng chưa kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất, Tổng cục Địa chính phát hành hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị theo quy định tại Nghị định 60/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ.

2. Hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

Hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất do người sử dụng đất lập gồm:

- a) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này);
- b) Bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã chứng thực;
- c) Biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới thửa đất sử dụng (theo mẫu Phụ lục 10 của quy phạm thành lập bản đồ địa chính ban hành theo Quyết định số 720/1999/QĐ-ĐC ngày 30 tháng 12 năm 1999 của Tổng cục Địa chính) đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở không có giấy tờ quy định tại điểm 3.a Chương 2 của Thông tư này.
- d) Văn bản uỷ quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất (nếu có uỷ quyền).

3. Trình tự thực hiện.

a) Người sử dụng đất có trách nhiệm nộp hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

b) 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;
- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai;
- Quy hoạch sử dụng đất (đối với trường hợp quy định tại điểm 4.b- Chương 2 của Thông tư này).

Thời hạn hoàn thành việc xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại cấp xã kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ đối với trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm 3.a Chương 2 của Thông tư này là không quá 7 ngày, đối với các trường hợp còn lại là không quá 15 ngày.

c) Các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ quy định tại điểm 3.a Chương 2 của Thông tư này phải thông qua Hội đồng Đăng ký đất đai cấp xã.

Hội đồng đăng ký đất đai Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập. Số lượng và thành phần tham gia Hội đồng Đăng ký đất đai do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định, trong đó phải có các thành viên:

- Chủ tịch hoặc Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã (Chủ tịch Hội đồng)
- Cán bộ địa chính cấp xã (thường trực hội đồng);
- Cán bộ tư pháp cấp xã;
- Đại diện Mặt trận Tổ quốc cấp xã;

Trưởng thôn, ấp, bản hoặc tổ trưởng dân phố tham gia xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của các đối tượng sử dụng đất tại địa bàn mình phụ trách.

Hội đồng Đăng ký đất đai tổ chức họp xét từng đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, thống nhất ý kiến ghi vào biên bản xét duyệt của Hội đồng (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này), kết luận của Hội đồng phải được ít nhất 2/3 số thành viên biểu quyết tán thành.

Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào biên bản xét duyệt của Hội đồng Đăng ký đất đai để xác nhận vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất.

d) Kết thúc việc xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai kết quả xét đơn tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và các thôn, ấp, bản, tổ dân phố để mọi người dân được tham gia ý kiến; thời gian công khai là 15 ngày. Hết thời hạn này Ủy ban nhân dân cấp xã phải lập biên bản kết thúc việc công bố công khai hồ sơ (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này). Những trường hợp có đơn khiếu nại, tố cáo, Ủy ban nhân dân cấp xã phải thẩm tra xác minh, giải quyết.

đ) 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:

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

Thời hạn hoàn thành việc lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm 3.a Chương 2 của Thông tư này là không quá 7 ngày, đối với các trường hợp còn lại là không quá 15 ngày.

e) Thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sở Địa chính có trách nhiệm thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh. Cơ quan Địa chính cấp huyện có trách nhiệm thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

Nội dung thẩm định hồ sơ gồm: Mức độ đầy đủ, chính xác của hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kết quả thẩm định được ghi vào đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất.

Sau khi hoàn thành việc thẩm định, Sở Địa chính, cơ quan Địa chính cấp huyện chuyển hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được thẩm định đến Ủy ban nhân dân cùng cấp kèm theo các văn bản, tài liệu sau:

- Tờ trình thẩm định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Dự thảo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo danh sách các trường hợp sử dụng đất 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.

Thời hạn hoàn thành việc thẩm định và lập hồ sơ trình duyệt của Sở Địa chính, cơ quan Địa chính cấp huyện không quá 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

g) Duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ do cơ quan Địa chính cùng cấp chuyển đến, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện xem xét, quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp đủ điều kiện.

h) Cơ quan Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện việc ghi nợ tiền sử dụng đất, thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ cho hộ gia đình, cá nhân có hoàn cảnh khó khăn theo quy định của pháp luật, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi cư trú xác nhận vào đơn đề nghị và được cơ quan Thuế xác nhận cho ghi nợ vào tờ khai nộp tiền.

i) 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 người sử dụng đất;

II- ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

1. 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, hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị (sau đây gọi chung là 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 đất, đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất làm muối, đất ở, đất chuyên dùng sang mục đích khác.

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

- 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 ban hành kèm theo Thông tư này);

- + 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).
- 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 theo quy định tại Điều 24a của Luật Đất đai.
- 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 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.
- 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.
- Cơ quan Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định chuyển mục đích sử dụng đất thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.
- Cơ quan Địa chính cấp huyện 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.

b) Đối với tổ chức, trình tự thủ tục thực hiện như sau:

- 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 ban hành kèm theo Thông tư này);
 - + 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.
- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ 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 cấp 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.
- Trong thời hạn 3 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp 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.

3. Đăng ký chuyển đất nông nghiệp trồng lúa nước sang nuôi trồng thủy sản, trồng cây lâu năm; chuyển đất nông nghiệp trồng cây lâu năm sang trồng cây hàng năm.

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

- 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 (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này);
 - + 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).
- 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 huyện.
- 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 lại hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

- 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.

- 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 hồ sơ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

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

- Tổ chức kinh tế sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký tại Sở Địa chính gồm có:

+ Đơn xin chuyển loại đất sử dụng (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này);

+ 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.

- Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ 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 đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; trường hợp không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do.

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

- Sở Địa chính chứng nhận việc chuyển 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 hồ sơ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

4. Đăng ký chia tách thửa đất hoặc thay đổi tên chủ sử dụng đất.

a) Việc đăng ký chia tách thửa đất hoặc thay đổi tên chủ sử dụng đất 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 sát 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.

b) Hồ sơ xin đăng ký gồm:

- Đơn xin chia tách thửa đất hoặc thay đổi tên chủ sử dụng đất (theo mẫu ban hành kèm theo Thông tư này).

- 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).

c) Trình tự thực hiện như sau:

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

- 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 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.

- 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- 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; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

d) 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 (sau đây gọi chung là Nghị định 17/1999/NĐ-CP). Việc chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính thực hiện theo quy định tại Chương 4 của Thông tư này.

5. Đăng ký biến động đất đai do thiên tai.

a) Người sử dụng đất khai báo tình trạng 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.

b) Trong thời gian 10 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 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.

6. Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất.

a) 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.

b) 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.

c) 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 liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất.

d) 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 thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ra quyết định hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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 hồ sơ địa chính; giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

Sau khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu người sử dụng đất tìm thấy 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.

7. Đăng ký đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

a) 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 nhoè, ố, rách, mực nát hoặc không thể ghi biến động đất đai;
- Người có nhu cầu đổi một 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).

b) 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 ban hành kèm theo Thông tư này);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cần đổi.

c) Trình tự thực hiện như sau:

- 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.

- 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.

- Trong thời hạn 3 ngày kể từ khi 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.

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 sổ 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.

III. 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:

a) Hồ sơ đăng ký cho thuê lại đất gồm:

- 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;

b) 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 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.

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

b) 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 cấp tỉnh.

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

d) 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 4:

LẬP VÀ QUẢN LÝ HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

1. Hồ sơ địa chính.

Hồ sơ địa chính gồm có:

a) Bản đồ địa chính;

b) Sổ địa chính;

c) Sổ mục kê đất;

d) Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

đ) Sổ theo dõi biến động đất đai;

e) Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và các giấy tờ do người sử dụng đất nộp khi kê khai đăng ký đất ban đầu và đăng ký biến động đất đai.

g) 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 cấp tỉnh, huyện; Danh sách các trường hợp đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

h) Các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền: quyết định thành lập Hội đồng Đăng ký đất đai; quyết định 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.

i) Biên bản kiểm tra nghiệm thu hồ sơ địa chính.

2. Lập hồ sơ địa chính.

a) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương 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.

b) 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 quy định kèm theo Thông tư này.

c) 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 cấp mình ký cấp.

d) 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.

3. Phân cấp quản lý hồ sơ địa chính.

a) 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.

b) 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.

c) Các tài liệu quy định tại điểm 1.e, 1.g, 1.h và 1.i của chương này được lưu tại cơ quan Địa chính thuộc cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Chính lý biến động hồ sơ địa chính.

a) Hồ sơ địa chính phải chính lý biến động gồm có:

- Bản đồ địa chính;
- Sổ địa chính;
- Sổ mục kê đất;
- Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b) 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, chính lý hồ sơ địa chính và thông báo cho cơ quan quản lý hồ sơ địa chính các cấp để chính lý hồ sơ địa chính, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

c) 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 xoá 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.

d) 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 xoá 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) xoá 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.

đ) 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) xoá 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.

e) 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 huỷ 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.

g) Trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày Thông tư này có hiệu lực: 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.

h) 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 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính theo quy định tại mục II- Chương 3 của Thông tư này.

Chương 5:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm tổ chức chỉ đạo thực hiện việc đăng ký đất đai, lập sổ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này.
2. Giám đốc Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất có trách nhiệm giúp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức thực hiện việc đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Thông tư này.
3. Thông tư này thay thế Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16 tháng 3 năm 1998, Quyết định số 499/QĐ-ĐC ngày 27 tháng 7 năm 1995 của Tổng cục Địa chính.
4. Thông tư này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký; trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thì phản ánh về Tổng cục Địa chính để giải quyết.

PHỤ LỤC

MẪU TÀI LIỆU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

(Ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

1- Mẫu tài liệu hồ sơ dùng trong đăng ký đất ban đầu:

- Sổ địa chính dùng cho khu vực nông thôn (mẫu số 01.a/ĐK), dùng cho khu vực đô thị (mẫu số 1.b/ĐK);
- Sổ mục kê đất dùng cho khu vực nông thôn (mẫu số 02/ĐK);
- Sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu số 03/ĐK);
- Sổ theo dõi biến động đất đai (mẫu số 04/ĐK);
- Quyết định thành lập Hội đồng đăng ký đất đai (mẫu số 05/ĐK);
- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất dùng cho khu vực nông thôn (mẫu số 06.a/ĐK) và dùng cho khu vực đô thị (mẫu số 06.b/ĐK);
- Bảng liệt kê đất dùng cho Ủy ban nhân dân cấp xã kê khai đăng ký (mẫu số 06.c/ĐK);
- Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký đất đai (mẫu số 07/ĐK);
- Biên bản về việc kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn (mẫu số 08/ĐK);
- Danh sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu số 09.a/ĐK và mẫu số 09.b/ĐK);
- Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, cấp huyện (mẫu số 10/ĐK);
- Biên bản kiểm tra nghiệm thu hồ sơ địa chính (mẫu số 11/ĐK);
- Kết quả kiểm tra nghiệm thu hồ sơ địa chính (mẫu số 12/ĐK).

