

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH
PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 158/2002/QĐ-UB

Hà Nội, ngày 25 tháng 11 năm 2002

QUYẾT ĐỊNH

**BAN HÀNH QUY ĐỊNH VỀ THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI, CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ,
CHO THUÊ LẠI, THỪA KẾ, THẾ CHẤP (HOẶC BẢO LÃNH), GÓP VỐN BẰNG GIÁ TRỊ
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH
PHỐ HÀ NỘI.**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

*Căn cứ Luật tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân;
Căn cứ Luật đất đai ngày 14/7/1993; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật đất đai
ngày 02/12/1998;
Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đất đai ngày 29/6/2001;
Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 28/10/1995;
Căn cứ Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển
đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp
vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;
Căn cứ Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ về công chứng,
chứng thực;
Căn cứ Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung
một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 về thủ tục chuyển đổi,
chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn
bằng giá trị quyền sử dụng đất;
Căn cứ Thông tư số 1417/1999/TT-TCĐC ngày 18/9/1999 của Tổng cục Địa chính
hướng dẫn thi hành Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ
tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và
thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất;
Căn cứ Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng cục Địa chính (nay
là Bộ Tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn mẫu các hợp đồng để thực hiện các quyền
của người sử dụng đất;
Xét đề nghị của Giám đốc Sở địa chính nhà đất Hà Nội tại tờ trình số: 5345/TTr-ĐCND
ngày 28 tháng 8 năm 2002.*

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Ban hành kèm theo Quyết định này bản "Quy định về thủ tục chuyển đổi,
chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp (hoặc bảo lãnh), góp vốn
bằng giá trị quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà trên địa bàn thành phố Hà
Nội"

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 15 ngày kể từ ngày ký.

Những quyết định trước đây của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp (hoặc bảo lãnh), góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà trên địa bàn thành phố Hà Nội trái với quyết định này bãi bỏ.

Điều 3: Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố; Giám đốc Sở Địa chính nhà đất, Cục trưởng Cục thuế, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các quận, huyện; Thủ trưởng các Sở, Ban, Ngành có liên quan; tổ chức kinh tế, hộ gia đình và cá nhân là người sử dụng đất, sở hữu nhà khi thực hiện các quyền của mình trên địa bàn Thành phố Hà Nội chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Lê Quý Đôn

QUY ĐỊNH

VỀ THỦ TỤC CHUYỂN ĐỔI, CHUYỂN NHƯỢNG, CHO THUÊ, CHO THUÊ LẠI, THỪA KẾ, THẾ CHẤP (HOẶC BẢO LÃNH), GÓP VỐN BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CHUYỂN QUYỀN SỞ DUNG ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 158/2002/QĐ-UB ngày 25 tháng 11 năm 2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội)

Chương 1:

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều: Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này quy định về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp (hoặc bảo lãnh), góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và chuyển quyền sở hữu nhà gắn liền với quyền sử dụng nhà đất liền với quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân (gọi tắt là Người sử dụng đất, sở hữu nhà) trên địa bàn thành phố Hà Nội theo quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999, Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ và Bộ luật Dân sự.

Thủ tục cho thuê lại đất, thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài

thuê đất tại Việt Nam theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam cũng được thực hiện theo qui định này.

2. Quy định này không áp dụng đối với các trường hợp sau đây:

a- Trường hợp thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn.

b- Tổ chức trong nước được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

c- Các trường hợp mà trong quyết định giao đất cho thuê của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định chủ sử dụng không được phép chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, thế chấp (hoặc bảo lãnh), góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Điều 2: Các điều kiện để thực hiện các quyền của Người sử dụng đất, sở hữu đất, sở hữu nhà; quyền hạn của các cơ quan Nhà nước trong việc giải quyết thủ tục hồ sơ theo chức năng và địa bàn quản lý.

I- CÁC ĐIỀU KIỆN ĐỂ THỰC HIỆN QUYỀN CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT, SỞ HỮU NHÀ:

1- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, sở hữu nhà:

a) Phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (theo mẫu của Tổng cục quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng cục Địa chính phát hành), Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu quy định tại Nghị định số 60/CP ngày 5/7/1994 của Chính phủ), Giấy xác nhận sở hữu công trình (đối với tổ chức) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp (gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

b) Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi khoản nợ nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước thì Người sử dụng đất, sở hữu nhà phải thanh toán toàn bộ khoản nợ đó với Nhà nước khi thực hiện một trong các quyền của mình theo quy định này.

c) Trường hợp không có Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có một trong các giấy tờ sau thì Người đang sử dụng đất, sở hữu nhà phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được thực hiện các quyền theo quy định này, bao gồm:

c.1) Quyết định giao đất, cho thuê của quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật về đất đai.

