

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 19/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Quyết định số 08/2006/ TT-BTNMT ngày 21/7/2006 của Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2008/ TTLB-BTC-BTNMT ngày 31/01/2008 của Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 16/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, tại Tờ trình số 159/TTr.TNMT ngày 09 tháng 10 năm 2008,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này "Quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai".

**Điều 2.** Quyết định có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký ban hành và thay thế Quyết định số 70/2005/QĐ-UB ngày 23/02/2005 của UBND tỉnh Lào Cai về việc quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai, Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 04/8/2006 của UBND tỉnh Lào Cai về việc điều chỉnh, bổ sung khoản a, khoản b Mục 1, Điều 4 Quyết định số 70/2005/QĐ-UB ngày 23/02/2005 của UBND tỉnh Lào Cai về việc quy định trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị; Chủ tịch UBND các huyện, thành phố và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**  
**KT. CHỦ TỊCH**  
**PHÓ CHỦ TỊCH**  
(Đã ký)  
**Phạm Văn Cường**

## QUY ĐỊNH

Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích  
sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  
trên địa bàn tỉnh Lào Cai

(Ban hành kèm theo Quyết định số 56/2008/QĐ-UBND ngày 29 tháng 10 năm 2008  
của UBND tỉnh Lào Cai)

## Chương I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

### Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Pháp luật Đất đai đối với mọi tổ chức, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, hộ gia đình cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài (sau đây gọi chung là người sử dụng đất) có nhu cầu sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lào Cai.

2. Các nội dung quy định về việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được quy định tại bản Quy định này thì được thực hiện theo quy định tại Luật Đất đai, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 19/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần; Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

### Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có nghĩa vụ chấp hành những nội dung tại Quy định này của UBND tỉnh Lào Cai về quản lý và sử dụng đất và được Nhà nước công nhận, bảo hộ mọi quyền lợi hợp pháp khi được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### Điều 3. Một số quy định viết tắt

1. Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai, sau đây viết là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

2. Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính phủ quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai, sau đây viết là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP;

3. Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất, sau đây viết là Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

4. Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất, sau đây viết tắt là Nghị định số 197/2004/NĐ-CP;

5. Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 187/2004/NĐ-CP về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần, sau đây viết tắt là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;

6. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn, sau đây viết tắt là UBND cấp xã;

7. Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, sau đây viết tắt là UBND cấp huyện;

8. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận.

## Chương II

### NHỮNG QUY ĐỊNH VỀ GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

#### Điều 4. Căn cứ giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất

## 1. Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a) Dự án đầu tư của các tổ chức có sử dụng vốn từ ngân sách Nhà nước đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án đầu tư nước ngoài đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư.

b) Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với các sở, ban, ngành có liên quan thẩm định về nhu cầu sử dụng đất trên cơ sở xem xét hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của Pháp luật về đầu tư.

c) Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo đã được UBND tỉnh xét duyệt.

d) Đơn xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất đối với các trường hợp xin giao đất nông nghiệp trong hạn mức giao đất hoặc giao đất làm nhà ở.

e) Đơn xin giao đất của cộng đồng dân cư có xác nhận của UBND cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

2. Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường về việc chấp hành tốt Pháp luật Đất đai đối với các lô đất đã được giao sử dụng trước đây của người xin giao đất, thuê đất.

3. Quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết, quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc kế hoạch sử dụng đất chi tiết thì căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

## **Điều 5. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất**

1. Thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 37 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

a) UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

b) UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân; giao đất đối với cộng đồng dân cư.

c) UBND cấp xã cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

d) Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại điểm a, điểm b, điểm c khoản 1 điều này không được ủy quyền.

2. Thẩm quyền thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 44 Luật Đất đai, cụ thể như sau:

a) UBND tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 điều này.

b) UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

c) Cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất quy định tại điểm a, điểm b khoản 2 điều này không được ủy quyền.

d) Trường hợp thu hồi đất để giao, cho thuê đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài mà trên khu đất bị thu hồi có hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hoặc có cả tổ chức và hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì UBND tỉnh quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất. Căn cứ vào quyết định thu hồi toàn bộ diện tích đất của UBND tỉnh, UBND cấp huyện quyết định thu hồi diện tích đất cụ thể đối với từng hộ gia đình, cá nhân.

3. Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư mà phải chuyển mục đích sử dụng đất do điều chỉnh dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt thì UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

## **Điều 6. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận**

Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 52 Luật Đất đai và Điều 56 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, cụ thể như sau :

1. UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 điều này.

2. UBND cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài trong các trường hợp sau:

a) Người sử dụng đất đã có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà chưa được cấp Giấy chứng nhận; có quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất của Ban quản lý khu công nghiệp, Ban quản lý khu kinh tế; có văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; có kết quả hòa giải tranh chấp đất đai được UBND tỉnh công nhận; có quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; có văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật; có thỏa thuận về xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp, bảo lãnh để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật; có quyết định hành chính về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, có bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

b) Người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động về sử dụng đất khi hợp thửa, tách thửa mà thửa đất trước khi hợp thửa, tách thửa đã được cấp Giấy chứng nhận.

c) Người sử dụng đất được cấp lại hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận khi Giấy chứng nhận cũ bị ôi, nhoè, rách, hư hại hoặc bị mất.

d) Cấp đổi giấy chứng nhận đổi với các loại giấy chứng nhận đã cấp theo pháp luật về đất đai trước ngày 01/7/2004 quy định tại khoản 6 Điều 41 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

## **Điều 7. Giao đất**

### **1. Giao đất không thu tiền sử dụng đất:**

Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp lao động nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản được giao đất nông nghiệp trong hạn mức.

b) Tổ chức sử dụng đất vào mục đích nghiên cứu, thí nghiệm, thực nghiệm về nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

c) Đơn vị vũ trang nhân dân được Nhà nước giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản hoặc sản xuất kết hợp với nhiệm vụ quốc phòng an ninh.

d) Tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo các dự án của Nhà nước.

đ) Hợp tác xã nông nghiệp sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng trụ sở HTX, sân phoi, nhà kho, xây dựng các cơ sở dịch vụ trực tiếp phục vụ sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

e) Người sử dụng đất rừng phòng hộ; đất rừng đặc dụng; đất xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức sự nghiệp công phù hợp với quy hoạch; đất xây dựng công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hóa, xã hội, khoa học, công nghệ, ngoại giao của cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức sự nghiệp công phù hợp với quy hoạch; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

g) Công đồng dân cư sử dụng đất nông nghiệp; cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp sử dụng vào mục đích chùa, nhà thờ, thánh đường, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

### **2. Giao đất có thu tiền sử dụng đất**

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

a) Hộ gia đình, cá nhân được giao đất ở.

- b) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.
- c) Tổ chức kinh tế được giao đất sử dụng vào mục đích đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyền nhượng hoặc cho thuê.
- d) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân được giao đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh.
- đ) Tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.
- e) Tổ chức kinh tế được giao đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.
- g) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất để thực hiện các dự án đầu tư.

#### **Điều 8. Cho thuê đất**

1. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.
  - b) Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu tiếp tục sử dụng diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức được giao trước ngày 01 tháng 01 năm 1999 mà thời hạn sử dụng đất đã hết theo quy định tại điểm e, khoản 2, Điều 10 bản Quy định này.
  - c) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất từ ngày 01 tháng 01 năm 1999 đến trước ngày 1/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành), trừ diện tích đất do nhận chuyền quyền sử dụng đất.
  - d) Hộ gia đình, cá nhân thuê đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gỗm.
  - e) Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh.
  - g) Tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyền nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gỗm.
  - h) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.
2. Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê trong các trường hợp sau đây:
  - a) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thuê đất để thực hiện dự án đầu tư sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản; làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyền nhượng hoặc cho thuê; hoạt động khoáng sản, sản xuất vật liệu xây dựng, làm đồ gỗm; xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê.
  - b) Tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc.

#### **Điều 9. Chuyển mục đích sử dụng đất**

Việc chuyền mục đích sử dụng đất giữa các loại đất được thực hiện như sau:

1. Trường hợp chuyền mục đích sử dụng đất phải được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bao gồm:
  - a) Chuyển đất chuyền trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản.
  - b) Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác.
  - c) Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp.
  - d) Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.
  - đ) Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.
2. Trường hợp chuyền mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc UBND cấp xã nơi có đất.

3. Khi chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì chế độ sử dụng đất, quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất được áp dụng theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được thực hiện theo quy định sau:

a) Trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác thì thời hạn được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng.

b) Trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản sang trồng rừng phòng hộ, trồng rừng đặc dụng thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất ổn định lâu dài.

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng giữa các loại đất bao gồm đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản thì hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất đó theo thời hạn đã được giao, cho thuê.