2- Mẫu tài liệu hồ sơ dùng trong đăng ký biến động đất đai:

- Đơn xin đăng ký biến động (mẫu số 13/ĐK); dùng trong các trường hợp xin chuyển mục đích sử dụng đất, tách hoặc gộp thửa đất, thay đổi tên chủ sử dụng đất, xin cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Quyết định về việc chuyển mục đích sử dụng đất hoặc chuyển loại đất sử dụng (mẫu số 14/ĐK).
- Quyết định về việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mẫu số 15/ĐK); dùng trong trường hợp giấy chứng nhận bị mất, sai sót, sửa chữa.
- Trích lục bản đồ địa chính (Mẫu số 16/ĐK).
- Thông báo về việc chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính (Mẫu số 17/ĐK).

SỔ
ĐỊA CHÍNH

KHU VỰC NÔNG THÔN

MÃ SỐ

XÃ:.....

HUYỆN:.....

TỈNH:

Quyển số:..... Thôn (ấp, bản):.....

Ngày... tháng... năm....
GIÁM ĐỐC SỔ ĐỊA CHÍNH/
SỞ ĐỊA CHÍNH - NHÀ ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày... tháng... năm...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN
ĐỊA CHÍNH CẤP HUYỆN
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày... tháng... năm...
TM/ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ
CHỦ TỊCH
(Ký tên, đóng dấu)

HƯỚNG DẪN LẬP SỔ ĐỊA CHÍNH KHU VỰC NÔNG THÔN

1. Mục đích lập sổ: Sổ địa chính được lập để đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và đăng ký đất chưa giao, chưa cho thuê sử dụng, làm cơ sở để nhà nước thực hiện quản lý đất đai theo pháp luật.

2. Nguyên tắc chung:

a) Lập sổ theo đơn vị hành chính xã: được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, cơ quan địa chính các cấp huyện, tỉnh duyệt.

b) Sổ lập căn cứ vào hồ sơ kê khai đăng ký đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dưới đây viết tắt là GCNQSDĐ).

c) Chủ sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp GCNQSDĐ đăng ký vào quyển số 1; đất do Ủy ban nhân dân xã đăng ký ghi vào cuối quyển số 1. Chủ sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp GCNQSDĐ đăng ký vào các quyển còn lại; Chủ sử dụng đất cư trú tại điểm dân cư nào thì đăng ký vào quyển của điểm dân cư đó; Hộ gia đình, cá nhân ở các điểm dân cư nhỏ thì đăng ký vào quyển của điểm dân cư gần nhất nơi họ tham gia sinh hoạt; các hộ gia đình, cá nhân có đất phụ canh trong xã đăng ký vào quyển riêng hoặc vào quyển cuối cùng của xã.

d) Sổ được lập lần lượt cho từng chủ sử dụng đất, mỗi chủ một trang, mỗi thửa đất một dòng; chủ sử dụng đất nhiều thửa đăng ký 1 trang không hết thì lập vào nhiều trang, cuối trang ghi số của trang tiếp theo và đầu trang tiếp theo ghi số của trang mà nó kế tiếp. Trên mỗi trang sổ, sau mỗi lần đăng ký phải kẻ dòng ngăn cách phía dưới thửa đăng ký cuối cùng.

3. Cách ghi sổ

a) Trang nội dung đăng ký đất.

- Phần: "Chủ sử dụng đất" được ghi như sau:

+ Mục "Tên chủ sử dụng đất": Tổ chức sử dụng đất ghi tên theo quyết định thành lập. Cơ sở tôn giáo, các công trình công cộng do Ủy ban nhân dân xã đăng ký thì ghi tên gọi của công trình kèm theo địa danh có công trình; những loại đất khác do Ủy ban nhân dân xã đăng ký thì ghi tên của loại đất như: đất nông nghiệp dành cho công ích xã hội, sông suối, đất bằng chưa sử dụng...

Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi tên "Hộ ông (bà) và tên của chủ hộ" tên chủ hộ gia đình, cá nhân ghi theo khai sinh; trường hợp quyền sử dụng đất của chung hai vợ chồng (không phải đất giao cho hộ gia đình) thì ghi tên của cả vợ, chồng và ghi chú thêm việc đồng quyền sử dụng của vợ và chồng vào Phần III;

+ Mục "Năm sinh": Ghi theo khai sinh và chỉ ghi đối với chủ hộ gia đình, cá nhân.

+ Mục "Số CMND": Ghi số chứng minh nhân dân của chủ hộ gia đình, cá nhân.

+ Mục "Họ tên vợ/chồng" ghi theo khai sinh của vợ hoặc chồng của chủ hộ hiện còn sống.

+ Mục "Nơi thường trú": Ghi đầy đủ tên tỉnh, huyện, xã, thôn (ấp, xóm...) đường phố, số nhà - nơi đăng ký thường trú của chủ sử dụng đất; nếu nơi thường trú trùng với nơi lập sổ thì không phải ghi tên xã, huyện, tỉnh, (đã ghi ở bìa sổ). Người sử dụng đất có quốc tịch nước ngoài thì ghi thêm quốc tịch của người đó.

+ Mục "Sổ quản lý": Ghi số thứ tự của chủ sử dụng đất trong phạm vi mỗi xã (số này trùng với số hồ sơ lưu trữ các tài liệu hình thành trong quá trình đăng ký của mỗi chủ sử dụng đất).

- Phần: "Đăng ký sử dụng đất"

+ Cột 1: Ghi ngày, tháng, năm của mỗi lần đăng ký vào sổ địa chính.

+ Cột 2 và 3: Ghi số hiệu tờ bản đồ địa chính và số hiệu thửa đất, thửa có thêm số hiệu thửa phụ thì ghi lần lượt: số hiệu thửa chính, số hiệu thửa phụ (thửa phụ ghi trong ngoặc đơn). Ví dụ: 195 (10).

+ Cột 4: Ghi địa danh nơi có thửa đất như: Tên xứ đồng, tên thôn (xóm, ấp).

+ Cột 5: Ghi diện tích thửa đất theo đơn vị mét vuông (m^2); Thửa đất gộp nhiều mục đích sử dụng thì ghi thêm diện tích theo từng mục đích sử dụng ở các dòng dưới kế tiếp.

+ Cột 6: Ghi hạng đất tính thuế sử dụng đất đã được duyệt.

+ Cột 7: Ghi mục đích sử dụng đất được đăng ký và ghi bằng ký hiệu quy định ở trang cuối sổ.

+ Cột 8: Ghi ngày - tháng - năm hết hạn sử dụng đất.

+ Cột 9: Ghi căn cứ pháp lý của việc đăng ký vào sổ địa chính (số quyết định, ký hiệu văn bản và cơ quan ký, thời gian ký quyết định). Lần đăng ký ban đầu, căn cứ pháp lý và quyết định cấp GCNQSDĐ; Khi đăng ký biến động, căn cứ pháp lý là quyết định của cấp có thẩm quyền cho phép hoặc xác nhận biến động (Quyết định giao, cho thuê đất; Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất...).

+ Cột 10: Ghi số thứ tự vào sổ cấp GCNQSDĐ của giấy chứng nhận được cấp.

+ Cột 11: Chủ sử dụng đất ký vào dòng ghi thửa cuối cùng của mỗi lần đăng ký khi nhận GCNQSDĐ.

- Phần: "Những ràng buộc quyền sử dụng đất" để ghi chú trường hợp: Nhà nước cho thuê đất, giao đất có thu tiền (ghi số tiền nộp), đồng quyền sử dụng đất, ràng buộc về quy hoạch xây dựng, ràng buộc công trình chung (tường, lối đi...), những ràng buộc khác: ghi chú tài sản gắn liền với đất và tên người sở hữu khác (nếu có). Nội dung ghi chú gồm: Vị trí (số thửa đất, diện tích và nội dung ghi chú, ràng buộc).

- Phần: "Những thay đổi trong quá trình sử dụng" Ghi chú những thay đổi trong quá trình sử dụng đất phải đăng ký biến động, nội dung ghi như quy định tại điểm 4.2- mục "Cập nhật, chỉnh lý sổ" của hướng dẫn này.

b) Trang mục lục tên chủ dùng để tra cứu sổ địa chính. Quyền lập cho các tổ chức ghi theo thứ tự chủ sử dụng đất đăng ký vào sổ. Quyền lập cho các hộ gia đình và cá nhân, trang mục lục lập cho từng điểm dân cư lập sổ; tên chủ sử dụng đất trong mục lục được xếp theo vần A, B, C... theo chữ đầu của tên chủ; ghi hết mỗi vần đề cách số dòng tối thiểu bằng tổng số chủ đã viết của vần đó để viết bổ sung sau này. Số thứ tự tên chủ được đánh liên tục từ 1 đến hết trong mỗi vần.

4. Cập nhật, chỉnh lý sổ.

a) Việc cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính chỉ được thực hiện cho những trường hợp biến động đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký cấp GCNQSDĐ hoặc chứng nhận biến động lên GCNQSDĐ đã cấp.

b) Việc cập nhật, chỉnh lý từng loại hình biến động quy định như sau:

- Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất hoặc nhận chuyển quyền sử dụng đất được đăng ký tiếp vào các dòng còn trống của phần "Đăng ký sử dụng đất" thuộc trang đăng ký của người đó; nếu người đó chưa có tên trong sổ địa chính thì lập trang mới như quy định tại điểm 3 của hướng dẫn này.