c.2) Những giấy tờ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp khi giao đất, cho thuê đất trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân Chủ Cộng Hoà, Nhà nước Cộng Hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng từ đó đến nay.

c.3) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ địa chính mà không có tranh chấp.

c.4) Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất mà người đó vẫn sử dụng liên tục từ đó đến nay và không có tranh chấp.

c.5) Giấy tờ về thừa kế, tặng, cho nhà ở gắn liền với đất, được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận và đất đó không có tranh chấp.

c.6) Bản án hoặc Quyết định của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật hoặc Quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật.

c.7) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa

c.8) Giấy tờ mua nhà ở kèm theo chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra là đất đó không có tranh chấp và được Ủy ban nhân dân quận, huyện xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

c.9) Người sử dụng đất, sở hữu nhà không có các loại giấy tờ trên nhưng được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định và đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận, được Ủy ban nhân dân quận, huyện, xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

2. Đất, nhà đang sử dụng không có tranh chấp, khiếu kiện; không thuộc diện đang thực hiện thế chấp hoặc đang bị kê biên theo quy định của pháp luật; không nằm trong diện quy hoạch phải di chuyển để giải phóng mặt bằng theo quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; không nằm trong phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị và di tích lịch sử, khu vực bảo vệ an ninh quốc phòng (trừ trường hợp sang tên thừa kế).

3. Tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước; Đất do Nhà nước cho thuê mà tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê mà thời hạn thuê đất còn lại ít nhất là 05 năm thì cũng được thực hiện các quyền của mình theo quy định này.

4. Trách nhiệm của Người sử dụng đất, sở hữu nhà:

a) Đối với người chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu đất.

a.1) Hoàn thành thủ tục giấy tờ về nhà, đất: Nếu chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Người sử dụng đất, sở hữu nhà khi muốn chuyển quyền phải tới Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để xác nhận tình trạng đất, nhà đang sử dụng không có tranh chấp khiếu kiện; tình trạng hồ sơ đã kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận trước khi thực hiện chuyển quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Nếu đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi chuyển quyền thì không phải tới Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn để xác nhận tình trạng đất, nhà.

a.2) Trường hợp muốn ủy quyền cho người đại diện thực hiện các quyền thì Người sử dụng đất, sở hữu nhà phải lập văn bản ủy quyền theo quy định tại Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08/12/2000 của Chính phủ.

a.3) Chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về những nội dung kê khai có liên quan đến quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà của mình khi thực hiện các quyền của Người sử dụng đất, sở hữu nhà.

a.4) Nộp với khoản nghĩa vụ tài chính (thuế và lệ phí) cho Nhà nước theo quy định.

b) Đối với người nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà.

b.1) Nếu là cá nhân phải có hộ khẩu thường trú tại Hà Nội (trừ trường hợp thừa kế); Nếu là tổ chức phải có Giấy phép kinh doanh và có trụ sở chính (hoặc chi nhánh) được phép đóng tại Hà Nội.

b.2) Nộp các khoản nghĩa vụ tài chính (thuế và lệ phí) cho Nhà nước theo quy định.

b.3) Sử dụng đất, nhà đúng mục đích và thời hạn qui định của Nhà nước và phải đăng ký quyền sử dụng tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất, nhà đó.

II- QUYỀN HẠN CỦA CÁC CƠ QUAN NHÀ NƯỚC TRONG VIỆC GIẢI QUYẾT THỦ TỤC HỒ SƠ THEO CHỨC NĂNG VÀ ĐỊA BÀN QUẢN LÝ:

1. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn:

a) Xác nhận tình trạng đất, nhà đang sử dụng không có tranh chấp khiếu kiện; tình trạng hồ sơ đã kê khai đăng ký đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà cho các trường hợp chưa có Giấy chứng nhận nhưng có yêu cầu thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, sở hữu nhà.

Trường hợp đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn không phải làm thủ tục xác nhận tình trạng đất, nhà nói trên.

b) Xác nhận Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê đất; đăng ký Hợp đồng thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất và xóa thế chấp. Hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất và xóa bảo lãnh; xác nhận tờ khai góp vốn giá trị quyền sử dụng đất và xóa đăng ký góp vốn đối với trường hợp các bên là hộ gia đình và cá nhân.

c) Cập nhật, theo dõi biến động đất đai khi người sử dụng đất, sở hữu nhà thực hiện các quyền của mình.