Khi hết thời hạn, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng Pháp luật Đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

d) Trường hợp chuyển đất nông nghiệp sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo thời hạn của loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng. Thời hạn sử dụng đất được tính từ thời điểm được chuyển mục đích sử dụng đất.

đ) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì hộ gia đình, cá nhân được sử dụng ổn định lâu dài.

4. Thời hạn sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài thực hiện dự án đầu tư không thuộc khu công nghiệp, khu kinh tế khi chuyển mục đích sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư quy định tại điểm g khoản 2 Điều 10 bản Quy định này.

5. Tổ chức kinh tế chuyển mục đích sử dụng từ đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài sang đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn hoặc từ đất phi nông nghiệp sử dụng có thời hạn sang đất phi nông nghiệp sử dụng ổn định lâu dài thì tổ chức kinh tế được sử dụng ổn định lâu dài.

6. Khi chuyển mục đích sử dụng đất trong trường hợp quy định tại các điểm c, điểm d và điểm đ khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định sau đây:

a) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất phi nông nghiệp không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất.

b) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ đi giá trị quyền sử dụng đất của loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng tính theo giá đất do UBND tỉnh Lào Cai quy định tại thời điểm được phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển đất trồng cây hàng năm, đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất nuôi trồng thủy sản sang đất phi nông nghiệp có thu tiền sử dụng đất.

c) Nộp tiền sử dụng đất theo loại đất sau khi được chuyển mục đích sử dụng trừ tiền sử dụng đất theo loại đất trước khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở;

d) Trả tiền thuê đất theo loại đất sau khi chuyển mục đích sử dụng đối với trường hợp người sử dụng đất lựa chọn hình thức thuê đất;

Việc tính giá trị quyền sử dụng đất được áp dụng chế độ miễn, giảm tiền sử dụng đất theo quy định của Chính phủ và của tỉnh.

## **Điều 10. Thời hạn sử dụng đất**

### **1. Đất sử dụng ổn định lâu dài:**

a) Đất rừng phòng hộ, rừng đặc dụng.

b) Đất nông nghiệp do cộng đồng dân cư sử dụng để bảo tồn bản sắc dân tộc gắn với phong tục, tập quán của các dân tộc thiểu số.

c) Đất ở.

d) Đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh của hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng ổn định lâu dài được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.

đ) Đất xây dựng trụ sở cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức sự nghiệp công phù hợp với quy hoạch; đất xây dựng công trình sự nghiệp thuộc các ngành và lĩnh vực về kinh tế, văn hoá, xã hội, khoa học, công nghệ, ngoại giao của cơ quan Nhà nước, tổ chức chính trị xã hội, tổ chức sự nghiệp công phù hợp với quy hoạch; đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất giao thông, thủy lợi; đất xây dựng các công trình văn hóa, y tế giáo dục và đào tạo, thể dục thể thao phục vụ lợi ích công cộng và các công trình công cộng khác không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; đất có di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh.

e) Đất do cơ sở tôn giáo sử dụng đất phi nông nghiệp vào mục đích chùa, nhà thờ, thánh đường, trường đào tạo riêng của tôn giáo, trụ sở của tổ chức tôn giáo, các cơ sở khác của tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động.

g) Đất có các công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ.

## 2. Đất sử dụng có thời hạn:

a) Thời hạn giao đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân là hai mươi năm; thời hạn giao đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân là năm mươi năm.

b) Thời hạn cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân là không quá hai mươi năm; thời hạn cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất cho hộ gia đình, cá nhân là không quá năm mươi năm.

c) Thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê trước ngày 15/10/1993 thì thời hạn giao đất, cho thuê đất được tính từ ngày 15/10/1993.

d) Khi hết thời hạn, người sử dụng đất được Nhà nước tiếp tục giao đất, cho thuê đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng, chấp hành đúng pháp luật về đất đai trong quá trình sử dụng và việc sử dụng đất đó phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt.

đ) Thời hạn sử dụng đất đối với diện tích đất nông nghiệp vượt hạn mức do được giao trước ngày 01/01/1999 bằng một phần hai thời gian quy định tại điểm a khoản 2 điều này, sau đó phải chuyển sang thuê đất.

e) Thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thuỷ sản; tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân để sử dụng đất làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh; tổ chức kinh tế để thực hiện các dự án đầu tư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài để thực hiện các dự án đầu tư tại Việt Nam được xem xét, quyết định trên cơ sở dự án đầu tư hoặc đơn xin giao đất, cho thuê đất nhưng không quá năm mươi năm; đối với dự án có vốn đầu tư lớn nhưng thu hồi vốn chậm, dự án đầu tư vào địa bàn có điều kiện kinh tế xã hội đặc biệt khó khăn mà cần thời gian dài hơn thì thời hạn giao đất, cho thuê đất là không quá bảy mươi năm.

g) Thời hạn cho thuê đất để xây dựng trụ sở làm việc của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao theo quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đất đai năm 2003 là không quá chín mươi chín năm.

h) Thời hạn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn là không quá năm năm; trường hợp cho thuê đất trước ngày 01/01/1999 thì thời hạn thuê đất được xác định theo hợp đồng thuê đất.

## Điều 11. Các trường hợp đấu giá và không đấu giá quyền sử dụng đất

1. Đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất, trừ các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Không đấu giá quyền sử dụng đất được áp dụng khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất hoặc khi thi hành án, thu hồi nợ có liên quan đến quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Các trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc lĩnh vực, địa bàn ưu đãi đầu tư; sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng có mục đích kinh doanh; thực hiện chính sách nhà ở, đất ở đối với người có công với cách mạng, hộ gia đình nghèo, đồng bào dân tộc thiểu số ở vùng có điều kiện kinh tế xã hội

đặc biệt khó khăn; nhà máy, xí nghiệp phải di dời theo quy hoạch; sử dụng đất xây dựng nhà chung cư cho công nhân của các khu công nghiệp, ký túc xá sinh viên, nhà ở cho người phải di dời do thiên tai.

b) Trường hợp tổ chức kinh tế chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

c) Trường hợp người sử dụng đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

d) Trường hợp đất đưa ra đấu giá mà không có người tham gia hoặc đấu giá không thành.

đ) Các trường hợp khác theo quy định của chính phủ.

#### **Điều 12. Đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với quỹ đất được sử dụng để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng**

1. Việc sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được thực hiện theo một trong hai hình thức sau:

a) Đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng.

b) Đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu.

2. Trường hợp sử dụng hình thức đấu giá quyền sử dụng đất tạo nguồn vốn bằng tiền để sử dụng trực tiếp cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Việc đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu xây dựng công trình được tiến hành độc lập.

b) Mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá phải được UBND tỉnh phê duyệt.

3. Trường hợp sử dụng hình thức đấu thầu xây dựng công trình và đấu giá quyền sử dụng đất để tạo vốn xây dựng công trình đó trong cùng một gói thầu thì được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Thang điểm để chấm thầu xây dựng công trình và thang điểm để chấm đấu giá quyền sử dụng đất được xây dựng riêng.

b) Mục đích và cơ cấu sử dụng đất đối với đất đưa ra đấu giá phải được UBND tỉnh phê duyệt.

c) Khi sử dụng đất trúng đấu giá, người trúng đấu giá phải lập dự án và dự án phải được UBND tỉnh xét duyệt.

4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu công trình có sử dụng đất được thực hiện theo quy chế riêng.

5. Hàng năm, UBND tỉnh lập và trình Hội đồng Nhân dân tỉnh thông qua danh mục các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng được sử dụng quỹ đất để tạo vốn và diện tích khu đất được sử dụng để tạo vốn thực hiện các dự án đó.

### **Chương III**

#### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, THU HỒI ĐẤT VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

##### **Mục 1**

###### **TRÌNH TỰ, THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT**

###### **Điều 13. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân**

1. Việc giao đất trồng cây hàng năm cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp được thực hiện theo phương án do UBND cấp xã nơi có đất lập và trình UBND cấp huyện xét duyệt. Trình tự, thủ tục giao đất được thực hiện theo quy định sau:

a) UBND cấp xã lập phương án giải quyết chung cho tất cả các trường hợp được giao đất tại địa phương; lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương gồm có Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch UBND là Chủ tịch Hội đồng, đại diện của Mặt trận Tổ quốc Việt Nam, Hội Nông dân, trưởng các điểm dân cư thuộc địa phương và cán bộ

địa chính (sau đây gọi là Hội đồng tư vấn giao đất) để xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp được giao đất.

b) Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất, UBND cấp xã hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở UBND cấp xã trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình Hội đồng nhân dân cùng cấp thông qua trước khi UBND cấp huyện (gọi qua Phòng Tài nguyên và Môi trường).

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất, chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính; trình UBND cùng cấp quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận.

Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại điểm này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

2. Việc giao đất, cho thuê đất trồng cây lâu năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất vùng đệm của rừng đặc dụng, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định sau:

a) Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất, thuê đất tại UBND cấp xã nơi có đất, trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì phải có dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản huyện, thành phố thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

b) UBND cấp xã có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến phòng Tài nguyên và Môi trường.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoặc chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính. Sáng thiêng có trách nhiệm thẩm tra các trường hợp xin giao đất, thuê đất hoặc xác minh thực địa khi cần thiết, trình UBND cấp huyện quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, điểm c khoản 2 Điều này không quá năm mươi (50) ngày làm việc kể từ ngày UBND cấp xã nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

#### **Điều 14. Trình tự, thủ tục giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất**

1. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để làm nhà ở nộp đơn xin giao đất tại UBND cấp xã nơi có đất.

2. Việc giao đất được quy định như sau:

a) UBND cấp xã căn cứ vào quy hoạch phát triển nông thôn, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương đã được xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của xã xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở UBND trong thời hạn mười lăm (15) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ được lập hai (02) bộ gồm tờ trình của UBND cấp xã về việc giao đất làm nhà ở; danh sách kèm theo đơn xin giao đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân; ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của cấp xã.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hoặc chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xem xét lại hồ sơ; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình UBND cấp huyện quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận.

c) Căn cứ vào quyết định giao đất, UBND cấp xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

3. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, điểm c khoản 2 Điều này không quá bốn mươi (40) ngày làm việc (không kể thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng và người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

**Điều 15. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài**

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được UBND tỉnh giao nhiệm vụ thỏa thuận địa điểm hoặc tổ chức phát triển quỹ đất nơi có đất để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Sau khi có văn bản thỏa thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định, người xin giao đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất.

b) Văn bản thỏa thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định.

c) Quyết định dự án đầu tư hoặc bản sao giấy phép đầu tư có chứng nhận của công chứng Nhà nước; trường hợp dự án đầu tư của tổ chức không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc không phải dự án có vốn đầu tư nước ngoài thì phải có văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất (theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 bản quy định này).

d) Trường hợp dự án thăm dò, khai thác khoáng sản phải có giấy phép kèm theo bản đồ thăm dò, khai thác mỏ; trường hợp sử dụng đất vào mục đích sản xuất gạch ngói, làm đồ gốm phải có quyết định hoặc đăng ký kinh doanh sản xuất gạch ngói hoặc dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt;

d) Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất về việc chấp hành pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó.

3. Việc giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (nơi chưa có bản đồ địa chính) đối với các dự án sử dụng đất để xây dựng các công trình trên phạm vi rộng như đê điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước thì được dùng bản đồ địa hình được thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế bản đồ địa chính; trích sao hồ sơ địa chính.

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuê để xác định nghĩa vụ tài chính;

c) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính; xác minh thực địa; trình UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất; chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

**Điều 16. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài**

1. Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được UBND tỉnh giao nhiệm vụ thỏa thuận địa điểm để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất.

2. Sau khi có văn bản thỏa thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư hoặc văn bản đồng ý cho xây dựng công trình của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định. Người xin giao đất, thuê đất nộp 02 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 15 bản quy định này.

3. Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 23 bản quy định này và các quy định của tỉnh Lào Cai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

4. Việc giao đất, cho thuê đất sau khi đã giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 15 bản quy định này.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 4 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày giải phóng mặt bằng và Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

### **Điều 17. Trình tự, thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh**

1. Đơn vị vũ trang nhân dân là người sử dụng đất quốc phòng, an ninh theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 gồm:

a) Các đơn vị trực thuộc Bộ Quốc phòng, Bộ Công an là người sử dụng đất đối với đất cho các đơn vị đóng quân trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này; đất làm căn cứ quân sự; đất làm các công trình phòng thủ Quốc gia, trận địa và các công trình đặc biệt về quốc phòng, an ninh; nhà công vụ của lực lượng vũ trang nhân dân; đất thuộc các khu vực mà Chính phủ giao nhiệm vụ riêng cho Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý, bảo vệ và sử dụng;

b) Các đơn vị trực tiếp sử dụng đất là người sử dụng đất đối với đất làm ga, cảng quân sự; đất làm các công trình công nghiệp, khoa học và công nghệ phục vụ trực tiếp cho quốc phòng, an ninh; đất làm kho tàng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trường bắn, thao trường, bãi thử vũ khí, bãi hủy vũ khí; đất xây dựng nhà trường, bệnh viện, nhà an dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân; đất làm trại giam giữ, cơ sở giáo dục, trường giáo dưỡng của lực lượng vũ trang nhân dân hoặc do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an quản lý.

c) Bộ chỉ huy quân sự tỉnh; Ban chỉ huy quân sự huyện, thành phố; Công an tỉnh; Công an huyện, thành phố; Công an phường, thị trấn; đồn biên phòng là người sử dụng đất đối với đất xây dựng trụ sở.

2. Người sử dụng đất quốc phòng, an ninh nộp hai (02) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất;

b) Trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an.

c) Văn bản đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc Thủ trưởng đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an ủy nhiệm.

3. Việc giao đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và gửi một (01) bộ hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; hướng dẫn UBND cấp huyện lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng.

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ xin giao đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường.

c) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND tỉnh quyết định giao đất và cấp Giấy chứng nhận.

d) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, UBND tỉnh xem xét quyết định thu hồi đất, giao đất, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường @O thông báo cho UBND cấp huyện để thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng.

đ) Việc thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng được thực hiện theo trình tự quy định tại Điều 23 bản quy định này và quy định của UBND tỉnh Lào Cai về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

e) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày thực hiện xong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng, Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

### **Điều 18. Trình tự, thủ tục giao lại đất, cho thuê đất trong khu công nghiệp, khu kinh tế**

1. Người xin giao lại đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao lại đất, thuê đất.

b) Dự án đầu tư đối với tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư.

c) Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Việc giao lại đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ban Quản lý khu công nghiệp, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm xem xét; trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (nơi chưa có bản đồ địa chính); quyết định giao lại đất hoặc ký hợp đồng thuê đất; thông báo cho người sử dụng đất biết để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất theo quy định của pháp luật; gửi quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giao lại đất hoặc hợp đồng thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cấp huyện ký Giấy chứng nhận; gửi Giấy chứng nhận cho Ban quản lý khu công nghiệp, Ban Quản lý khu kinh tế.

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Ban quản lý khu công nghiệp, Ban Quản lý khu kinh tế có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận.

**Điều 19. Trình tự, thủ tục đổi với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất**

1. Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.
- b) Hợp đồng thuê đất và Giấy chứng nhận.
- c) Văn bản cho phép của UBND tỉnh.

2. Việc chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; nếu đủ điều kiện thì làm trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý Giấy chứng nhận.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp với việc chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất.

**Mục 2**  
**TRÌNH TỰ THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 20. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đổi với trường hợp không phải xin phép**

1. Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo mẫu do Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.
- b) Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) gồm:

- Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng Lâm thời Cộng hòa Miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Giấy chứng nhận tạm thời được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính.

- Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất.

- Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993, nay được UBND cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993.

- Giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở theo quy định của pháp luật.

- Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất.

- Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ trên mà trên giấy tờ ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành) chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp.

- Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

2. Người sử dụng đất được chuyển mục đích sử dụng đất sau hai mươi (20) ngày kể từ ngày nộp hồ sơ, trừ trường hợp Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có thông báo không được chuyển mục đích sử dụng đất do không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 8 bản quy định này.

3. Việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 9 của bản quy định này thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do; nếu phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 9 của bản quy định này thì xác nhận vào tờ khai đăng ký và chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để chỉnh lý Giấy chứng nhận;

b. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý Giấy chứng nhận.

4. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 3 Điều này không quá mươi tám (18) ngày làm việc kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận đã chỉnh lý.

#### **Điều 21. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép**

1. Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; tại phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 bản quy định này (nếu có)

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

2. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

4. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý Giấy chứng nhận; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

5. Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các khoản 2, khoản 3 và khoản 4 Điều này không quá ba mươi (30) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận đã chỉnh lý.

#### **Mục 3 TRÌNH TỰ THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT**

##### **Điều 22. Các trường hợp thu hồi đất**

Các trường hợp thu hồi đất quy định tại Điều 38, Luật Đất đai năm 2003 cụ thể như sau:

1. Nhà nước sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích Quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế.

2. Tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất.

3. Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả.

4. Người sử dụng đất có ý hủy hoại đất.

5. Đất được giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền.

6. Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau đây:

a. Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm.

b. Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm.

7. Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế.

8. Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất.

9. Người sử dụng đất có ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước.

10. Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn.

11. Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn mười tám tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn hai mươi bốn tháng liền.

12. Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn mười hai tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn hai mươi bốn tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

### **Điều 23. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 22 bản quy định này**

#### **1. Xác định và công bố chủ trương thu hồi đất**

a) Việc xác định chủ trương thu hồi đất (đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch) hoặc ra văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư (đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án) được thực hiện dựa vào các căn cứ sau đây:

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt theo quy định của pháp luật;

- Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong hồ sơ dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về xây dựng;

- Đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn từ ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định phê duyệt dự án của cơ quan có thẩm quyền; đối với dự án đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo văn bản thẩm định nhu cầu sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 30 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; đối với dự án xây dựng cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất được xác định theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

- Các trường hợp thu hồi đất quy định tại điểm a, điểm b, điểm c, điểm d, điểm e, điểm g và điểm h khoản 1 và các điểm a, điểm c và điểm d khoản 2 Điều 36 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, khoản 3 Điều 2 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP, Điều 34 và Điều 35 Nghị định số 84/2007/NĐ - CP .

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc Ủy ban nhân dân cấp huyện ban hành văn bản về chủ trương thu hồi đất hoặc văn bản chấp thuận địa điểm đầu tư theo quy định tại điểm 1.1 khoản 1 Điều này.

c) Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm chỉ đạo phổ biến rộng rãi chủ trương thu hồi đất, các quy định về thu hồi đất, về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi thu hồi đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng và phát triển kinh tế; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị thu hồi có trách nhiệm niêm yết công khai chủ trương thu hồi đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi, thông báo rộng rãi trên hệ thống đài truyền thanh cấp xã (ở những nơi có hệ thống truyền thanh) hoặc tại UBND cấp xã.

#### **2. Chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi**

a) Căn cứ vào văn bản của Ủy ban nhân dân nêu tại điểm b khoản 1 Điều này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện (đối với nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) việc chuẩn bị hồ sơ địa chính cho khu đất bị thu hồi theo quy định sau đây:

- Chính lý bản đồ địa chính cho phù hợp với hiện trạng và làm trích lục bản đồ địa chính đối với những nơi đã có bản đồ địa chính chính quy hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính chính quy;

- Hoàn chỉnh và trích sao hồ sơ địa chính (số địa chính) để gửi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Lập danh sách các thửa đất bị thu hồi với các nội dung: số hiệu tờ bản đồ, số hiệu thửa đất, tên người sử dụng đất, diện tích của phần thửa đất có cùng mục đích sử dụng, mục đích sử dụng đất.

b) Đối với khu đất phải trích đo địa chính thì Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất bị thu hồi thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất thuộc khu vực phải thu hồi đất về việc đo địa chính. Người sử dụng đất có trách nhiệm chấp hành, phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho việc đo đạc xác định hiện trạng thửa đất.

c) Kinh phí chi cho việc chỉnh lý bản đồ địa chính, trích lục bản đồ địa chính, trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính do chủ đầu tư dự án chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo dự án, do Tổ chức phát triển quỹ đất chi trả đối với trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch.

### 3. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

a) Chủ đầu tư chủ trì phối hợp với tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng lập phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án tổng thể) trên cơ sở số liệu, tài liệu hiện có do cơ quan Tài nguyên và Môi trường cung cấp và nộp một (01) bộ tại Sở Tài chính hoặc phòng Tài chính (gọi chung là cơ quan Tài chính) để thẩm định. Phương án tổng thể có các nội dung chính sau:

- Các căn cứ để lập phương án;

- Số liệu tổng hợp về diện tích các loại đất, hạng đất đối với đất nông nghiệp, số tờ bản đồ, số thửa; giá trị ước tính của tài sản hiện có trên đất;

- Số liệu tổng hợp về số hộ, số nhân khẩu, số lao động trong khu vực thu hồi đất, trong đó nêu rõ số lao động phải chuyển đổi nghề nghiệp, số hộ phải tái định cư;

- Dự kiến mức bồi thường, hỗ trợ và dự kiến địa điểm, diện tích đất khu vực tái định cư hoặc nhà ở tái định cư, phương thức tái định cư;

- Dự kiến biện pháp trợ giúp giải quyết việc làm và kế hoạch đào tạo chuyển đổi ngành nghề;

- Danh mục các công trình và quy mô các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;

- Số lượng mồ mả phải di dời và dự kiến địa điểm để di dời;

- Dự toán kinh phí thực hiện phương án;

- Nguồn kinh phí thực hiện phương án;

- Tiết độ thực hiện phương án.

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án tổng thể, cơ quan Tài chính chủ trì phối hợp với cơ quan Tài nguyên và Môi trường, các cơ quan có liên quan tiến hành thẩm định phương án và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp xét duyệt.

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân đã có chủ trương thu hồi đất hoặc chấp thuận về địa điểm đầu tư có trách nhiệm xem xét, ký quyết định phê duyệt phương án tổng thể.

### 4. Thông báo về việc thu hồi đất

a) Sau khi phương án tổng thể được xét duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thông báo cho người đang sử dụng đất biết lý do thu hồi đất; dự kiến về mức bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; biện pháp chuyển đổi ngành nghề, giải quyết việc làm; thời gian di chuyển và bàn giao đất bị thu hồi được nêu trong phương án tổng thể.

b) Người sử dụng đất có quyền căn cứ vào quy định của pháp luật để nhận xét, đề đạt hoặc yêu cầu Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng giải thích về những nội dung đã được thông báo quy định tại điểm a khoản 4 điều này.

## 5. Quyết định thu hồi đất

### a) Việc ra quyết định thu hồi đất được thực hiện như sau:

- Sau hai mươi (20) ngày, kể từ ngày thông báo về việc thu hồi đất quy định tại điểm a khoản 4 điều này, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất;

- Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình của cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp, Ủy ban nhân dân có trách nhiệm xem xét, ký quyết định thu hồi đất;

- Trường hợp khu đất bị thu hồi vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp tỉnh, vừa có thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của UBND cấp huyện thì UBND cấp tỉnh ra quyết định thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất trên khu đất và ra quyết định thu hồi đối với từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình;

- Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi chung của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, UBND cấp huyện quyết định thu hồi từng thửa đất thuộc thẩm quyền thu hồi của mình.

### b) Quyết định thu hồi đất bao gồm:

- Quyết định của UBND cấp tỉnh ban hành về việc thu hồi chung đối với toàn bộ các thửa đất của khu đất có nội dung bao gồm tổng diện tích đất thu hồi, tên, địa chỉ của người sử dụng đất và danh sách các thửa đất bị thu hồi;

- Quyết định của UBND cấp tỉnh hoặc của UBND cấp huyện theo thẩm quyền ban hành về việc thu hồi đất đối với từng thửa đất có nội dung bao gồm tên, địa chỉ người bị thu hồi đất; số tờ bản đồ hoặc số của bản trích đo địa chính, số thửa, loại đất, diện tích (tính theo hồ sơ địa chính hoặc số liệu diện tích chính thức được xác định lại trong quá trình lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng).

c) Quyết định thu hồi đất phải được gửi đến người có đất bị thu hồi và được niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất bị thu hồi trong suốt thời gian kể từ ngày UBND cấp xã nhận được quyết định đến thời điểm kết thúc việc thu hồi.

## 6. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định thu hồi đất

a) Việc giải quyết khiếu nại thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và quy định giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP.

b) Trong khi chưa có quyết định giải quyết khiếu nại thì vẫn phải tiếp tục thực hiện quyết định thu hồi đất. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là trái pháp luật thì phải dừng thực hiện quyết định thu hồi đất; cơ quan nhà nước đã ban hành quyết định thu hồi đất phải có quyết định hủy bỏ quyết định thu hồi đất đã ban hành và bồi thường thiệt hại do quyết định thu hồi đất gây ra (nếu có). Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết khiếu nại có kết luận việc thu hồi đất là đúng pháp luật thì người có đất bị thu hồi phải chấp hành quyết định thu hồi đất.