- Người sử dụng đất bị thu hồi hoặc chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đã đăng ký cho người khác thì gạch dòng thửa biến động (bằng mực đỏ) và ghi: số hiệu thửa biến động; Nội dung biến động (loại hình, diện tích biến động và tên người nhận QSDĐ); căn cứ pháp lý biến động (số, ký hiệu văn bản, cơ quan ký, thời gian ký văn bản) vào phần: "Những thay đổi trong quá trình sử dụng". Phần diện tích chuyển quyền được đăng ký vào trang đăng ký của người nhận quyền sử dụng.

- Người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đã đăng ký cho người khác thì người nhận quyền sử dụng đất được đăng ký trên trang sổ đã đăng ký của chủ cũ bằng cách gạch tên chủ cũ (bằng mực đỏ); ghi tên chủ mới, hình thức chuyển quyền, căn cứ pháp lý chuyển quyền (số, ký hiệu văn bản, cơ quan ký, thời gian ký văn bản) vào phần: "Những thay đổi trong quá trình sử dụng". Quy định này thực hiện cho cả trường hợp đổi tên chủ sử dụng đất đã đăng ký.

Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình, cá nhân với tổ chức hoặc giữa các hộ gia đình ở các khu dân cư khác nhau thì gạch chéo góc trang thay đổi bằng mực đỏ và đăng ký cho người nhận quyền vào quyển khác theo đúng nguyên tắc lập sổ.

- Khi có sự thay đổi hình thể thửa đất, mục đích sử dụng, thời hạn sử dụng của thửa đất đã đăng ký thì gạch ngang dòng bằng mực đỏ thửa thay đổi và ghi lại xuống dòng dưới cùng của trang chủ sử dụng đã đăng ký; ghi chú số hiệu thửa thay đổi và căn cứ pháp lý biến động (số, ký hiệu văn bản, cơ quan ký, thời gian ký văn bản) vào phần "những thay đổi trong quá trình sử dụng".

- Khi đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất phải ghi: Số giấy chứng nhận thế chấp hoặc bảo lãnh, nơi nhận thế chấp hoặc bảo lãnh, số hợp đồng thế chấp hoặc bảo lãnh vào phần "Những thay đổi trong quá trình sử dụng". Khi chấm dứt thế chấp hoặc bảo lãnh phải gạch ngang dòng ghi tình trạng đang thế chấp hoặc bảo lãnh (bằng mực đỏ) và ghi "Chấm dứt thế chấp hoặc bảo lãnh ngày - tháng - năm" vào khoảng trống còn lại của dòng này.

- Khi đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại đất phải ghi vào phần "Những thay đổi trong quá trình sử dụng" về các nội dung: số hiệu thửa cho thuê. Tên và địa chỉ thường trú của Bên thuê hay thuê lại đất, diện tích thuê (nếu thuê một phần của thửa đất), thời hạn thuê, số hợp đồng thuê đất. Khi chấm dứt việc cho thuê, cho thuê lại đất phải gạch ngang dòng ghi tình trạng cho thuê đất (bằng mực đỏ) và ghi chú thêm: "Đã chấm dứt cho thuê, cho thuê lại đất ngày-tháng-năm".

- Khi đăng ký việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất phải ghi: Số hiệu thửa và diện tích đất góp vốn, tên tổ chức kinh tế nơi góp vốn, số hợp đồng góp vốn vào phần "Những thay đổi trong quá trình sử dụng". Khi chấm dứt góp vốn phải gạch ngang dòng ghi việc góp vốn (bằng mực đỏ) và ghi "Chấm dứt góp vốn ngày-tháng- năm" vào khoảng trống còn lại của dòng này.

- Khi người sử dụng đất khai báo mất GCNQSDĐ phải ghi "GCN số... bị mất ngày-tháng-năm" vào phần "Những thay đổi trong quá trình sử dụng". Khi cấp lại hay cấp đổi GCNQSDĐ mới thì gạch (bằng mực đỏ) số của GCNQSDĐ cũ tại cột 10 và ghi "GCN số... đã thu hồi - lý do thu hồi - được cấp lại, cấp đổi GCN mới số..." vào phần "Những thay đổi trong quá trình sử dụng".

MẪU TRANG NỘI DUNG SỔ ĐỊA CHÍNH KHU VỰC NÔNG THÔN

(Tiếp theo trang số...)

Trang số

I - CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT										
Tên chủ sử dụng đất									Số quản lý	
Năm sinh (của chủ hộ gia đình, cá nhân): Số CMND										
Họ tên vợ/chồng (của chủ hộ gia đình):										
Nơi thường trú:										
II- ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG										
Ngày tháng năm vào sổ	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Địa danh thửa đất	Diện tích (m ²)	Hạng đất	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Căn cứ pháp lý vào sổ	Vào sổ cấp GCN	Chủ sử dụng đất ký tên

									số	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
III - NHỮNG RÀNG BUỘC QUYỀN SỬ DỤNG										
IV - NHỮNG THAY ĐỔI TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG										

Chuyển tiếp trang số:

Ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính

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

Mẫu số 1.b
(27 x 38) cm

SỐ ĐỊA CHÍNH

KHU VỰC ĐÔ THỊ

MÃ SỐ

PHƯỜNG, THỊ TRẤN:.....

QUẬN, HUYỆN, THỊ XÃ, TP (thuộc tỉnh):.....

TỈNH, THÀNH PHỐ (trực thuộc TW):.....

Quyển số:.....Tờ bản đồ số:.....

Ngày... tháng... năm....
GIÁM ĐỐC SỞ ĐỊA CHÍNH/
SỞ ĐỊA CHÍNH - NHÀ ĐẤT

(Ký tên, đóng dấu)

Ngày... tháng... năm...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐỊA
CHÍNH CẤP HUYỆN

(Ký tên, đóng dấu)

Ngày... tháng... năm...
TM/ỦY BAN NHÂN DÂN
PHƯỜNG, THỊ TRẤN
CHỦ TỊCH

(Ký tên, đóng dấu)

HƯỚNG DẪN LẬP SỐ ĐỊA CHÍNH KHU VỰC ĐÔ THỊ

1. Mục đích lập sổ: Sổ địa chính được lập để đăng ký quyền sử dụng đất hợp pháp của các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân và đăng ký đất chưa giao, chưa cho thuê sử dụng, làm cơ sở để nhà nước thực hiện quản lý đất đai theo pháp luật.

2. Nguyên tắc lập sổ.

a) Sổ lập theo đơn vị hành chính phường, thị trấn: được Ủy ban nhân dân phường, thị trấn xác nhận, cơ quan địa chính các cấp huyện, tỉnh duyệt.

b) Sổ lập căn cứ vào hồ sơ kê khai đăng ký đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dưới đây viết tắt là GCNQSDĐ).

c) Sổ lập riêng cho từng tờ bản đồ gồm tất cả các thửa đất, mỗi thửa đất lập một trang và vào theo thứ tự số hiệu thửa đất. Thửa đất có người sử dụng được đăng ký thì ghi đầy đủ các mục I, II, III, IV của trang sổ; thửa đất có nhiều người đăng ký thì ghi chi tiết quyền sử dụng đất của từng người vào mục III, mỗi người ghi một dòng, trường hợp ghi 1 trang không hết thì ghi nhiều trang, cuối trang trước ghi số của trang tiếp theo và đầu trang tiếp theo ghi số của trang mà nó kế tiếp. Thửa đất do Ủy ban nhân dân phường, thị trấn đăng ký chỉ ghi vào mục I và II của trang sổ; đất có công trình công cộng theo tuyến không có số thửa đăng ký vào cuối quyển sổ của tờ bản đồ đó.

d) Mỗi phường, thị trấn lập một quyển sổ mục lục chủ sử dụng đất để tra cứu; mục lục cho các tổ chức lập trước, các hộ gia đình và cá nhân lập sau; các hộ gia đình và cá nhân xếp theo vần A, B, C ... theo chữ đầu của tên chủ, ghi hết mỗi vần để cách số trang tối thiểu bằng số trang đã viết của vần đó để bổ sung sau này.

3. Cách ghi sổ

Mục I "Hiện trạng thửa đất" ghi các nội dung như sau:

- Cột 1 và 2: Ghi số hiệu tờ bản đồ địa chính và số hiệu thửa đất đăng ký. Nơi đăng ký theo trích đo thì ghi số hiệu tờ trích đo vào cột số thửa và ghi chú thích "Trích đo" vào cột 5.
- Cột 3: Ghi diện tích của thửa đất theo đơn vị mét vuông. Thửa đất đo gộp nhiều loại đất thì ghi diện tích theo từng loại đất ở các dòng dưới kế tiếp.
- Cột 4: Ghi loại đất bằng ký hiệu như quy định thể hiện trên bản đồ địa chính.
- Cột 5: Ghi chú phương pháp đo đạc và những thông tin hiện trạng khác cần làm rõ thêm. Thửa đất do UBND phường, thị trấn quản lý và đăng ký thì ghi chú "Ủy ban Nhân dân phường, thị trấn đăng ký".
- Cột "Hồ sơ gốc số": Ghi số thứ tự của hồ sơ gốc mỗi thửa đất; hồ sơ gốc gồm tập hợp các tài liệu hình thành trong quá trình đo đạc, đăng ký đất của các chủ sử dụng trên mỗi thửa đất; số thứ tự ghi từ 1 đến hết trong phạm vi từng phường, thị trấn và ghi đủ 5 chữ số Ả rập, ví dụ: "00145".

Mục II "Tài sản gắn liền với đất" ghi thông tin về nhà hoặc tài sản khác gắn liền với đất:

- Cột 1: Ghi địa chỉ của nhà: tên đường phố, số nhà... ngoài tên đơn vị hành chính đã ghi ở bìa sổ.
- Cột 2: Ghi diện tích chiếm đất của ngôi nhà theo đơn vị mét vuông.
- Cột 3: Ghi tổng diện tích sử dụng của nhà theo đơn vị mét vuông.
- Cột 4: Ghi tổng số tầng của ngôi nhà.
- Cột 5: Ghi rõ loại vật liệu sử dụng của tường, sàn, mái công trình; Ví dụ: Tường gạch, sàn, mái bê tông.
- Cột 6: Ghi tên các tài sản có giá trị khác gắn liền với đất theo quy định phải đăng ký.