2. Ủy ban nhân dân quận, huyện:

a) Chứng thực Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng cho thuê lại đất khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại quyền sử dụng đất. Chứng thực Hợp đồng hoặc văn bản khai nhận, thoả thuận

phân chia khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc chuyển quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

b) Đăng ký trước bạ sang tên khi có sự chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế quyền sử dụng đất trên địa bàn.

c) Giải quyết thủ tục khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất mà có tách, nhập thửa đất.

d) Trường hợp có Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố thì trực tiếp giải quyết thủ tục chuyển quyền, đăng ký trước bạ sang tên vào Giấy chứng nhận, sau đó báo cáo về Sở địa chính nhà đất để quản lý, cập nhật và chỉnh lý biến động vào Giấy chứng (bản màu xanh)

3. Sở Địa chính nhà đất:

a) Giải quyết thủ tục đăng ký trước bạ sang tên vào Giấy chứng nhận khi chuyển quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở cho những trường hợp liên với quyền sử dụng đất ở cho những trường hợp Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố cấp.

b) Giải quyết thủ tục khi tổ chức kinh tế thực hiện các quyền: chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại; thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất và chuyển quyền sở hữu nhà (không phải là nhà ở) trên địa bàn thành phố. Giải quyết thủ tục khi hộ gia đình, cá nhân thực hiện quyền cho thuê lại đất nếu đất do Ủy ban nhân dân thành phố cho thuê.

c) Quản lý và cập nhật toàn bộ những biến động đất, nhà khu vực đô thị.

4. Phòng Công chứng:

Công chứng Hợp đồng hoặc văn bản khai nhận, thoả thuận phân chia tài sản khi người sử dụng đất, sở hữu nhà thực hiện các quyền của mình theo qui định.

5. Cục Thuế Hà Nội (hoặc Chi cục Thuế quận, huyện được uỷ nhiệm thu):

Căn cứ khung giá đất, nhà và Hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng để xác định các khoản nghĩa vụ tài chính của bên phải nộp khi thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố; tổ chức thu, nộp ngân sách theo quy định.

Chương 2:

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC

Điều 3: Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp của hộ gia đình, cá nhân.

1. Việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp chỉ được thực hiện để sử dụng cùng mục đích và trên cùng địa bàn thành phố.

2. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp;

a) Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất (theo mẫu quy định tại mục I của Thông tư số 1883/2001/TT-TCĐC ngày 12/11/2001 của Tổng Cục địa chính hướng dẫn mẫu các hợp đồng để thực hiện các quyền của người sử dụng đất - gọi tắt là Thông tư số 1883/2001).

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên chuyển đổi.

c) Hộ khẩu thường trú tại Hà Nội của các bên chuyển đổi.

3. Trình tự thực hiện:

a) Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất chuyển đổi.

b) Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ hợp lệ, xác nhận vào bản Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất và vào sổ theo dõi biến động đất đai. Nếu không được chuyển đổi thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự lý do không được chuyển đổi.

Sau khi xác nhận, Ủy ban nhân dân phường, xã, thị trấn chuyển toàn bộ hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất cho Phòng địa chính nhà đất và đô thị quận, huyện.

c) Trong thời gian 03 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Địa chính nhà đất và đô thị quận, huyện thẩm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện được chuyển đổi vào bản Hợp đồng và vào sổ theo dõi biến động đất đai. Nếu không đủ điều kiện chuyển đổi thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do.

Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ do Phòng Địa chính Nhà đất và đô thị trình, Ủy ban nhân dân quận, huyện hoàn thành việc chức thực vào bản Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất, hoàn tất các thủ tục đăng ký sang tên trên Giấy chứng nhận.

d) Nếu có chênh lệch về giá trị đất cho khác nhau về diện tích, vị trí hoặc hạng đất thì bên hưởng phần chênh lệch phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ đối với phần giá trị chênh lệch đó theo quy định.

Điều 4: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

A/ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÔNG NGHIỆP, LÂM NGHIỆP ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN:

I. ĐIỀU KIỆN CHUYỂN NHƯỢNG:

1. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển đến nơi khác để sinh sống; chuyển sang làm nghề khác, hoặc không còn và không có khả năng trực tiếp lao động.

Trường hợp hộ gia đình có thành viên chuyển sang làm nghề khác thì được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích tương ứng với thành viên đó.

2. Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp nhưng chưa được Nhà nước giao đất hoặc đang sử dụng đất dưới hạn mức theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố.

3. Hạn mức sử dụng đất của mỗi hộ gia đình sau khi nhận chuyển nhượng được qui định như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản không quá 02 ha cho mỗi loại đất.

b) Đối với đất nông nghiệp để trồng cây lâu năm; các xã đồng bằng không quá 05 ha, các xã trung du, miền núi không quá 10 ha.

c) Đối với đất lâm nghiệp không quá 10 ha.

Khi được chuyển nhượng, nếu vượt hạn mức trên thì phần diện tích dôi ra phải chuyển sang hình thức thuê đất. Ủy ban nhân dân quận, huyện lập hợp đồng cho thuê đất nông nghiệp, lâm nghiệp theo qui định.