## 7. Kê khai, kiểm kê và xác định nguồn gốc đất đai

Sau khi có quyết định thu hồi đất, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm thực hiện việc kê khai, kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất và xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Người bị thu hồi đất kê khai theo mẫu tờ khai do Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phát và hướng dẫn; tờ khai phải có các nội dung chủ yếu sau:

- Diện tích, loại đất (mục đích sử dụng đất), nguồn gốc, thời điểm bắt đầu sử dụng, loại giấy tờ về quyền sử dụng đất hiện có;

- Số lượng nhà, loại nhà, cấp nhà, thời gian đã sử dụng và các công trình khác xây dựng trên đất; số lượng, loại cây, tuổi cây đối với cây lâu năm; diện tích, loại cây, năng suất, sản lượng đối với cây hàng năm; diện tích, năng suất, sản lượng nuôi trồng thủy sản;

- Số nhân khẩu (theo đăng ký thường trú, tạm trú dài hạn tại địa phương), số lao động chịu ảnh hưởng do việc thu hồi đất gây ra (đối với khu vực nông nghiệp là những người trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản trên thửa đất bị thu hồi; đối với khu vực phi nông nghiệp là những người có hợp

đồng lao động mà người thuê lao động có đăng ký kinh doanh); nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề nghiệp (nếu có);

- Số lượng mồ mả phải di dời.

b) Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc kiểm tra xác định nội dung kê khai và thực hiện kiểm kê đất đai, tài sản gắn liền với đất, xác định nguồn gốc đất đai theo trình tự sau:

- Kiểm tra tại hiện trường về diện tích đất đai với trường hợp có mâu thuẫn, khiếu nại về số liệu diện tích; kiểm đếm tài sản bị thiệt hại và so sánh với nội dung người sử dụng đất đã kê khai. Việc kiểm tra, kiểm đếm tại hiện trường phải có sự tham gia của đại diện của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất và người có đất bị thu hồi. Kết quả kiểm đếm phải có chữ ký của người trực tiếp thực hiện kiểm đếm tại hiện trường, người bị thu hồi đất (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), người bị thiệt hại tài sản (hoặc người được ủy quyền theo quy định của pháp luật), cán bộ địa chính cấp xã, đại diện của Phòng Tài nguyên và Môi trường, đại diện của lãnh đạo Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

- Làm việc với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để xác định nguồn gốc sử dụng đất; xác định các trường hợp được bồi thường, được hỗ trợ, được tái định cư.

### 8. Lập, thẩm định và xét duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư

Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng (có sự tham gia của đại diện chủ đầu tư và đại diện của những hộ có đất bị thu hồi) có trách nhiệm lập và trình phương án cụ thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là phương án bồi thường) theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP theo trình tự, thủ tục sau đây:

a) Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Trong thời hạn không quá sáu mươi (60) ngày, kể từ ngày hoàn thành việc đo đạc, kiểm đếm, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

- Nội dung phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gồm:

+ Tên, địa chỉ của người bị thu hồi đất;

+ Diện tích, loại đất, hạng đất (đối với đất nông nghiệp), vị trí, nguồn gốc của đất bị thu hồi; số lượng, khối lượng, tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại của tài sản bị thiệt hại;

+ Các căn cứ tính toán số tiền bồi thường, hỗ trợ như giá đất tính bồi thường, giá nhà, công trình tính bồi thường, số nhân khẩu, số lao động trong độ tuổi, số lượng người được hưởng trợ cấp xã hội;

+ Số tiền bồi thường, hỗ trợ;

+ Việc bố trí tái định cư;

+ Việc di dời các công trình của Nhà nước, của tổ chức, của cơ sở tôn giáo, của cộng đồng dân cư;

+ Việc di dời mồ mả.

b) Lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Niêm yết công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và tại các điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi để người bị thu hồi đất và những người có liên quan tham gia ý kiến;

- Việc niêm yết phải được lập thành biên bản có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã, đại diện những người có đất bị thu hồi;

- Thời gian niêm yết và tiếp nhận ý kiến đóng góp ít nhất là hai mươi (20) ngày, kể từ ngày đưa ra niêm yết.

c) Hoàn chỉnh phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Hết thời hạn niêm yết và tiếp nhận ý kiến, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm tổng hợp ý kiến đóng góp bằng văn bản, nêu rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; hoàn chỉnh và gửi phương án đã hoàn chỉnh kèm theo bản tổng hợp ý kiến đóng góp đến cơ quan Tài chính để thẩm định;

- Trường hợp còn nhiều ý kiến không tán thành phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng cần giải thích rõ hoặc xem xét, điều chỉnh trước khi chuyển cơ quan Tài chính thẩm định.

d) Thẩm định và trình duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, cơ quan Tài chính có trách nhiệm thẩm định và trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt;

- Trường hợp cần tiếp tục hoàn chỉnh thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm hoàn thiện phương án bồi thường và gửi lại cho cơ quan Tài chính. Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày, kể từ ngày nhận lại phương án bồi thường, cơ quan Tài chính có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt.

đ) Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư:

- Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được Tờ trình của cơ quan Tài chính, Ủy ban nhân dân cùng cấp xem xét, quyết định phê duyệt phương án bồi thường.

- Trường hợp phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt mà trong đó giá đất bồi thường, hỗ trợ cao hoặc thấp hơn giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định và công bố thì Ủy ban nhân dân cấp huyện phải báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và chỉ được phê duyệt phương án bồi thường sau khi được Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt giá đất.

## 9. Công khai phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày, kể từ ngày nhận được phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến và niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt khu dân cư nơi có đất bị thu hồi; gửi quyết định bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người có đất bị thu hồi, trong đó nêu rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, về bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và thời gian bàn giao đất đã bị thu hồi cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

## 10. Thực hiện chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ và bố trí tái định cư

a) Sau năm (05) ngày, kể từ ngày gửi văn bản thông báo về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đến người có đất bị thu hồi, Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ. Trường hợp người được bồi thường, hỗ trợ ủy quyền cho người khác nhận thay thì người được bồi thường, hỗ trợ phải làm giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật.

b) Trường hợp bô trí tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm bàn giao nhà ở hoặc đất ở và giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho người được bô trí tái định cư trước khi giải phóng mặt bằng. Trong trường hợp có thoả thuận giữa Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng và người được bô trí tái định cư về việc nhận nhà ở, đất ở tái định cư sau khi giải phóng mặt bằng thì thực hiện theo văn bản thoả thuận có chữ ký của cả hai bên.

c) Trường hợp người bị thu hồi đất không nhận tiền chi trả về bồi thường, hỗ trợ, không nhận nhà hoặc đất tái định cư thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng chuyển khoản tiền chi trả vào tài khoản riêng mở tại Ngân hàng và giữ nguyên nhà hoặc đất tái định cư để làm căn cứ cho việc giải quyết khiếu nại sau này (nếu có).

d) Phát sinh về giá đất thu hồi (nếu có) sau khi có quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư được xử lý như sau:

- Trường hợp đã thực hiện xong việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì không áp dụng hoặc không điều chỉnh theo Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;

- Trường hợp do chậm chi trả hoặc chậm nhận tiền bồi thường, hỗ trợ được giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP;

- Trường hợp đã có quyết định phê duyệt trước ngày Nghị định số 197/2004/NĐ-CP có hiệu lực thi hành nhưng chưa thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư mà sau đó giá đất cao hơn giá đất đã phê duyệt thì thực hiện điều chỉnh giá đất theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Nghị định số 197/2004/NĐ-CP và khoản 2 Điều 4 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

## 11. Thời điểm bàn giao đất đã bị thu hồi

Trong thời hạn hai mươi (20) ngày, kể từ ngày Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng thanh toán xong tiền bồi thường, hỗ trợ cho người bị thu hồi đất theo phương án đã được xét duyệt thì người có đất bị thu hồi phải bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng.

## 12. Cưỡng chế thu hồi đất

a) Việc cưỡng chế thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 39 của Luật Đất đai chỉ được thực hiện khi có đủ các điều kiện sau đây:

Thực hiện đúng trình tự, thủ tục về thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư quy định tại Điều 49, Điều 50, Điều 51, Điều 52, Điều 53, Điều 54, Điều 55, Điều 56, Điều 57, Điều 58 và Điều 59 Nghị định số 84/2007/NĐ - CP;

Đã quá ba mươi (30) ngày, kể từ thời điểm phải bàn giao đất quy định tại khoản 6 Điều này mà người có đất bị thu hồi không bàn giao đất cho Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng;

Sau khi đại diện của Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng, Ủy ban nhân dân và Ủy ban Mặt trận Tổ quốc cấp xã nơi có đất thu hồi đã vận động thuyết phục nhưng người có đất bị thu hồi không chấp hành việc bàn giao đất đã bị thu hồi cho Nhà nước;

Có quyết định cưỡng chế của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đã có hiệu lực thi hành;

Người bị cưỡng chế đã nhận được quyết định cưỡng chế. Trường hợp người bị cưỡng chế từ chối nhận quyết định cưỡng chế thì Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng phối hợp với UBND cấp xã niêm yết công khai quyết định cưỡng chế tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất thu hồi.

b) Sau mười lăm (15) ngày, kể từ ngày giao trực tiếp quyết định cưỡng chế hoặc ngày niêm yết công khai quyết định cưỡng chế quy định tại khoản 9 Điều này mà người bị cưỡng chế không bàn giao đất thì UBND cấp huyện chỉ đạo, tổ chức lực lượng cưỡng chế thu hồi đất theo quy định của pháp luật.

## 13. Giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất

Việc giải quyết khiếu nại đối với quyết định bồi thường, hỗ trợ, tái định cư hoặc quyết định cưỡng chế thu hồi đất thực hiện theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai, Điều 63 và Điều 64 Nghị định 84/2007/NĐ-CP và các quy định về giải quyết khiếu nại tại Nghị định số 136/2006/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật khiếu nại, tố cáo và các luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật khiếu nại, tố cáo.