Mục III: "Đăng ký sử dụng" để ghi nội dung đăng ký của từng chủ như sau:

- Cột 1: ghi ngày- tháng -năm chủ sử dụng đất đăng ký vào sổ địa chính.
- Cột 2: Ghi tên chủ sử dụng đất được đăng ký; trường hợp địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất khác với địa chỉ nhà đã ghi ở mục II thì ghi thêm địa chỉ thường trú của chủ sử dụng đất vào cột này.
 - + Đối với tổ chức: Ghi tên theo quyết định thành lập hoặc công nhận, cho phép hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - + Đối với hộ gia đình: ghi "Hộ ông (bà) và tên của chủ hộ": Chủ hộ gia đình hoặc cá nhân phải ghi đủ họ, tên theo khai sinh; trường hợp quyền sử dụng đất của chung 2 vợ chồng (không phải đất giao cho hộ gia đình) thì ghi tên của cả vợ, chồng và ghi chú thêm việc đồng quyền sử dụng của hai vợ chồng vào Phần IV.
 - + Các cơ sở tôn giáo: Ghi tên gọi công trình xây dựng kèm theo địa danh nơi có công trình.
- Cột 3: Ghi số giấy chứng minh nhân dân của chủ hộ gia đình, cá nhân. Đối với người không có quốc tịch Việt Nam thì ghi tên nước mà người đó mang quốc tịch. Đối với tổ chức ghi số, ký hiệu và

ngày ban hành quyết định thành lập hoặc công nhận, cho phép hoạt động của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Cột 4 và 5: Ghi diện tích đất mà người sử dụng được đăng ký theo đơn vị mét vuông; diện tích đất có quyền sử dụng riêng được ghi ở cột 5; diện tích đất có quyền sử dụng chung với người khác được ghi ở cột 6; trường hợp một chủ sử dụng đất đăng ký sử dụng vào nhiều mục đích khác nhau thì ghi diện tích theo từng mục đích sử dụng ở các dòng dưới kế tiếp.

- Cột 6: Ghi mục đích sử dụng đất được đăng ký (ghi bằng ký hiệu quy định ở trang cuối sổ địa chính).

- Cột 7: ghi ngày, tháng, năm hết hạn sử dụng đất.

- Cột 8: Ghi số hiệu của căn hộ thuộc quyền sở hữu của người đăng ký (đối với nhà chung cư).

- Cột 9: Ghi diện tích sử dụng của căn hộ thuộc quyền sở hữu của người đăng ký (đối với nhà chung cư).

- Cột 10: Ghi số thứ tự vào sổ cấp GCNQSDĐ của giấy chứng nhận được cấp;

Mục IV "Những điều ràng buộc" để ghi chú trường hợp: Nhà nước cho thuê đất, giao đất có thu tiền (ghi số tiền nộp), đồng quyền sử dụng đất, ràng buộc về quy hoạch xây dựng, ràng buộc công trình chung (tường, lối đi), những ràng buộc khác (nếu có); ghi chú người có quyền sở hữu tài sản ghi ở mục II (trường hợp tài sản không thuộc sở hữu của người đăng ký ở mục III). Nội dung ghi chú phải ghi rõ: vị trí, diện tích, nội dung ràng buộc cụ thể.

Mục V "Ghi chú những thay đổi trong quá trình sử dụng đất": Để ghi chú những nội dung thay đổi phải chỉnh lý tại các mục I, II, III của trang sổ và đăng ký tình trạng cho thuê, cho thuê lại, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, tình trạng mất GCNQSDĐ. Nội dung ghi chú các cột:

- Cột "Ngày- tháng- năm": Ghi thời gian thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Cột "Nội dung thay đổi" ghi tóm tắt: Vị trí thay đổi - lý do thay đổi - căn cứ pháp lý của việc thay đổi (Số, ký hiệu của văn bản và cơ quan ký, thời gian ký văn bản cho phép hoặc công nhận thay đổi).

Ví dụ: "Ông Nguyễn Văn Bé chuyển nhượng cho bà Lê Thị Ân 80 m² theo Hợp đồng số 425/HĐCN được UBND huyện xác nhận ngày 8/7/2001".

4. Cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính:

a) Việc cập nhật, chỉnh lý sổ địa chính chỉ được thực hiện cho những trường hợp biến động đã được cấp GCNQSDĐ hoặc chứng nhận biến động lên GCNQSDĐ đã cấp.

b) Việc cập nhật, chỉnh lý từng loại hình biến động thực hiện như sau:

- Khi người sử dụng chuyển quyền sử dụng diện tích đã đăng ký cho chủ mới, thì gạch ngang dòng đăng ký của chủ cũ ở mục III của trang sổ (bằng mực đỏ); đăng ký phần diện tích còn lại của chủ cũ (nếu còn) và diện tích của chủ mới vào các dòng trống dưới kế tiếp tại mục III của trang sổ; ghi chú việc thay đổi này vào mục V của trang sổ.

Khi chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất dẫn đến việc chia tách và thay đổi số hiệu thửa đất thì gạch chéo góc trang sổ đã thay đổi và ghi chú lý do thay đổi, số hiệu thửa mới thay thế vào Mục V của trang sổ; đăng ký cho Bên nhận quyền và diện tích còn lại của Bên chuyển quyền vào trang sổ mới theo đúng quy định tại điểm 2, 3 của hướng dẫn này.

- Khi thay đổi diện tích hoặc nội dung hiện trạng khác của thửa đất, hiện trạng công trình trên đất mà không có sự thay đổi nội dung đăng ký của từng chủ thì chỉnh lý như sau:

* Nếu nội dung thay đổi không làm thay đổi số hiệu thửa đất, thì gạch ngang dòng có nội dung thay đổi (bằng mực đỏ) và ghi lại nội dung mới vào dòng kế tiếp phía dưới của cột đó.

* Nếu nội dung thay đổi phải huỷ bỏ số hiệu thửa cũ và thay bằng các số hiệu thửa mới thì gạch chéo góc trang sổ đã thay đổi và ghi chú lý do thay đổi, số hiệu thửa mới thay thế vào Mục V của trang sổ; và lập trang sổ mới cho từng số thửa mới theo đúng quy định tại điểm 2, 3 của hướng dẫn này.

- Khi đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất: Ghi ngày- tháng- năm đăng ký thế chấp hoặc bảo lãnh, tên chủ sử dụng đất thế chấp hoặc bảo lãnh (nếu thửa đất có nhiều chủ đăng ký), nơi thế chấp hoặc bảo lãnh, số hợp đồng thế chấp hoặc bảo lãnh vào mục V của trang sổ. Khi đăng ký xóa thế chấp hoặc bảo lãnh thì gạch ngang dòng ghi tình trạng đang thế chấp hoặc bảo lãnh (bằng mực đỏ) và ghi "Chấm dứt thế chấp, bảo lãnh ngày - tháng - năm" vào khoảng trống còn lại của dòng này hoặc dòng dưới kế tiếp.

- Khi đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại đất phải ghi vào mục V của trang sổ các nội dung: Tên chủ sử dụng đất cho thuê (nếu thửa đất có nhiều chủ đăng ký), tên và địa chỉ thường trú của bên thuê hay thuê lại đất, diện tích thuê (nếu thuê một phần thửa đất), thời hạn thuê, số hợp đồng thuê đất. Khi chấm dứt việc cho thuê, cho thuê lại đất phải gạch ngang dòng đã ghi việc cho thuê đất (bằng mực đỏ) và ghi "Chấm dứt cho thuê hay cho thuê lại đất ngày - tháng - năm" vào khoảng trống còn lại của dòng này hoặc dòng dưới kế tiếp.

- Khi đăng ký việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất phải ghi: Số hiệu thửa và diện tích đất góp vốn, tên tổ chức kinh tế nơi góp vốn, số hợp đồng góp vốn vào phần V. Khi chấm dứt góp vốn phải gạch ngang dòng ghi việc góp vốn (bằng mực đỏ) và ghi "Chấm dứt góp vốn ngày - tháng - năm" vào khoảng trống còn lại của dòng này.

- Khi người sử dụng đất khai báo mất GCNQSDĐ phải ghi "GCN số... bị mất ngày - tháng - năm" vào phần "Những thay đổi trong quá trình sử dụng". Trường hợp cấp lại hay cấp đổi GCNQSDĐ mới thì gạch (bằng mực đỏ) số vào sổ cấp GCNQSDĐ cũ tại cột 10 và ghi "GCN số.... đã thu hồi - lý do thu hồi - được cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ mới số...".

MẪU TRANG SỔ ĐỊA CHÍNH KHU VỰC ĐÔ THỊ

(tiếp theo trang số: ...)