II. HỒ SƠ CHUYỂN NHƯỢNG:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu qui định tại mục 1 của Thông tư số 1883/2001)

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Sơ đồ thửa đất (trường hợp có tách hoặc nhập thửa đất) do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập.

4. Chứng từ nộp tiền thuê đất cho cả thời gian được thuê (trường hợp thuê đất).

5. Hộ khẩu thường trú tại Hà Nội của bên nhận chuyển nhượng.

III. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:

1. Hồ sơ nộp tại Phòng Địa chính đất và đô thị quận, huyện nơi có đất đó.

2. Trong thời hạn 05, ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Phòng Địa chính nhà đất và đô thị quận, huyện thẩm tra hồ sơ, xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng vào bản hợp đồng. Nếu không đủ điều kiện chuyển nhượng thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do.

3. Trong thời hạn 03 ngày kể từ nhận đủ hồ sơ hợp lệ do Phòng Địa chính nhà đất và đô thị trình Ủy ban nhân dân, huyện chứng thực vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

4. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng được chứng thực, Phòng Địa chính nhà đất và đô thị thông báo cho các bên chuyển nhượng đến cơ quan Thuế để nộp thuế và các khoản lệ phí theo qui định của Pháp luật.

Cơ quan Thuế có trách nhiệm xác định tiền thuế, lệ phí trước bạ phải thu trong thời hạn 03 ngày và tổ chức thu theo quy định.

5. Sau khi các bên nộp đầy đủ các chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Phòng Địa chính nhà đất và đô thị trả lại hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân quận, huyện hoàn tất thủ tục cho bên được nhận quyền sử dụng đất và vào sổ cập nhật theo dõi biến động đất đai.

Trường hợp chuyển nhượng có tách, nhập thửa đất thì Ủy ban nhân dân quận, huyện làm thủ tục đăng ký biến động và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy mời) cho bên được chuyển nhượng. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 07 ngày.

B/ Chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế hoặc giữa tổ chức kinh tế với hộ gia đình, cá nhân (giữ nguyên mục đích sử dụng đất)

I/ Hồ sơ chuyển nhượng:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo quy định tại mục II của Thông tư số 1883/2001)
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
3. Trích lục bản đồ thửa đất (trường hợp có tách hoặc nhập thửa đất - do đơn vị có chức năng đo đạc địa chính thuộc Sở địa chính nhà đất thực hiện)
4. Chứng từ nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất cho cả thời gian được thuê (trường hợp hợp giao đất hoặc thuê đất)
5. Bản sao công chứng Giấy phép đăng ký hoạt động kinh doanh tại Hà Nội, quyết định đầu tư của cấp có thẩm quyền.

II. Trình tự thực hiện:

1. Hồ sơ nộp tại phòng Địa chính nhà đất và đô thị quận, huyện và được thực hiện theo trình tự qui định tại các điểm (2) và điểm (3), khoản (III), mục A, Điều này.
2. Sau khi Ủy ban nhân dân quận, huyện chứng thực được chuyển nhượng, phòng Địa chính nhà đất và đô thị thông báo cho các bên chuyển nhượng đến Cục Thuế Hà Nội để nộp các khoản thuế và lệ phí theo quy định.

Cục Thuế Hà Nội có trách nhiệm xác định số thuế, lệ phí phải thu trong thời hạn 03 ngày và tổ chức thu theo quy định.

3. Sau khi các bên nộp đầy đủ các chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, Phòng Địa chính nhà đất và đô thị quận, huyện vào sổ cập nhật theo dõi biến động đất đai và chuyển toàn bộ hồ sơ đến Sở Địa chính nhà đất.

4. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, sở Địa chính nhà đất hoàn tất thủ tục đăng ký trước bạ sang tên vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời vào sổ cập nhật theo dõi biến động đất đai và trả Giấy chứng nhận cho tổ chức kinh tế được nhận chuyển quyền nhượng quyền sử dụng đất.

Trường hợp có tách, nhập thửa đất, Sở Địa chính nhà đất trình Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 10 ngày.

5. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất phải được Ủy ban nhân dân thành phố cho phép và phải tuân thủ theo các qui định của Nhà nước về giao đất, cho thuê đất.

6. Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất gắn liền với quyền sở hữu nhà (không phải là nhà ở, bao gồm: nhà chuyên dùng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ...) thì thực hiện theo Điều 6 của bản quy định này.

Điều 5: Chuyển quyền sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở (kể cả nhà ở căn hộ chung cư cao tầng) bao gồm: mua bán, trao đổi, tặng cho, chia, thừa kế.