## 14. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành tiểu dự án riêng và trách nhiệm tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc các Bộ, ngành

a) Căn cứ quy mô thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư, cơ quan có thẩm quyền phê duyệt dự án đầu tư có thể quyết định tách nội dung bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thành tiểu dự án riêng và tổ chức thực hiện độc lập.

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm chỉ đạo tổ chức thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đối với dự án đầu tư thuộc diện nhà nước thu hồi đất của các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ, Tập đoàn kinh tế, Tổng công ty, đơn vị sự nghiệp thuộc Trung ương (trong khoản này gọi là Bộ, ngành).

Bộ, ngành có dự án đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh và Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng; bảo đảm kinh phí cho việc bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo quy định.

## **Điều 24. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 8 Điều 22 bản Quy định này**

1. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất; người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất được thực hiện như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì gửi văn bản trả lại đất và Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều 20 bản quy định này (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất.

b) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận văn bản trả lại đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa nêu xét thấy cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

c) Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét quyết định thu hồi đất.

2. Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay bị giải thể, phá sản được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải thể, phá sản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành thẩm tra, xác minh thực địa trong trường hợp xét thấy cần thiết; trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất.

b) Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, UBND tỉnh xem xét quyết định thu hồi đất.

**Điều 25. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 7, khoản 9, khoản 10, khoản 11 và khoản 12 Điều 22 bản Quy định này**

1Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, khoản 4, khoản 5, khoản 6, khoản 9, khoản 11 và khoản 12 Điều 22 bản quy định này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết luận của thanh tra, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa khi cần thiết; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

b) Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét quyết định thu hồi đất; chỉ đạo xử lý để xác định giá trị còn lại của giá trị đã đầu tư vào đất hoặc tài sản gắn liền với đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

2. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 22 bản Quy định này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá mươi lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố mất tích của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của UBND cấp xã nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực tế trình UBND cấp huyện quyết định thu hồi đất.

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, UBND cấp huyện có trách nhiệm xem xét quyết định thu hồi đất.

3. Việc thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 22 bản quy định này được thực hiện như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

b) Trong thời hạn không quá mươi (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm xem xét quyết định thu hồi đất.

**Mục 4  
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**Điều 26. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn**

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại UBND cấp xã nơi có đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 điều 20 bản Quy định này (nếu có).

c) Văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận (nếu có).

## 2. Việc cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) UBND cấp xã có trách nhiệm thẩm tra, xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 điều này thì thẩm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận tại trụ sở UBND cấp xã trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận; gửi hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

b) Phòng Tài nguyên & Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

c) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, nếu hồ sơ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện; trình UBND cấp huyện quyết định cấp Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất.

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại các điểm a, b và c khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày UBND cấp xã nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

3. Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho trang trại thì trước khi cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này phải thực hiện rà soát hiện trạng sử dụng đất theo nội dung sau:

a) Hiện trạng sử dụng đất so với hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt.

b) Kết quả đầu tư sản xuất, kinh doanh và dịch vụ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản của trang trại.

c) Diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê; nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác, nhận khoán của tổ chức.

## **Điều 27. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại phường**

1. Hộ gia đình, cá nhân nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm b diêm khoản điều 20 bản Quy định này (nếu có).

c) Văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận (nếu có).

2. Việc cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa khi cần thiết; lấy ý kiến xác nhận của UBND phường về tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất; về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai đối với thửa đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt nêu lùi trường hợp người đang sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 Điều này; công bố công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận trong thời gian mười lăm (15) ngày; xem xét các ý kiến đóng góp đối với các trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận; xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận đối với những trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận và ghi ý kiến đối với trường hợp không đủ điều kiện; nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi hồ sơ những trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận kèm theo trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính đến phòng Tài nguyên và Môi trường.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trình UBND cùng cấp quyết định cấp Giấy chứng nhận; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất.

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian công bố công khai danh sách các trường hợp xin cấp Giấy chứng nhận và thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

### **Điều 28. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức đang sử dụng đất**

1. Tổ chức đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận.

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm b khoản 1 điều 20 bản quy định này (nếu có).

c) Văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận (nếu có).

d) Báo cáo tự rà soát, k<sup>a</sup> khai hiện trạng sử dụng đất theo các nội dung sau:

- Tổng diện tích đất đang sử dụng và ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng.

- Diện tích đất mà tổ chức đã cho tổ chức, hộ gia đình, cá nhân mượn, ở nhờ, thuê.

- Diện tích đất đã mượn, nhận tặng cho của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác.

- Diện tích đất đã bị người khác lấn, chiếm.

- Diện tích đất mà tổ chức được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao để mở rộng.

- Diện tích đất mở rộng mà không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.

Trường hợp tổ chức đang sử dụng đất chưa thực hiện việc tự rà soát hiện trạng sử dụng đất thì Sở Tài nguyên và Môi trường yêu cầu thực hiện rà soát theo quy định.

đ) Quyết định của UBND tỉnh về việc xử lý đất của tổ chức đó (nếu có).

2. Việc cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Căn cứ vào Quyết định của UBND tỉnh về việc xác định diện tích đất mà tổ chức được tiếp tục sử dụng, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đồ địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp tổ chức sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; gửi trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền; trình UBND ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp không được ủy quyền; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất.

c) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản này không quá năm mươi lăm (55) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được Giấy chứng nhận.

### **Điều 29. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh**

1. Đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin cấp Giấy chứng nhận.

b) Quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình.

c) Văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận (nếu có);

d) Bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các Quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng mà có tên đơn vị xin cấp Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hay giấy tờ

xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính của xã, phường, thị trấn được UBND cấp xã xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

## 2. Việc cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính (chỉ đo bao ranh giới thửa đất, không đo vẽ công trình kiến trúc trên khu đất), trích sao hồ sơ địa chính; gửi kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận Sở Tài nguyên và Môi trường.

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp được ủy quyền; trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp không được Ủy quyền.

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được tờ trình, UBND tỉnh xem xét ký Giấy chứng nhận và gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường Giấy chứng nhận.

d) Trong thời hạn không quá sáu (06) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm gửi Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao Giấy chứng nhận cho đơn vị được cấp Giấy chứng nhận.

## **Điều 30. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất**

1. Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

c) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; làm trích lục bản đồ hoặc trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận theo ủy quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cùng cấp ký Giấy chứng nhận và gửi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

## **Điều 31. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận quyền sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l khoản 1 Điều 99 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP**

1. Người nhận quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Một trong các loại văn bản gồm biên bản về kết quả hòa giải về tranh chấp đất đai được UBND cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận xử lý nợ theo hợp đồng thuê chấp, bảo lãnh; quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai, truy lộc bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật; văn bản về việc chia tách quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật đối với hộ gia đình hoặc nhóm người có quyền sử dụng đất chung; quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức; văn bản về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức kinh tế phù hợp với pháp luật;

b) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính và gửi hồ sơ đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

3. Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận theo ủy quyền; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cùng cấp ký Giấy chứng nhận.

## **Điều 32. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất sản xuất nông nghiệp**

1. Trường hợp đã thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" đối với đất sản xuất nông nghiệp thì UBND cấp huyện thuộc tỉnh thực hiện việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trước đây cho nhiều thửa đất và cấp mới Giấy chứng nhận cho từng thửa đất phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 48 của Luật Đất đai.

2. Trường hợp những nơi chưa thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" đối với đất sản xuất nông nghiệp, nếu hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có yêu cầu thì UBND cấp huyện cấp chung một Giấy chứng nhận cho các thửa đất thuộc quyền sử dụng của cùng hộ gia đình, cá nhân đó theo hướng dẫn tại Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện NĐ số 84/2007/NĐ-CP; sau khi thực hiện xong phương án cuối cùng của việc "dồn điền, đổi thửa" thì việc cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

## **Điều 33. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp sử dụng đất nông nghiệp để xây dựng trang trại tại khu vực nông thôn**

1. Khi được cấp Giấy chứng nhận cho đất trang trại tại khu vực nông thôn thì người sử dụng đất trang trại không phải nộp tiền sử dụng đất cho việc chuyển mục đích sử dụng từ đất sản xuất nông nghiệp, đất lâm nghiệp, đất nuôi trồng thủy sản sang đất nông nghiệp khác trong các trường hợp sau đây:

- a) Xây dựng nhà kính và các loại nhà khác phục vụ mục đích trồng trọt, kể cả các hình thức trồng trọt không trực tiếp trên đất;
- b) Xây dựng chuồng trại chăn nuôi gia súc, gia cầm và các loại động vật khác được pháp luật cho phép;
- c) Xây dựng cơ sở ươm tạo cây giống, con giống;
- d) Xây dựng kho chứa nông sản, thuốc bảo vệ thực vật, phân bón, máy móc, công cụ sản xuất nông nghiệp phục vụ tại chỗ cho trang trại.