Trang số:

I- HIỆN TRẠNG THỬA ĐẤT						HỒ SƠ GỐC SỐ			
Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Loại đất	Ghi chú					
1	2	3	4	5					
II- TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT									
Nhà					Tài sản khác				
Địa chỉ	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sử dụng (m ²)	Tổng số tầng	Kết cấu					
1	2	3	4	5		6			
III- ĐĂNG KÝ SỬ DỤNG									
Ngày tháng năm vào sổ	Tên chủ sử dụng đất, Nơi thường trú	Số CMND, Quyết định thành lập	Diện tích đất sử dụng (m ²)		Mục đích sử dụng đất	Thời hạn sử dụng đất	Căn hộ số	Diện tích căn hộ	Số vào sổ cấp GCN
			Riêng	Chung					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

IV- NHỮNG ĐIỀU RÀNG BUỘC									
V- GHI CHÚ NHỮNG THAY ĐỔI TRONG QUÁ TRÌNH SỬ DỤNG									
Ngày tháng, năm			Nội dung ghi chú				Họ tên, chữ ký của người chỉnh lý sổ		

Chuyển tiếp trang số:

MẪU TRANG MỤC LỤC CHỦ SỬ DỤNG ĐẤT

(CỦA SỔ ĐỊA CHÍNH)

Thứ tự	Tên chủ sử dụng	Trang số	Thứ tự	Tên chủ sử dụng	Trang số	Thứ tự	Tên chủ sử dụng	Trang số

MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT VÀ KÝ HIỆU QUY ƯỚC

(Ghi trong sổ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Thứ tự	Mục đích sử dụng đất	Ký hiệu
I	MỤC ĐÍCH NÔNG NGHIỆP	

1	Trồng lúa nước	Lúa
2	Trồng cây hàng năm khác	HNK
3	Trồng cói, bàng	Cói
4	Nương rẫy	N.rẫy
5	Làm vườn	Vườn
6	Trồng cây lâu năm	LN
7	Đất cỏ dùng vào chăn nuôi	Cỏ CN
8	Nuôi trồng thủy sản	TS
II	MỤC ĐÍCH LÂM NGHIỆP	
A	Khoanh nuôi bảo vệ, phục hồi, làm giàu rừng tự nhiên:	
1	Sản xuất	R.Tn.S
2	Phòng hộ	R.Tn.P
3	Đặc dụng	R.Tn.Đ
B	Trồng rừng	
1	Sản xuất	R.T.S
2	Phòng hộ	R.T.P
3	Đặc dụng	R.T.Đ
C	Ươm cây giống lâm nghiệp	
III	MỤC ĐÍCH CHUYỂN DÙNG	
1	Xây dựng cơ bản	XD
2	Giao thông	GT
3	Thuỷ lợi	TL
4	Di tích lịch sử văn hóa	DT
5	An ninh, quốc phòng	AN/QP
6	Khai thác khoáng sản	KT.KS
7	Làm nguyên vật liệu xây dựng	VI.XD
8	Làm muối	Muối
9	Nghĩa địa	NĐ
10	chuyên dùng khác	CDK
IV	MỤC ĐÍCH ĐẤT Ở	
		T

Ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính

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

Mẫu số 2
(27 x 38) cm

SỔ
MỤC KÊ ĐẤT

KHU VỰC NÔNG THÔN

XÃ:.....

HUYỆN:.....

TỈNH:.....

Quyển số:

Ngày... tháng... năm....
GIÁM ĐỐC SỞ ĐỊA CHÍNH/ SỞ
ĐỊA CHÍNH - NHÀ ĐẤT
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày... tháng... năm...
THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐỊA
CHÍNH CẤP HUYỆN
(Ký tên, đóng dấu)

Ngày... tháng... năm...
TM/ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ
CHỦ TỊCH
(Ký tên, đóng dấu)

HƯỚNG DẪN LẬP SỔ MỤC KÊ ĐẤT KHU VỰC NÔNG THÔN

1. Mục đích lập sổ: Sổ mục kê đất được lập nhằm liệt kê toàn bộ các thửa đất trong phạm vi địa giới hành chính mỗi xã để phục vụ yêu cầu thống kê diện tích đất và tra cứu bản đồ, sổ địa chính.

2. Nguyên tắc chung.

a) Sổ được lập từ bản đồ địa chính và các tài liệu điều tra đo đạc đã được hoàn chỉnh theo kết quả đăng ký đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

b) Sổ lập theo thứ tự từng tờ bản đồ địa chính, từng thửa đất của mỗi tờ bản đồ; mỗi thửa đất

liệt kê 1 dòng trên trang Nghị định chính của sổ. Vào hết số thửa của mỗi tờ bản đồ để cách số trang bằng 1/2 số trang sổ đã vào của tờ bản đồ để chỉnh lý biến động sau này. Nơi bản đồ địa chính có nhiều loại tỉ lệ thì tờ bản đồ tỉ lệ nhỏ vào trước, tờ bản đồ tỉ lệ lớn hơn vào sau.

c) Sổ lập theo đơn vị hành chính xã: được Ủy ban nhân dân xã xác nhận, cơ quan địa chính các cấp huyện, tỉnh duyệt.

3. Cách ghi sổ.

- Số hiệu tờ bản đồ được ghi ở đầu từng trang sổ.

- Cột 1: Ghi số hiệu thửa đất theo thứ tự từ thửa số 1 đến thửa cuối cùng của mỗi tờ bản đồ.

- Cột 2: Ghi tên chủ sử dụng đất như quy định viết sổ địa chính. Thửa đất gộp nhiều chủ sử dụng phải liệt kê lần lượt tên các chủ và diện tích sử dụng của mỗi chủ ở dòng dưới kế tiếp. Thửa đất đo bao được đo vẽ chi tiết ở tờ bản đồ tỷ lệ lớn hơn thì ở tờ bản đồ tỷ lệ nhỏ không ghi tên chủ, diện tích, loại đất mà chỉ ghi số hiệu thửa đất đo bao và chú thích ở cột ghi chú là: "Đo bao, xem tờ bản đồ số...".

Đất giao thông, thủy lợi, sông suối không có số hiệu thửa thì tổng hợp diện tích theo từng loại đất có trên mỗi tờ bản đồ và ghi ở trang cuối cùng của tờ bản đồ đó.

- Cột 3: Ghi diện tích thửa đất theo đơn vị mét vuông (m^2). Các cột tiếp theo (từ cột 4 đến cột 12) để ghi diện tích của thửa theo từng loại đất tương ứng với ký hiệu loại đất ghi ở đầu cột. Trường hợp trên trang sổ đã lập có số loại đất cần ghi lớn hơn số cột kê sẵn thì kê thêm cột mới vào phần ghi chú.

- Cột 13 để ghi chú các trường hợp: Số thửa bỏ, thửa đất đo bao và ghi chú việc chỉnh lý biến động như quy định tại điểm 5 dưới đây.

4. Tổng hợp diện tích

a) Tổng hợp cuối trang liệt kê thửa đất.

- Cộng diện tích các thửa đất ghi ở các cột (từ cột 3 đến cột 12) và ghi vào dòng "Cộng trang".

- Liệt kê các loại đối tượng sử dụng có trên trang sổ vào phần tổng hợp cuối trang theo thứ tự các cột của biểu thống kê diện tích đất.

- Cộng diện tích của từng loại đối tượng sử dụng đất ghi ở các cột loại đất.

b) Tổng hợp trang cuối sổ mục kê được thực hiện theo thứ tự từng loại đối tượng sử dụng; diện tích từng loại đất tổng hợp cuối mỗi trang liệt kê thửa đất được ghi 1 dòng trên trang tổng hợp cuối sổ, liệt kê xong các loại đất của mỗi loại đối tượng phải tổng hợp diện tích rồi mới liệt kê và tổng hợp cho loại đối tượng khác.

5. Chỉnh lý sổ

a) Việc chỉnh lý sổ mục kê chỉ được thực hiện cho những trường hợp biến động đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc chứng nhận biến động lên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

b) Việc chỉnh lý sổ quy định như sau:

- Các nội dung thay đổi phải được gạch ngang bằng mực đỏ

- Khi thay đổi loại đất: gạch bỏ diện tích ghi ở cột loại đất cũ và ghi vào cột loại đất mới trên cùng một dòng của thửa đất đã ghi.

- Khi thay đổi tên chủ sử dụng đất: Gạch bỏ tên chủ cũ (bằng mực đỏ) rồi ghi tên chủ sử dụng đất mới vào cột ghi chú.

- Khi tăng giảm diện tích thửa đất: Gạch bỏ dòng thửa thay đổi, ghi lại thửa đất theo số liệu mới xuống các trang cuối dành cho mỗi tờ bản đồ và ghi "Xem thửa số..." vào dòng thửa đã thay đổi ở cột ghi chú.

MẪU TRANG SỔ MỤC KÊ ĐẤT

(TRANG MỤC KÊ THỬA ĐẤT)

Tờ bản đồ số:.....

Trang số:

Thửa số	Tên chủ sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Chia ra các loại đất									Ghi chú
			4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Cộng trang												
Loại đối tượng												

MẪU TRANG SỔ MỤC KÊ ĐẤT

(TRANG TỔNG HỢP DIỆN TÍCH CÁC TRANG MỤC KÊ THỬA ĐẤT)

Trang số	Tổng diện tích (m ²)	Chia ra các loại đất

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính

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

Mẫu số 3
 (27 x 38) cm

SỔ
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN:
 HUYỆN, QUẬN, THỊ XÃ, TP (thuộc tỉnh):.....
 TỈNH, THÀNH PHỐ (trực thuộc TW):.....

Quyển số:

HƯỚNG DẪN LẬP SỔ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Mục đích lập sổ.

Sổ được lập để cơ quan địa chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dõi, quản lý việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cấp mình.

2. Nguyên tắc chung.

a) Sở Địa chính, Sở Địa chính - Nhà đất chịu trách nhiệm lập và giữ sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp

tỉnh; Cơ quan Địa chính cấp huyện lập và giữ sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

b) Cơ quan Địa chính cấp huyện lập sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phạm vi hành chính xã, phường, thị trấn; Sổ Địa chính lập sổ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo phạm vi từng huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh.

c) Thứ tự vào sổ liên tiếp theo thứ tự giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ghi hết nội dung của mỗi sổ giấy chứng nhận để cách 3 dòng rồi mới ghi cho giấy chứng nhận tiếp theo.

3. Ghi nội dung sổ.

a) Trang bìa sổ: ghi tên đơn vị hành chính các cấp xã, huyện, tỉnh.

b) Trang nội dung sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Cột 1: Ghi số thứ tự giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Số thứ tự được ghi liên tục từ số 1 đến hết trong phạm vi từng xã (đối với quyền lập tại cơ quan Địa chính cấp huyện) hoặc trong phạm vi từng huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (đối với quyền lập tại Sở Địa chính).

Cột 2: ghi tên chủ sử dụng đất theo tên ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nơi thường trú ghi đầy đủ tên tỉnh, huyện, xã, thôn (ấp, xóm...) đường phố, số nhà - nơi đăng ký thường trú của chủ sử dụng đất. Nếu nơi thường trú ở tại xã lập sổ thì không phải ghi tên xã, huyện, tỉnh (đã ghi ở bìa sổ). Người sử dụng đất mang quốc tịch nước ngoài thì ghi thêm quốc tịch của người đó.

Cột 3: Ghi tổng diện tích các thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đơn vị mét vuông (m²).