I. HỒ SƠ CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở GẮN LIỀN VỚI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT Ở:

1. Đơn đề nghị chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu qui định):

a) Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu nhà chưa có Giấy Chứng nhận nhưng có giấy tờ qui định tại tiết (c), điểm (1), khoản (I), Điều 2 của bản qui định này thì Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận theo quy định tại tiết (a), điểm (1), khoản (II), Điều 2 của bản quy định này để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận trước khi thực hiện chuyển quyền.

b) Trường hợp người sử dụng đất, sở hữu nhà đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì đơn không phải xác nhận tình trạng đất, nhà nói trên.

2. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (hoặc một trong những loại giấy tờ quy định tại tiết (c), điểm (1), khoản (I), Điều 2).

3. Hộ khẩu thường trú tại Hà Nội (đối với hộ gia đình, cá nhân), bản sao công chứng Giấy phép đăng ký hoạt động kinh doanh trên địa bàn Hà Nội (đối với tổ chức) của bên nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

4. Trích lục thửa đất (trường hợp tách, nhập thửa đất) do đơn vị có chức năng đo đạc địa chính thuộc Sở Địa chính nhà đất hoặc Phòng Địa chính nhà đất và đô thị quận, huyện thực hiện) và bản vẽ mặt bằng hiện trạng nhà ở (do đơn vị có tư cách pháp nhân đo vẽ).

5. Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (theo mẫu quy định đối với từng loại).

II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:

1. Chuyển toàn bộ quyền sở hữu nhà ở, sử dụng đất ở mà chủ sở hữu đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

a) Bước 1: Hồ sơ ban đầu nộp tại một trong các Phòng Công chứng trên địa bàn thành phố hoặc tại Ủy ban nhân dân quận, huyện nơi có nhà, đất.

Việc nộp hồ sơ tại một trong các phòng Công chứng hay tại Ủy ban nhân dân quận, huyện do người sử dụng đất, sở hữu nhà tự lựa chọn.

Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan nêu trên phải hoàn thành thủ tục công chứng hoặc chứng thực Hợp đồng hoặc văn bản khai nhận, phân chia nhà ở, đất ở theo thẩm quyền.

b) Bước 2: Bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đến cơ quan Thuế để nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất ở và lệ phí trước bạ nhà ở, đất ở theo thẩm quyền.

Cơ quan Thuế căn cứ vào Hợp đồng đã được công chứng hoặc chứng thực xác định các khoản thuế, lệ phí nói trên trong thời hạn 03 ngày và tổ chức thu theo qui định.

c) Bước 3: Bên nhận chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nộp toàn bộ hồ sơ, chứng từ đã được thực hiện theo các bước trên tại Sở Địa chính nhà đất (nếu Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố cấp) hoặc tại Ủy ban nhân dân quận, huyện (nếu Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp) để làm thủ tục đăng ký trước bạ sang tên vào Giấy chứng nhận.

Thời hạn cho các cơ quan trên hoàn tất các thủ tục, vào sổ cập nhật theo dõi biến động nhà ở, đất ở và trả Giấy chứng nhận là 05 ngày.

Trường hợp Ủy ban nhân dân quận, huyện làm thủ tục thì phải báo cáo về Sở Địa chính nhà đất để quản lý, cập nhật và chỉnh lý biến động.

2. Chuyển một phần quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (có chia tách, nhập thửa đất) đã có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở;

a) Bước 1: Hồ sơ đầu nộp tại Sở Địa chính nhà đất (nếu Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố cấp) hoặc tại Ủy ban nhân dân quận, huyện (nếu Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận, huyện được ủy quyền cấp) để thực hiện:

Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ:

- Sở Địa chính nhà đất kiểm tra và đối chiếu hồ sơ gốc (trường hợp chưa rõ ràng có thể kiểm tra tại thực địa) nếu thấy đủ điều kiện thì gửi hồ sơ kèm theo phiếu chuyển xác nhận đủ điều kiện đến Phòng Công chứng để làm thủ tục công chứng Hợp đồng hoặc văn bản khai nhận, phân chia nhà ở, đất ở. Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ. Phòng công chứng làm thủ tục công chứng Hợp đồng hoặc văn bản khai nhận, phân chia nhà ở, đất ở theo qui định.

- Ủy ban nhân dân quận, huyện kiểm tra và đối chiếu hồ sơ gốc (trường hợp chưa rõ ràng có thể kiểm tra tại thực địa) nếu đủ điều kiện thì chứng thực Hợp đồng hoặc văn bản khai nhận, phân chia nhà ở, đất ở.

c) Bước 2 : Thực hiện theo trình tự qui định tại bước 2, điểm (1), khoản (III), Điều này;

d) Bước 3: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đã được thực hiện theo các bước trên:

- Sở Địa chính nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận cho bên được nhận quyền sở hữu nhà ở và sử dụng đất ở (Trường hợp Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố cấp).

- Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận cho bên được nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (trường hợp Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp)

Sau khi trả Giấy chứng nhận (bản màu hồng) cho bên được nhận quyền sở hữu nhà ở, phòng Địa chính nhà đất và đô thị quận, huyện phải chuyển toàn bộ giấy tờ gốc về nhà ở, đất ở và Giấy chứng nhận (bản sao Giấy chứng nhận màu hồng và bản gốc Giấy chứng nhận màu xanh) cho Sở Địa chính nhà đất để lưu giữ và quản lý.

3. Chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở mà chủ sở hữu nhà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở nhưng có một trong các giấy tờ qui định tại tiết (c), điểm (1) khoản II, Điều 2 bản quy định này:

a) Trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày nhận được đơn đề nghị của bên chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn phải xác nhận vào đơn về tình trạng tranh chấp, khiếu kiện; tình hình kê khai đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại tiết (a), điểm (1) khoản II, Điều 2 bản quy định này.

b) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ quy định tại các điểm (1), (2), (3) và điểm (4), khoản (I), Điều này, Sở Địa chính nhà đất (nếu Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân thành phố cấp) hoặc Ủy ban nhân dân quận, huyện (nếu Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp) phải hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

c) Sau khi bên chuyển quyền sở hữu nhà ở được cấp Giấy chứng nhận, trình tự, thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở được thực hiện như quy định tại điểm (1) và điểm (2), khoản (II), Điều này.

4. Chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo Bản án hoặc Quyết định của Tòa - án đã có hiệu lực pháp luật hoặc theo Hợp đồng bán đấu giá bất động sản:

Hồ sơ ban đầu phải có Bản án hoặc Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc Hợp đồng bán đấu giá bất động sản. Trình tự giải quyết thực hiện theo qui định tại các điểm (1) và điểm (2), khoản (II), Điều này (trừ thủ tục công chứng, chứng thực không phải thực hiện).

5. Trường hợp thừa kế nhà ở, đất ở đồng thời với việc chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thì giải quyết thủ tục khai nhận thừa kế đồng thời với thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở.

Điều 6 : Chuyển quyền sở hữu nhà không phải là nhà ở (bao gồm: nhà chuyên dùng vào mục đích sản xuất, kinh doanh, dịch vụ) gắn liền với quyền sử dụng đất giữa các tổ chức kinh tế (đủ điều kiện theo quy định tại Điểm 3 khoản I, Điều 2 quy định này).

I. HỒ SƠ CHUYỂN QUYỀN:

1. Các giấy tờ qui định tại khoản (I), mục (B), Điều 4 bản qui định này.
2. Giấy xác nhận sở hữu công trình do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.
3. Trường hợp chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo Bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc theo Hợp đồng bán đấu giá bất động sản thì hồ sơ phải có Bản án hoặc Quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc Hợp đồng bán đấu giá bất động sản.

II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN CHUYỂN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ GẮN VỚI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Bước 1: Hồ sơ nộp tại Sở Địa chính nhà đất. Trong thời hạn 05 ngày. Sở Địa chính nhà đất kiểm tra và đối chiếu hồ sơ gốc, nếu đủ điều kiện thì gửi hồ sơ kèm theo phiếu chuyển xác nhận đủ điều kiện chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đến phòng công chứng để làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.
2. Bước 2: Phòng công chứng Hợp đồng chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 ngày.
3. Bước 3: Nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ nhà, đất thực hiện như qui định tại điều 5 bản qui định này.
4. Bước 4: Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ đã được hoàn tất theo các bước trên, sở Địa chính nhà đất hoàn tất thủ tục đăng ký trước bạ sang tên vào Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất; vào sổ cập nhật theo dõi biến động đất đai và trả Giấy chứng nhận cho bên nhận quyền sở hữu nhà.

Trường hợp có tách nhập thửa đất, Sở Địa chính nhà đất trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận là 10 ngày.

Trường hợp có thay đổi mục đích sử dụng và thời gian thuê đất phải được Ủy ban nhân dân thành phố cho phép và phải tuân thủ theo các qui định của Nhà nước về giao đất, cho thuê đất.

Điều 7: Cho thuê đất, cho thuê lại đất:

A/ Đối với hộ gia đình, cá nhân (trường hợp Giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp):

I. ĐIỀU KIỆN CHO THUÊ ĐẤT VÀ CHO THUÊ LẠI ĐẤT:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp để trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản được cho thuê đất khi: hoàn cảnh gia đình neo đơn, khó khăn, hoặc chuyển sang làm nghề khác nhưng chưa ổn định, hoặc thiếu sức lao động. Thời hạn cho thuê do các bên thỏa thuận nhưng không quá 03 năm. Trường hợp đặc biệt khó khăn được Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận thì thời hạn cho thuê được kéo dài nhưng không quá 10 năm.