2. Khi chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm không phải là đất chuyên trồng lúa nước, đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất rừng sản xuất là rừng trồng sang đất nông nghiệp khác quy định tại khoản 1 Điều này hoặc chuyển từ đất chuyên trồng lúa nước sang xây dựng cơ sở ươm tạo giống lúa thì người sử dụng đất trang trại thực hiện đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 36 của Luật Đất đai.

## **Điều 34. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất do cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo sử dụng**

1. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với cộng đồng dân cư thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với hộ gia đình, cá nhân quy định tại Điều 26 và Điều 27 bản quy định này.

2. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với cơ sở tôn giáo thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với tổ chức quy định tại Điều 137 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

3. Đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện và đất do cơ sở tôn giáo sử dụng quy định tại khoản 1 Điều 99 của Luật Đất đai (kể cả trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho trước ngày 01 tháng 7 năm 2004) nay được UBND cấp xã xác nhận là không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận, được sử dụng theo chế độ sử dụng đất tương ứng với mục đích đó như đối với hộ gia đình, cá nhân, được chuyển mục đích sử dụng đất theo quyết định của UBND cấp tỉnh; đối với đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, sản xuất lâm nghiệp, sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, làm cơ sở hoạt động từ thiện của cơ sở tôn giáo mà không phải là đất do được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất thì được thực hiện các quyền chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

## **Điều 35. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định**

Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định, quy định tại Điều 11 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP như sau:

1. Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (sau đây gọi là người nhận chuyển quyền) trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nhưng có giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của bên chuyển quyền (không có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về việc chuyển quyền) thì không phải thực

hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, nhà ở gắn liền với đất ở mà các bên đã lập xong hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền nhưng người chuyển quyền sử dụng đất không nộp Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai (gọi là giấy tờ về quyền sử dụng đất) để làm thủ tục chuyển quyền thì thực hiện như sau:

a) Người nhận chuyển quyền nộp hồ sơ gồm đơn xin cấp Giấy chứng nhận và hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận; nơi nộp hồ sơ thực hiện theo quy định tại Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào hợp đồng, giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất, thông báo bằng văn bản cho người chuyển quyền, niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc hủy các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng chưa được giao cho người nhận chuyển quyền đối với trường hợp chuyển quyền toàn bộ diện tích đất; về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền và việc chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận

Đối với trường hợp chuyển quyền một phần diện tích đất; trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì phải đăng tin trên báo địa phương ba số liên tiếp (chi phí đăng báo do người xin cấp Giấy chứng nhận trả);

c) Sau thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên báo địa phương về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì thủ tục cấp Giấy chứng nhận thực hiện theo quy định tại Điều 26 hoặc Điều 27 ban quy định này hoặc theo quy định của pháp luật về nhà ở; Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định huỷ Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển quyền nếu bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận; nếu bên chuyển quyền nộp Giấy chứng nhận thì chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 của Luật Đất đai.

### **Điều 36. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận**

Trường hợp người đứng tên nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận chết trước khi trao Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện để hủy Giấy chứng nhận đã ký và thông báo cho người được thừa kế bổ sung hồ sơ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP để được cấp Giấy chứng nhận.

### **Điều 37. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp người nhận thừa kế quyền sử dụng đất là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở**

1. Trường hợp tất cả người nhận thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (trong Điều này gọi chung là quyền sử dụng đất) đều là người nước ngoài hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam quy định tại khoản 1 Điều 121 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở (trong Điều này gọi chung là người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam) thì người nhận thừa kế không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được chuyển nhượng hoặc được tặng cho quyền sử dụng đất thừa kế theo quy định sau đây:

a) Trong trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trình tự, thủ tục chuyển nhượng thực hiện theo quy định tại Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

b) Trong trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất thì người được tặng cho phải là đối tượng được quy định tại khoản 6 Điều 113 của Luật Đất đai và khoản 2 Điều 126 của Luật Nhà ở; trình tự, thủ tục tặng cho thực hiện theo quy định tại Điều 152 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó người nhận thừa kế được đứng tên là bên tặng cho trong hợp đồng hoặc văn bản cam kết tặng cho;

c) Trong trường hợp chưa chuyển nhượng hoặc chưa tặng cho quyền sử dụng đất thì người nhận thửa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thửa kế tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cập nhật vào sổ địa chính và theo dõi.

2. Trường hợp trong số những người cùng nhận thửa kế có người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam còn những người khác thuộc diện được nhận thửa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai mà chưa phân chia thửa kế quyền sử dụng đất cho từng người nhận thửa kế thì những người nhận thửa kế hoặc người đại diện có văn bản ủy quyền theo quy định nộp hồ sơ về việc nhận thửa kế tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để cập nhật vào sổ địa chính và theo dõi.

Sau khi giải quyết xong việc phân chia thửa kế thì cấp Giấy chứng nhận cho người thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận; đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thì phần thửa kế được giải quyết theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Người nhận thửa kế trong các trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều này được ủy quyền bằng văn bản cho người trông nom hoặc tạm sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

**Điều 38. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai**

Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai, được thực hiện theo quy định tại Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở, công trình xây dựng mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được xử lý theo quy định sau:

a) Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với đất thuộc vùng đã có quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) được xét duyệt mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch đó và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi thì được cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp đất có nhà ở thì người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng diện tích không phải nộp tiền sử dụng đất không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Trường hợp đất có công trình xây dựng (không phải nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều này;

b) Trường hợp tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận mà chưa có quy hoạch được xét duyệt thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định tại Điều 49 của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

d) Trường hợp đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được xét duyệt nhưng tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận việc sử dụng đất không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt và đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định tại Điều 49 Nghị định 84/2007/NĐ-CP, thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất;

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thừa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều này, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng.

Đối với đất nông nghiệp trên cùng thừa đất có nhà ở mà không được công nhận là đất ở thì hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận như trường hợp quy định tại điểm a khoản này.

3. Trường hợp thừa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP mà thừa đất này được tách ra từ thừa đất không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì thừa đất còn lại sau khi đã tách thừa cũng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 45 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn có tình vi phạm.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại các điểm a, b và c khoản 1 Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

### **Điều 39. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau**

Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau, được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP cụ thể như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai nhưng đất đã được sử dụng trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, nay UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với diện tích đất ở đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 83 và khoản 5 Điều 84 của Luật Đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm b khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có công trình xây dựng (không phải là nhà ở) thì phải xác định diện tích đất phi nông nghiệp và diện tích đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng. Người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất phi nông nghiệp theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại;

c) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai, được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại khoản 4 Điều 14 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP, thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

4. Việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp sử dụng đất từ ngày 01/7/2004 trở về sau thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2003.

#### **Điều 40. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đối với thửa đất**

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa theo yêu cầu của người sử dụng đất và trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm 1 khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Giấy chứng nhận hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai; trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm 1 khoản 1 Điều 99 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì phải có thêm văn bản quy định tại điểm a khoản 1 Điều 140 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Việc tách thửa, hợp thửa theo nhu cầu của người sử dụng đất được thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa lập một (01) bộ hồ sơ nộp tại Sở Tài nguyên và Môi trường nếu là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp tại Phòng Tài nguyên và Môi trường nếu là hộ gia đình, cá nhân;

b) Ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường (gọi chung là cơ quan Tài nguyên và Môi trường) có trách nhiệm gửi hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để chuẩn bị hồ sơ địa chính;

c) Đối với trường hợp hợp thửa không phải trích đo địa chính thì ngay trong ngày nhận được hồ sơ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp.

Đối với trường hợp tách thửa hoặc trường hợp hợp thửa mà phải trích đo địa chính thì trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm làm trích đo địa chính thửa đất mới tách hoặc mới hợp thửa, làm trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cấp huyện xem xét, ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới; Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp được ủy quyền hoặc trình UBND cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận cho thửa đất mới trong trường hợp không được ủy quyền;

đ) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tờ trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét, ký và gửi Giấy chứng nhận cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường trực thuộc;

e) Ngay trong ngày nhận được Giấy chứng nhận đã ký hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trao bản chính Giấy chứng nhận đối với thửa đất mới cho người sử dụng đất; gửi bản lưu Giấy chứng nhận đã ký, bản chính Giấy chứng nhận đã thu hồi hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai đã thu hồi cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc; gửi thông báo biến động về sử dụng đất cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì căn cứ quyết định thu hồi đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện việc tách thửa theo quy định tại các điểm b, điểm c, điểm d, điểm đ và điểm e khoản 2 Điều này.