Cột 4: Ghi tổng số thửa đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cột 5: Ghi số hiệu từng thửa đất, số hiệu tờ bản đồ có thửa đất (ghi trong ngoặc đơn). Trường hợp giấy chứng nhận có nhiều thửa đất ở nhiều tờ bản đồ thì liệt kê hết số thửa đất của tờ bản đồ này rồi mới ghi các thửa đất của tờ bản đồ khác.

Cột 6: Ghi số quyết định, ký hiệu quyết định, thời gian ký quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với lần đăng ký ban đầu) hoặc các quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất... (đối với các trường hợp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau lần đăng ký ban đầu).

Cột 7: Ghi chú các trường hợp huỷ hoặc cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Cập nhật, chỉnh lý sổ

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trong quyết toán đăng ký biến động đất đai được ghi vào sổ tiếp theo số thứ tự giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cuối cùng của đơn vị hành chính lập sổ.

b) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất

- Nếu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi "đã thu hồi" vào cột ghi chú

- Nếu giấy chứng nhận chuyển cho chủ mới thì ghi tên chủ mới và nơi thường trú vào cột ghi chú.

- Nếu một phần diện tích của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được tách ra cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì ghi số hiệu thửa đất tách ra và số thứ tự của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào cột ghi chú.

c) Trường hợp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để huỷ bỏ do thu hồi đất, do thiên tai không còn đất sử dụng và trường hợp cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất, viết sai giấy chứng nhận thì gạch ngang (bằng mực đỏ) dòng ghi nội dung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã huỷ và ghi vào cột ghi chú "đã huỷ"; nếu cấp lại giấy chứng nhận khác thì ghi số thứ tự vào sổ của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại.

d) Trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi chú: "đã thu hồi, số thứ tự vào sổ của giấy chứng nhận mới cấp đổi".

MẪU TRANG SỔ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Trang số

Thứ tự	Tên chủ sử dụng	Diện tích	Gồm các thửa	Căn cứ pháp	Ghi chú
--------	-----------------	-----------	--------------	-------------	---------

cấp giấy	đất Nơi thường trú	(m ²)	Tổng số thửa	Liệt kê số hiệu thửa đất và số hiệu tờ bản đồ	lý cấp giấy	
1	2	3	4	5	6	7

Ban hành kèm theo Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/11/2001 của Tổng cục Địa chính

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

Mẫu số 4
 (27 x 38) cm

SỔ THEO DÕI

BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN:

HUYỆN, QUẬN, THỊ XÃ, TP (thuộc tỉnh):.....

TỈNH, THÀNH PHỐ (trực thuộc TW):.....

Quyển số:

HƯỚNG DẪN LẬP SỔ THEO DÕI BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

1. Mục đích lập sổ

Sổ được lập để theo dõi tình hình đăng ký biến động đất đai ở các cấp và làm cơ sở để thống kê diện tích đất đai định kỳ hàng năm.

2. Nguyên tắc chung.

a) Sổ lập theo đơn vị hành chính cấp xã, do cán bộ địa chính cấp xã và cơ quan địa chính các cấp huyện, tỉnh lập và quản lý.

b) Sổ lập cho các hồ sơ đăng ký biến động do người sử dụng đất nộp và các "Thông báo chỉnh lý biến động" do cơ quan địa chính các cấp chuyển đến.

3. Ghi nội dung sổ.

a) Cột 1: ghi số thứ tự của hồ sơ đăng ký biến động hoặc "Thông báo chỉnh lý biến động" khi tiếp nhận; số thứ tự được ghi liên tục từ 1 đến hết trong mỗi năm. Trường hợp nhận được "Thông báo chỉnh lý biến động" của hồ sơ đăng ký biến động đã vào sổ thì ghi ngày nhận "Thông báo chỉnh lý biến động" vào cột 7 của dòng ghi hồ sơ đăng ký biến động đã nhận.

b) Cột 2: Ghi ngày - tháng - năm tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động của người sử dụng đất nộp; trường hợp nhận được "Thông báo chỉnh lý biến động" của cơ quan địa chính cấp có thẩm quyền gửi đến thì ghi ngày - tháng- năm tiếp nhận ở cột 7.

c) Cột 3: Ghi tên chủ sử dụng đất trước khi biến động và ghi nơi thường trú ở dòng dưới kế tiếp.

d) Cột 4: Ghi nội dung biến động như sau:

- Trường hợp chuyển quyền hoặc chia tách, cho tặng quyền sử dụng đất phải ghi: hình thức chuyển quyền (chuyển đổi, chuyển nhượng ... cho, tặng), tên người nhận chuyển quyền, diện tích chuyển quyền, loại đất thay đổi (nếu có).

- Trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất phải ghi: mục đích sử dụng và diện tích đất thay đổi.

- Trường hợp giao đất, cho thuê đất thì ghi: tên người được giao đất, thuê đất, diện tích được giao, mục đích sử dụng.

- Trường hợp thu hồi đất, biến động do thiên tai thì ghi: lý do biến động, diện tích biến động, loại đất thay đổi sau biến động; trường hợp thu hồi đất giao cho người khác thì ghi tên người được giao đất.

- Trường hợp đổi tên chủ sử dụng phải ghi rõ: "Đổi tên chủ và ghi tên chủ dụng đất mới".

- Trường hợp đăng ký thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất phải ghi: hình thức (thế chấp, bảo lãnh, góp vốn), số GCNQSDĐ và nơi thế chấp, bảo lãnh, góp vốn.

- Trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất phải ghi: hình thức (cho thuê, cho thuê lại đất), tên người thuê, thuê lại đất.

- Trường hợp cấp đổi, cấp lại GCNQSDĐ phải ghi "Đổi GCN số...".

d) Cột 5 và 6: Ghi đối với những hồ sơ đăng ký biến động được tiếp nhận, giải quyết tại cơ quan nơi lập sổ và chuyển cho cơ quan có thẩm quyền để tiếp tục giải quyết theo quy định của thủ tục đăng ký biến động. Nội dung ghi như sau:

- Cột 5: Ghi ngày - tháng- năm gửi hồ sơ đăng ký biến động đi.

- Cột 6: Ghi nơi nhận hồ sơ chuyển đến.

e) Cột 7: Ghi ngày- tháng- năm nhận được "Thông báo chỉnh lý biến động" của cơ quan có thẩm quyền giải quyết gửi đến để chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính.

MẪU TRANG SỔ THEO DÕI BIẾN ĐỘNG G ĐẤT ĐAI

Trang số:....

Thứ tự	Ngày nhận hồ sơ	Tên chủ sử dụng đất (trước biến động) và địa chỉ thường trú	Nội dung biến động	Chuyển cấp thẩm quyền giải quyết		Ngày nhận thông báo chỉnh lý
				Ngày	Nơi nhận	
1	2	3	4	5	6	7

--	--	--	--	--	--	--

(Mẫu số 05/ĐK)

ỦY BAN NHÂN DÂN

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

Số:..... /QĐ-UB

....., ngày.... tháng.... năm...

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN

Về việc thành lập Hội đồng đăng ký đất đai

ỦY BAN NHÂN DÂN

- Căn cứ Luật Tổ chức của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994;
- Căn cứ 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.

Xét đề nghị của.....

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Nay thành lập Hội đồng Đăng ký đất đai xã (phường, thị trấn):..... Thành phần gồm các ông, bà có tên sau đây:

- 1..... UBND xã (phường, thị trấn) - Chủ tịch hội đồng
- 2..... cán bộ địa chính, Thứ ký
- 3..... cán bộ tư pháp, Ủy viên
- 4..... Mặt trận Tổ quốc, Ủy viên
- 5..... Ủy viên
- 6..... Ủy viên
- 7..... Ủy viên
- 8..... Ủy viên
- 9..... Ủy viên

.....
.....

Điều 2: Hội đồng Đăng ký đất có nhiệm vụ xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các trường hợp sử dụng đất không có giấy tờ về nguồn gốc sử dụng đất quy định tại điểm 3.a Chương 2 của Thông tư số: 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30 tháng 11 năm 2001 của Tổng cục Địa chính. Nội dung xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất gồm có:

- 1- Hiện trạng sử dụng đất;
- 2- Nguồn gốc sử dụng đất;

3- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai;

4- Quy hoạch sử dụng đất.

Điều 3: Ông Ủy viên phụ trách Văn phòng Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn) và các ông, bà có tên nói trên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Thành viên ĐHKĐ đất đai
- Cơ quan ĐC cấp tỉnh, huyện (để BC)
- Lưu: VT

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 6a/ĐK

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

ĐƠN XIN ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
(Dùng cho khu vực nông thôn)

Kính gửi:

1. Chủ sử dụng đất:

a- Tên của hộ gia đình hoặc cá nhân (1) :

.....

- Năm sinh (của chủ hộ gia đình, cá nhân):

- Số CMND: cấp ngày.../.../..... tại

- Quốc tịch:

b- Tên tổ chức (2) :

- Thành lập theo Quyết định số: ngày.../.../

- Cơ quan quyết định thành lập:

c- Địa chỉ thường trú:

2. Khai đăng ký quyền sử dụng đất như sau:

Tổng diện tích đất sử dụng:m²

Liệt kê các thửa đất sử dụng như sau:

Tờ bản đồ số	Thửa số	Địa danh	Diện tích (m ²)	Loại đất	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng đất

4. Đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các thửa đất như sau:

- Cấp mỗi thửa đất một giấy chứng nhận QSDĐ cho các thửa đất số:.....

- Cấp chung một giấy chứng nhận QSDĐ cho các thửa đất số:.....

5. Kèm theo đơn này có các giấy tờ sau:

.....
.....
.....

Chúng tôi xin cam đoan nội dung kê khai trên đơn là đúng và chấp hành nghiêm chỉnh chính sách, pháp luật đất đai.

Ngày... tháng... năm.....

Người sử dụng đất

(ký tên) ⁽³⁾

XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

- Về hiện trạng sử dụng đất:

- Về nguồn gốc sử dụng đất:

- Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai:

- Về quy hoạch sử dụng đất:

.....

Ngày... tháng..... năm.....