**Điều 41. Việc sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận đối với đất dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau**

1. Việc sử dụng đất đối với đất dự án xây dựng khu đô thị (kể cả khu dân cư đô thị), khu dân cư nông thôn và các khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau nhưng không phải là khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao được thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng thì Chủ dự án không phải trả tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

b) Đối với từng phần diện tích đất phù hợp mục đích sử dụng được xác định trong dự án đầu tư thì Chủ đầu tư dự án được lựa chọn hình thức nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại Nghị định số 198/2004/NĐ-CP hoặc nộp tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2005 về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước.

2. Trong trường hợp diện tích đất để thực hiện dự án xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn và khu sản xuất, kinh doanh có nhiều phần diện tích đất có mục đích sử dụng khác nhau thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng thửa đất phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được xét duyệt và theo quy định của pháp luật về đất đai.

**Điều 42. Cấp giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất**

Cấp giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất, được thực hiện theo quy định tại Điều 18, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP cụ thể như sau:

1. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất nhỏ hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo số liệu diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không được truy nhận số tiền sử dụng đất đã nộp (nếu có) đối với phần diện tích ít hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

2. Trường hợp số liệu đo đạc thực tế theo đúng quy phạm kỹ thuật về đo đạc địa chính mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì giải quyết như sau:

a) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay không thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với người sử dụng đất liền kề mà diện tích đo đạc thực tế khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì Giấy chứng nhận được cấp theo diện tích đo đạc thực tế; người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích nhiều hơn so với diện tích đất ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

b) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do khai hoang hoặc nhận chuyển quyền của người sử dụng đất trước đó, đất đã được sử dụng ổn định và không có tranh chấp thì Giấy chứng nhận được cấp cho toàn bộ diện tích đo đạc thực tế của thửa đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với phần diện tích chênh lệch theo quy định của pháp luật về đất đai.

c) Trường hợp ranh giới thửa đất hiện nay có thay đổi so với thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất mà diện tích đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất nay được UBND cấp xã nơi có đất xác nhận diện tích nhiều hơn là do lấn, chiếm thì giải quyết như sau:

- Không được cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp sau:

+ Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

+ Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

+ Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

+ Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

+ Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

- Trường hợp diện tích đất nhiều hơn hạn mức giao đất do lấn, chiếm mà phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính cụ thể như sau:

+ Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở thì phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất đối với diện tích trong hạn mức giao đất ở của UBND tỉnh, quy định này chỉ được áp dụng một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao sau hộ gia đình, cá nhân đó phải nộp 100% tiền sử dụng đất. Đối với diện tích đất vượt hạn mức phải nộp tiền sử dụng đất bằng 100% giá đất do UBND tỉnh quy định tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận.

+ Trường hợp Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có các công trình xây dựng không phải là nhà ở thì đối với diện tích đất phi nông nghiệp phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất, quy định này chỉ được áp dụng một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao sau hộ gia đình, cá nhân đó phải nộp 100% tiền sử dụng đất, giá đất tính thu tiền sử dụng đất là giá đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp cùng loại.

+ Đối với phần diện tích xác định là đất nông nghiệp thì:

Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì diện tích đất trong hạn mức không phải nộp tiền sử dụng đất. Diện tích đất còn lại( nếu có) phải chuyển sang thuê đất của nhà nước.

Hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hình thức thuê đất của nhà nước.

#### **Điều 43. Cấp giấy chứng nhận trong trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất**

Cấp giấy chứng nhận trong trường hợp đất đã được giao không đúng thẩm quyền trước ngày 01/7/2004 nhưng người đang sử dụng đất đã nộp tiền để được sử dụng đất, được thực hiện theo quy định tại Điều 16, Nghị định số 84/2007/NĐ-CP cụ thể như sau:

Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được UBND cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 thì thực hiện như sau:

a) Đối với diện tích đất được giao thuộc nhóm đất nông nghiệp hoặc đất phi nông nghiệp nhưng không phải đất ở thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Đối với diện tích đất được giao làm đất ở trong hạn mức giao đất ở do UBND tỉnh quy định tại Quyết định số 69/2005/QĐ-UB ngày 23/02/2005, thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở( nếu có) thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất bằng 50% tiền sử dụng đất do UBND tỉnh quy định, quy định này chỉ được áp dụng một lần đối với hộ gia đình, cá nhân; lần giao sau hộ gia đình, cá nhân đó phải nộp 100% tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất còn lại không có nhà ở( nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP.

#### **Điều 44. Ghi nợ tiền sử dụng đất khi được cấp Giấy chứng nhận, thanh toán nợ tiền sử dụng đất**

1. Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất khi được cấp Giấy chứng nhận :

Hộ gia đình, cá nhân chưa đủ khả năng nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Nghị định số 17/2006/ NĐ-CP:

- a) Hộ nghèo theo quy định của Chính phủ;
- b) Hộ có thu nhập thấp không đủ điều kiện nộp tiền sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quy định cụ thể sau khi xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phù hợp điều kiện địa phương;
  - (Quy định tại điểm b mục 4 Thông tư số 70/2006/ TT-BTC ngày 02/8/2006 của Bộ Tài chính hướng dẫn sửa đổi, bổ sung thông tư số 117/2004/TT-BTC ngày 7/12/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất);
- c) Hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất tái định cư có nguyện vọng ghi nợ thì được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận sau khi có đơn đề nghị được ghi nợ kèm theo hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận hoặc hồ sơ xin chuyên mục đích sử dụng đất hoặc hồ sơ giao đất tái định cư.

## 2. Thanh toán nợ tiền sử dụng đất:

- a) Trường hợp hộ gia đình khi thanh toán nợ tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 17 Nghị định số 198/2004/ NĐ-CP, thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- b) Trường hợp hộ nghèo theo quy định của Chính phủ; hộ có thu nhập thấp không đủ điều kiện nộp tiền sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quy định cụ thể sau khi xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phù hợp điều kiện địa phương đã ghi nợ tiền sử dụng đất trước ngày Nghị định số 84/2007/ NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất trả nợ tiền sử dụng đất theo số tiền nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận.
- c) Trường hợp hộ nghèo theo quy định của Chính phủ; hộ có thu nhập thấp không đủ điều kiện nộp tiền sử dụng đất do UBND cấp tỉnh quy định cụ thể sau khi xin ý kiến Thường trực Hội đồng nhân dân cấp tỉnh cho phù hợp điều kiện địa phương đã ghi nợ tiền sử dụng đất sau ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành thì người sử dụng đất phải trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ.
- d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân được nhà nước giao đất tái định cư được ghi nợ tiền sử dụng đất trên Giấy chứng nhận. Khi thanh toán nợ hộ gia đình, cá nhân đó phải trả tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ.
- đ) Tất cả các trường hợp đã trả nợ song tiền sử dụng đất thì được xoá nợ tiền sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận.

## **Điều 45. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật**

- 1. Trường hợp có văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra kết luận là Giấy chứng nhận đã cấp trái với quy định của pháp luật thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, nếu kết luận đó là đúng thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.
- 2. Trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận tự kiểm tra và phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp là trái pháp luật thì có trách nhiệm thông báo bằng văn bản tới cơ quan thanh tra cùng cấp để thẩm tra; Thanh tra cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do UBND cấp huyện cấp, Thanh tra cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm tra đối với Giấy chứng nhận do UBND cấp tỉnh hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường cấp. Nếu qua thẩm tra có kết luận là Giấy chứng nhận cấp trái pháp luật thì cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

- 3. Trường hợp tổ chức, công dân phát hiện Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật thì gửi kiến nghị, phát hiện đến cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận. Cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm xem xét, giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều này.

- 4. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, các khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này chỉ được thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

## **Chương IV ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

## **Điều 46. Thời hạn thống nhất thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất bằng giấy chứng nhận**

- 1. Kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2008, người sử dụng đất phải có Giấy chứng nhận mới được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Trường hợp trước ngày 01 tháng 11 năm 2007 người sử dụng đất đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của pháp luật mà chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận và người sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, khoản 2 và khoản 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì vẫn được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

#### **Điều 47. Trách nhiệm của người sử dụng đất**

1. Người sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện các quy định của bản quy định này và các quy định của pháp luật hiện hành về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Người sử dụng đất có hành vi vi phạm quy định này và các quy định của pháp luật hiện hành có liên quan thì tùy theo tính chất, mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 48. Tổ chức thực hiện**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm phối hợp với các sở ban, ngành có liên quan hướng dẫn và tổ chức thực hiện nghiêm túc quy định này.

2. UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm tổ chức triển khai thực hiện theo đúng Quy định này trên địa bàn, địa phương mình quản lý.

Trong quá trình thực hiện có điều gì vướng mắc phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét giải quyết./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

**Phạm Văn Cường**