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

Chủ tịch

(ký tên, đóng dấu)

Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH

(Thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

- Về mức độ đầy đủ của hồ sơ:

- Về sự chính xác các nội dung hồ sơ:

- Đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

.....

.....

Ngày... tháng..... năm.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH

(Ký tên, đóng dấu)

(1) - Hộ gia đình sử dụng đất thì ghi chữ "Hộ ông (bà)" và họ tên chủ hộ; Chủ sử dụng là hai vợ chồng thì ghi họ tên của cả hai người. Tên chủ hộ, cá nhân ghi đúng khai sinh hoặc sổ hộ khẩu.

(2) - Tên tổ chức ghi theo quyết định thành lập hoặc cho phép hoạt động.

(3) - Người được uỷ quyền kê khai phải ghi rõ họ tên; đối với tổ chức phải ghi họ tên chức vụ của người kê khai, đóng dấu của tổ chức đó.

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

ĐƠN XIN ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
(Dùng cho khu vực đô thị)

Kính gửi:.....

1. Chủ sử dụng đất:

a- Tên của hộ gia đình hoặc cá nhân (1) :.....

.....

- Năm sinh (của chủ hộ gia đình, cá nhân):

- Số CMND: cấp ngày.../.../..... tại

- Quốc tịch:

b- Tên tổ chức (2) :.....

- Thành lập theo Quyết định số: ngày.../.../

- Cơ quan quyết định thành lập:

c- Địa chỉ thường trú:

2. kê khai đăng ký như sau:

a. Về quyền sử dụng đất:

- Sử dụng đất tại thửa số:....., Tờ bản đồ số:....., Diện tích:..... m2.

Trong đó đăng ký quyền sử dụng đất như sau:

Thứ tự	Mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)		Thời hạn sử dụng
		Riêng	Chung	

- Nguồn gốc sử dụng đất:

.....

b- Về tài sản trên đất.

- Công trình nhà:

+ Hiện trạng nhà:

Địa chỉ:.....

Diện tích xây dựng:..... m2, Diện tích sử dụng:m2, Tổng số tầng:..... Kết cấu:

.....

Căn hộ sở hữu số:.....: Diện tích sử dụng:..... m2 (trường hợp nhà chung cư)

+ Nguồn gốc nhà:.....

+ Họ tên người đang sở hữu nhà:

- Tài sản khác gắn liền với đất (3) :.....

.....

c- Giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp kèm đơn:

.....

.....
.....
Chúng tôi xin cam đoan lời khai trên đây là đúng và chấp hành nghiêm chỉnh chính sách, pháp luật về đất đai.

Ngày... tháng... năm.....

Người sử dụng đất

(ký tên) (4)

XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG THỊ TRẤN

- Về hiện trạng đất đai và tài sản:
 - Về nguồn gốc đất đai và tài sản :
 - Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai:
 - Về quy hoạch sử dụng đất:
-

Ngày... tháng..... năm.....

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN CHỦ TỊCH

(ký tên, đóng dấu)

Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH

(Thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

- Về mức độ đầy đủ của hồ sơ:
 - Tính hợp pháp về quyền sử dụng đất:
 - Đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
-
-

Ngày... tháng..... năm.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH

(Ký tên, đóng dấu)

(1) - Hộ gia đình thì ghi chữ "Hộ ông (bà)" và họ tên chủ hộ: Chủ sử dụng là cả hai vợ chồng thì ghi tên của cả hai người. Tên chủ hộ, cá nhân ghi đúng khai sinh hoặc sổ hộ khẩu.

(2) - Tên tổ chức ghi theo quyết định thành lập hoặc cho phép hoạt động.

(3) - Kê khai cây lâu năm, vật kiến trúc khác có giá trị (như: giếng nước, bể bơi, tượng đài....). Nếu tài sản của người khác phải ghi tên người sở hữu.

(4) - Người được uỷ quyền kê khai phải ghi rõ họ tên; đối với tổ chức phải ghi họ tên chức vụ của người kê khai, đóng dấu của tổ chức.

Mẫu số 6c/ĐK

BẢN LIỆT KÊ ĐẤT

(Dùng cho UBND xã, phường, thị trấn kê khai đăng ký đất)

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Địa danh	Diện tích (m2)	Loại đất	Ghi chú

Ngày... tháng.... năm...

T/M UBND XÃ (phường, thị trấn)

Chủ tịch (Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 7/ĐK

HỘI ĐỒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI
Xã (phường, thị trấn)

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

BIÊN BẢN XÉT DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

Ngày.....tháng....năm.....

I. Thành phần tham dự:

1. Thành viên Hội đồng đăng ký đất đai có ...người; vắng mặt các ông (bà) sau:

.....
.....

2. Những người được mời dự (không phải thành viên Hội đồng đăng ký đất đai) gồm có:

.....
.....

II. Kết quả xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất.

Kết quả xét đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của từng chủ sử dụng đất như sau:

1. (...Tên chủ sử dụng đất thứ nhất...), Hội đồng xác định như sau:

- Về hiện trạng sử dụng đất:.....
- Về nguồn gốc sử dụng đất:.....
- Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai:.....
- Về quy hoạch sử dụng đất:..... Tỷ lệ biểu quyết tán thành:
.....

Ý kiến chưa thống nhất với kết luận trên:

.....

2. (...Tên chủ sử dụng đất thứ hai...), Hội đồng thống nhất xác định như sau:

- Về hiện trạng sử dụng đất:.....
- Về nguồn gốc sử dụng đất:.....

- Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai:.....
- Về quy hoạch sử dụng đất:..... Tỷ lệ biểu quyết tán thành:

Ý kiến chưa thống nhất với kết luận trên:

3. (...Tên chủ sử dụng đất thứ ba....).....

Xác nhận, ngày... tháng... năm...

Chủ tịch
UBND Xã (phường, thị trấn)
(Ký tên, đóng dấu)

Thư ký hội đồng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Chủ tịch hội đồng
(Ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu số 8/ĐK

ỦY BAN NHÂN DÂN
Xã (phường, thị trấn)

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

Số:...../BB-UB

BIÊN BẢN

Về việc kết thúc công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất

Ngày..... tháng.... năm..... Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn)..... đã kết thúc việc công khai kết quả xét duyệt đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân và các địa điểm:.....

..... Thời gian công khai hồ sơ là 15 ngày (kể từ ngày....tháng...năm....).

Trong thời gian nói trên, UBND xã (phường, thị trấn) đã tiếp nhậnđơn khiếu nại của người sử dụng đất; trong đó đã thẩm tra giải quyết.....đơn.

Kèm theo Biên bản này là các đơn khiếu nại của chủ sử dụng đất.

T/M HỘI ĐỒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

CHỦ TỊCH

(Ký, ghi rõ họ tên)

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

XÃ (PHƯỜNG, THỊ TRẤN) CHỦ TỊCH

(Ký tên, đóng dấu)

(Mẫu số: 9a/ĐK)

DANH SÁCH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

(Kèm theo.... số... ngày.../.../200..... của

Xã.....

Huyện..... Tỉnh.....

TT	Tên chủ sử dụng đất	Địa chỉ thường trú	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)
----	---------------------	--------------------	--------------	-------------	-----------------------------

--	--	--	--	--	--

Cộng

....., ngày... tháng... năm...

Thủ trưởng cơ quan duyệt

(Ký tên, đóng dấu)

(Mẫu số: 9b/ĐK)

DANH SÁCH CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ THỰC HIỆN NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH

(Kèm theo.... số... ngày.../.../200..... của

Xã.....

Huyện..... Tỉnh.....

TT	Tên chủ sử dụng đất Địa chỉ thường trú	Tờ bản đồ số	Thửa đất số	D.tích cấp GCN (m ²)	D.tích có nộp tiền (m ²)	Số tiền phải nộp các khoản			
						Tổng số	Tiền sử dụng đất	Thuế chuyển quyền	Lệ phí trước bạ

Ghi chú: Các khoản thu Tài chính tổng hợp theo kết quả tính của cơ quan Thuế

....., ngày... tháng... năm...

Thủ trưởng cơ quan duyệt

(Ký tên, đóng dấu)

....., ngày... tháng... năm...

Thủ trưởng cơ quan trình duyệt

(Ký tên, đóng dấu)

Mẫu số 10/ĐK

ỦY BAN NHÂN DÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số:...../QĐ-UB

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ

- Căn cứ Luật Tổ chức của Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994.
- Căn cứ 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;
- Xét tờ trình số.../TT-UB của Ủy ban nhân dân ⁽¹⁾ngày.../.../....
- Xét đề nghị của ⁽²⁾

Q UYẾT ĐỊNH

Điều 1: Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho.....

Địa chỉ thường trú tại:..... Được quyền sử dụng đất tại
(3) như sau ⁽⁴⁾ :

Tờ bản đồ số	Thửa đất số	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn sử dụng

Điều 2: Các ông (bà) Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân, Thủ trưởng cơ quan Địa chính và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

Chủ tịch

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú:

- (1)- Ghi tên xã, phường, thị trấn - nơi đề nghị
- (2)- Ghi tên cơ quan Địa chính thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy
- (3)- Ghi tên địa danh cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh nơi có đất
- (4)- Trường hợp cấp giấy chứng nhận chung cho nhiều chủ thì ghi tổng số chủ, tổng số thửa đất, tổng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có danh sách kèm theo).

Mẫu số 11/ĐK

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

.....
Số:...../BB- ĐC

BIÊN BẢN

KIỂM TRA NGHIỆM THU HỒ SƠ ĐỊA CHÍNH

Của

Ngày..... tháng.... năm....

Cơ quan kiểm tra:.....

THÀNH PHẦN TỔ KIỂM TRA:

1. Ông (bà)..... Tổ trưởng
2. Ông (bà).....
3. Ông (bà).....
4. Ông (bà).....
5. Ông (bà).....
6. Ông (bà)..... Cùng với các ông, bà:
.....

KẾT QUẢ KIỂM TRA:

1. Đánh giá tình hình kiểm tra của các cấp trước đây:

.....
.....
.....

2. Mức độ đầy đủ các tài liệu:

- Tổng số tờ bản đồ địa chính (can/in)..... tờ
- Tổng số hồ sơ kĩ thuật hoặc sơ đồ trích do thừa đất:..... tờ
- Tổng số GCN quyền sử dụng đất đã viết:..... tờ, cấp cho:..... chủ sử dụng đất

Trong đó:

- + Hộ gia đình, cá nhân:..... tờ, cấp cho:..... hộ, cá nhân;
- + Tổ chức:..... tờ, cấp cho:..... tổ chức.
- Sổ địa chính đã lập:..... quyền x.... bộ; đã lập cho:..... chủ sử dụng đất;
- Sổ mục kê đất đã lập:... quyền x.... bộ; đã lập cho:..... tờ bản đồ;
- Sổ cấp GCN quyền sử dụng đất đã lập cho..... giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- Biểu thống kê đất đai đã lập các mẫu số..... gồm..... bộ
- Các tài liệu khác.....

.....

3. Kết quả kiểm tra bản đồ địa chính:

- a- Hình thức trình bày:.....
- b- Kết quả đối chiếu với bản đồ gốc và bản đồ sử dụng khi kê khai đăng ký:

.....
.....

4. Kết quả kiểm tra sổ địa chính, giấy chứng nhận và sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ

a- Hình thức, quy cách từng loại tài liệu:.....

.....
.....

b. Kết quả đối soát với đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất và sổ mục kê đất:

- Tổng số thửa kiểm tra:..... thửa; tổng số chủ sử dụng đất được kiểm tra:.... chủ

- Tổng số thửa sai:..... thửa; số chủ sử dụng đất có sai sót:..... chủ, tỷ lệ sai....% Trong đó:
- + Sai diện tích:.....thửa; sai loại đất:.....thửa
- + Sai số hiệu thửa và số hiệu tờ bản đồ:.....thửa

5. Kết quả kiểm tra mục kê đất, Biểu thống kê đất:

a- Hình thức tài liệu:.....

b- Đối soát giữa sổ mục kê đất với bản đồ địa chính và tài liệu đo đạc khác:

- Số tờ bản đồ kiểm tra:..... tờ, số thửa kiểm tra:..... thửa

- Số thửa sai khác:..... thửa, tỷ lệ sai.....%

c- Tổng số cuối trang sổ mục kê đất:

Số trang kiểm tra:..... trang, số trang tổng hợp sai:..... trang, tỷ lệ sai..... %

d- Tổng hợp lên biểu thống kê đất

Nhận xét đánh giá

(Kèm theo biên bản này là Kết quả đối chiếu các tài liệu hồ sơ theo mẫu số 12/ĐK).

CHỦ TỊCH
UBND Xã (phường, thị trấn)
(Ký, ghi rõ họ tên)

TỔ TRƯỞNG
TỔ KIỂM TRA
(Ký tên, đóng dấu)

(Mẫu số 12/ĐK)

Xã.....

Huyện.....

Tỉnh.....

KẾT QUẢ ĐỐI CHIẾU TÀI LIỆU

Tài liệu kiểm tra.....

Ngày... tháng..... năm....

Tờ bản đồ số	Thửa số	Nội dung sai sót	Tài liệu sai

--	--	--	--

NGƯỜI LẬP TÀI LIỆU
(Ký, ghi rõ họ tên)

NGƯỜI KIỂM TRA
(Ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu số 13/ĐK

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

ĐƠN XIN ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG ĐẤT ĐAI

(1)

Kính gửi:.....

1. Chủ sử dụng đất:

a- Tên của hộ gia đình hoặc cá nhân:.....

.....

- Năm sinh (của chủ hộ gia đình, cá nhân):

- Số CMND: cấp ngày.../.../..... tại

- Quốc tịch:

b- Tên tổ chức :.....

- Thành lập theo Quyết định số: ngày.../.../.....

- Cơ quan quyết định thành lập:

c- Địa chỉ thường trú:

2. Hiện trạng sử dụng đất:

a- Đang sử dụng thửa đất số:.....; Tờ bản đồ số:....., Diện tích:.....m².

Tại (2)

b- Mục đích sử dụng đất:.....; Thời hạn sử dụng đến.....

c- Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

(số ghi ở góc bên trái trang 2 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

3- Nội dung xin đăng ký biến động (3):

.....

.....

4- Lý do biến động:

.....

5- Giấy tờ nộp kèm theo đơn này gồm có:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
-
-

Tôi xin cam đoan kê khai trên đơn là đúng và chấp hành nghiêm chỉnh chính sách, pháp luật về đất đai.

Ngày ... tháng... năm

Người sử dụng đất (ký tên)

(Cơ quan, tổ chức thì thủ trưởng ký tên, đóng dấu)

XÁC NHẬN CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ, PHƯỜNG, THỊ TRẤN

(Đối với hộ gia đình, cá nhân chuyển mục đích, loại đất sử dụng)

- Về hiện trạng sử dụng đất:.....
- Lý do chuyển mục đích, chuyển loại đất sử dụng:
- Về quy hoạch sử dụng đất:.....
-

Ngày ... tháng năm

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

Chủ tịch

(ký tên, đóng dấu)

Ý KIẾN CỦA CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH

(Thuộc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền)

- Về mức độ đầy đủ, chính xác của hồ sơ:
- Đủ điều kiện hay không đủ điều kiện.....
-
-

Ngày... tháng..... năm.....

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN ĐỊA CHÍNH

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Đơn này sử dụng trong trường hợp xin đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất, chuyển loại đất sử dụng, chia tách thửa đất, thay đổi tên chủ, cấp lại GCN bị mất hoặc cấp đổi GCN đã cấp.

- (1) - Ghi cụ thể hình thức biến động xin đăng ký (theo một trong các trường hợp thay đổi nói trên)
- (2) - Ghi tên xã (phường, thị trấn), huyện (quận, thị xã. T. phố thuộc tỉnh), tỉnh (T. phố) nơi có đất
- (3) - Nội dung đề nghị thay đổi cần ghi cụ thể.

- Chia tách thửa đất: Ghi "Chia tách thửa" và số hiệu, diện tích các thửa mới

- Thay đổi tên chủ: Ghi tên chủ sử dụng đất mới và các thông tin kèm theo (như năm sinh, và số CMND...);

- Cấp lại hoặc cấp đổi GCN: Ghi xin được cấp lại hoặc cấp đổi GCNQSDĐ và nhu cầu khác nếu có.

Trường hợp mất GCN cần khai báo: Số giấy chứng nhận hoặc số thửa đất có GCN bị mất vào điểm 2.a và ghi tình trạng mất giấy (thời gian, địa điểm mất) vào điểm này.

Mẫu số 14/ĐK

ỦY BAN NHÂN DÂN

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

Số:...../QĐ-UB

....., ngày.... tháng.... năm.....

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN

V/v (1)

ỦY BAN NHÂN DÂN

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994.
 - Căn cứ Luật Đất đai ngày 14/7/1993 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai, ngày 29 tháng 6 năm 2001
 - Căn cứ 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;
- Xét đề nghị của (2)

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Nay cho phép chủ sử dụng đất có tên:

Địa chỉ thường trú tại:

Đang sử dụng: Thửa đất số..... Tờ bản đồ số:..... Diện tíchm2

Tại (3):

Mục đích sử dụng đất:..... Thời hạn sử dụng đến:.....

Số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Được thay đổi như sau:(4)

.....
.....

Điều 2: Các chủ sử dụng đất có tên trong Quyết định này phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Các ông (Bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân, Thủ trưởng cơ quan Địa chính và Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã (phường, thị trấn)..... chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

- (1)- Ghi tóm tắt nội dung "chuyển mục đích sử dụng đất" hoặc "chuyển loại đất sử dụng"
- (2)- Ghi tên cơ quan Địa chính thuộc UBND cấp có thẩm quyền chuyển mục đích, loại đất
- (3)- Ghi tên địa danh cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh nơi có đất
- (4)- Ghi mục đích sử dụng hoặc loại đất sử dụng được thay đổi, vị trí, diện tích thay đổi và có sơ đồ trích lục hoặc trích đo kèm theo (nếu chuyển một phần thửa đất).

ỦY BAN NHÂN DÂN

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

Số:...../QĐ-UB

....., ngày.... tháng.... năm.....

QUYẾT ĐỊNH CỦA ỦY BAN NHÂN DÂN
V/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
ỦY BAN NHÂN DÂN

- Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 21/6/1994.
- Căn cứ 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;
- Xét đề nghị của (1)

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Huỷ bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho:.....

.....

Địa chỉ thường trú tại:

Số của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị huỷ bỏ (2) :

Lý do huỷ bỏ:.....

Điều 2: Cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới như sau(3):.....

.....

.....

Điều 3: Các ông (bà) Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân, Thủ trưởng cơ quan Địa chính và ông bà có tên tại Điều 1 chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

T/M ỦY BAN NHÂN DÂN

Chủ tịch

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú: Mẫu này dùng trong trường hợp huỷ bỏ và cấp lại GCN QSDĐ do bị mất, sai sót.

(1) - Ghi tên cơ quan Địa chính thuộc UBND cấp có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ.

(2) - Ghi số vào sổ cấp GCNQSDĐ của giấy chứng nhận phải huỷ bỏ.

(4) - Ghi số vào sổ cấp GCNQSDĐ của giấy chứng nhận cấp lại. Tổng diện tích cấp, vị trí cấp (số hiệu tờ bản đồ và số hiệu thửa đất) cấp theo GCNQSDĐ mới.

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Thửa đất số:..... Tờ bản đồ số:.....

Tên xã: huyện: tỉnh:

Tên chủ sử dụng đất:.....

Nơi thường trú:

4- Hồ sơ địa chính phải chỉnh lý (ghi rõ tên tài liệu và nội dung phải chỉnh lý):

.....
.....
.....

Đề nghị chỉnh lý biến động vào các tài liệu trên.

Sơ đồ thửa đất có biến động hình thể kèm theo (ghi có hoặc không):

THỦ TRƯỞNG CƠ QUAN

(Ký tên, đóng dấu)

Ghi chú:

(1) Ghi tên văn bản và số, ký hiệu, ngày ký, cơ quan ký văn bản cho phép hoặc xác nhận thay đổi.

(2) Ghi tên địa danh cấp xã, cấp huyện, cấp tỉnh nơi có đất.