Hộ gia đình, cá nhân được cho thuê đất ở, đất chuyên dùng theo qui định của Bộ luật dân sự.

2. Hộ gia đình, cá nhân sau khi được Nhà nước cho thuê đất, được cho thuê lại đất đó khi thuộc đối tượng qui định tại điểm (3), khoản (I), Điều 2 của ban qui định này và chủ sử dụng đất đó đã đầu tư theo đúng mục đích ghi trong dự án hoặc trong đơn xin thuê đất.

II. HỒ SƠ THUÊ ĐẤT, THUÊ LẠI ĐẤT:

1. Hợp đồng thuê đất, cho thuê lại đất (theo mẫu qui định tại mục I của Thông tư số 1883/ 2001).
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
3. Sơ đồ thửa đất (trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo trên thực địa).
4. Chứng từ nộp tiền thuê đất cho cả thời gian được thuê (trong trường hợp được thuê đất)

III. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:

1. Trình tự thực hiện việc cho thuê đất:

Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì xác nhận vào Hợp đồng cho thuê đất và vào sổ theo dõi biến động đất đai. Nếu không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do:

2. Trình tự thực hiện việc cho thuê lại đất:

a) Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân quận, huyện nếu đất đó do Ủy ban nhân dân quận, huyện cho thuê đất.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân quận, huyện phải thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì xác nhận vào Hợp đồng cho thuê lại đất. Nếu không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do.

b) Sau khi có xác nhận được cho thuê lại đất, bên cho thuê lại phải đăng ký việc cho thuê lại đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

B/ ĐỐI VỚI TỔ CHỨC KINH TẾ VÀ HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN (TRƯỜNG HỢP GIẤY CHỨNG NHẬN DO ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẤP):

Tổ chức kinh tế, hộ gia đình và cá nhân được cho thuê đất, cho thuê lại đất khi thuộc đối tượng qui định tại điểm (3), khoản (1), Điều 2 của bản qui định này; Đất cho thuê hoặc cho thuê lại phải được đầu tư xây dựng công trình kiến trúc, kết cấu hạ tầng.

I. HỒ SƠ THUÊ ĐẤT, THUÊ LẠI ĐẤT:

1. Hợp đồng thuê đất, cho thuê lại đất (theo qui định tại mục II của Thông tư số 1883/2001).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trích lục bản đồ thửa đất.

4. Chứng từ nộp tiền sử dụng đất cho cả thời gian được thuê (trong trường hợp được giao đất hoặc được thuê đất).

II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:

1. Hồ sơ nộp tại Sở Địa chính nhà đất. Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Sở Địa chính nhà đất thẩm tra, nếu đủ điều kiện thì xác nhận vào Hợp đồng cho thuê đất hoặc Hợp đồng cho thuê lại đất; nếu không đủ điều kiện thì trả lại hồ sơ và thông báo cho tổ chức kinh tế đó biết lý do.

2. Sau khi có xác nhận được cho thuê, được cho thuê lại, bên cho thuê, bên cho thuê lại phải đăng ký việc cho thuê, cho thuê lại đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

Điều 8: Thừa kế quyền sử dụng đất:

I. NGƯỜI ĐƯỢC THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Những người sau đây được để lại thừa kế quyền sử dụng đất:

a) Cá nhân sử dụng đất nông nghiệp được giao để trồng cây hàng năm, trồng cây lâu năm, nuôi trồng thủy sản, đất lâm nghiệp để trồng rừng, đất chuyên dùng và phải là thành viên của hộ gia đình đó.

b) Cá nhân được nhà nước cho thuê đất mà đã trả tiền thuê đất cho cả thời gian thuê hoặc đã trả trước tiền thuê đất cho nhiều năm.

2. Hộ gia đình được nhà nước giao đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, nuôi trồng thủy sản nếu trong hộ có thành viên chết thì thành viên đó không được để thừa kế quyền sử dụng đất mà các thành viên khác trong hộ gia đình đó được quyền tiếp tục sử dụng phần diện tích đất của thành viên đó.

II. HỒ SƠ THỰC HIỆN VIỆC THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Di chúc hoặc Bản khai nhận, phân chia di sản thừa kế (theo mẫu qui định) có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn về điều kiện được thừa kế.

3. Trích lục thừa đất (trường hợp tách, nhập thừa đất do Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn lập).

4. Bản án, hoặc quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật (nếu phân chia di sản thừa kế tại Tòa án).

5. Giấy chứng tử của người để lại di sản thừa kế.

III. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN VIỆC THỪA KẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ và xác nhận những người có quyền thừa kế quyền sử dụng đất vào bản khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế (trừ trường hợp nhận bản thừa kế theo Bản án hoặc quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật), sau đó chuyển hồ sơ lên Ủy ban nhân dân quận, huyện.

2. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, nếu đủ điều kiện Ủy ban nhân dân quận, huyện chứng thực vào Bản khai nhận hoặc thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và đăng ký sang tên vào Giấy chứng nhận. Phòng Địa chính nhà đất và đô thị vào sổ cập nhật theo dõi biến động đất đai và trả Giấy chứng nhận cho bên được nhận di sản thừa kế.

3. Trường hợp phân chia di sản thừa kế mà có tách, nhập thừa đất, Ủy ban nhân dân quận, huyện cấp Giấy chứng nhận cho từng thừa kế được phân chia.

Điều 9: Thế chấp, bảo lãnh giá trị quyền sử dụng đất.

A/ ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN:

I. ĐIỀU KIỆN VỀ THẾ CHẤP, BẢO LÃNH:

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp do Nhà nước giao hoặc do nhận quyền sử dụng đất hợp pháp được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp và hoa lợi thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn sản xuất kinh doanh.

2. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất thuộc đối tượng qui định tại điểm (3), khoản (I), Điều 2 của bản qui định này được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất. Giá trị quyền sử dụng đất mang thế chấp là tiền thuê đất đã trả trước cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng và giá trị tài sản gắn liền với đất đó (nếu có).

Trong trường hợp thế chấp giá trị quyền sử dụng đất thuê để vay vốn ngắn hạn mà thời hạn thuê đất đã được trả còn lại 05 năm thì thực hiện theo hướng dẫn của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

3. Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm thì chỉ được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê tại tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam để vay vốn phát triển sản xuất, kinh doanh.

4. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở, được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình tại các tổ chức kinh tế, tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam và cá nhân Việt Nam ở trong nước.

5. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất đủ điều kiện được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo qui định tại các điểm (1), (2), (3) và điểm (4), khoản I, mục A, Điều này thì cũng được quyền bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

II. HỒ SƠ ĐĂNG KÝ THẾ CHẤP, BẢO LÃNH BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Hợp đồng thế chấp hoặc Hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất (theo mẫu qui định tại mục I của Thông tư số 1883/2001).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Sơ đồ thửa đất (trích lục bản đồ thửa đất hoặc trích đo trên thực địa).

4. Chứng từ nộp tiền thuê đất (trong trường hợp được thuê đất).

III. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:

1. Bên thế chấp và bên nhận thế chấp ký kết hợp đồng thế chấp hoặc bên bảo lãnh, bên được bảo lãnh, bên nhận bảo lãnh thoả thuận ký kết hợp đồng bảo lãnh (theo mẫu qui định). Sau khi các bên ký kết Hợp đồng, bên thế chấp, bên bảo lãnh hoặc bên nhận bảo lãnh phải đăng ký tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

Trong thời hạn 02 ngày, kể từ ngày nộp hồ sơ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn xác nhận đã đăng ký thế chấp hoặc bảo lãnh vào Hợp đồng.

2. Sau khi hoàn thành việc đăng ký, bên nhận thế chấp hoặc bên nhận bảo lãnh cho vay tiền theo thoả thuận trong hợp đồng vay vốn. Hai bên tự chịu trách nhiệm toàn bộ về các nội dung ghi trong hợp đồng vay vốn.

B/ Đối với tổ chức kinh tế.

I. Điều kiện thế chấp, bảo lãnh:

1. Tổ chức kinh tế được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất với tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam nếu thuộc đối tượng qui định tại điểm () khoản (I) Điều 2 của bản qui định này.

Giá trị quyền sử dụng đất được thế chấp trong trường hợp thuê đất gồm tiền thuê đất đã trả trước cho Nhà nước sau khi trừ đi tiền thuê đất cho thời gian đã sử dụng, chi phí đã đầu tư tạo lập nên khu đất đó khi được thuê và giá trị tài sản gắn liền với đất đó.

Trong trường hợp thế chấp giá trị quyền sử dụng đất thuê để vay vốn ngắn hạn mà thời hạn thuê đất đã được trả còn lại dưới 05 năm thì thực hiện theo hướng dẫn của ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

2. Trường hợp tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản hoặc được Nhà nước cho thuê đất mà trả tiền thuê đất hàng năm thì chỉ được thế chấp tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đó.

3. Tổ chức kinh tế sử dụng đất được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất theo qui định tại các điểm (1), (2), khoản (I), mục B. Điều này, thì cũng được quyền bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam.

II. Hồ sơ đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất:

1. Hợp đồng thế chấp hoặc Hợp đồng bảo lãnh bằng giá trị quyền sử dụng đất (theo qui định tại mục II của Thông tư số 1883/2001).

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Trích lục bản đồ thửa đất.

4. Chứng từ nộp tiền thuê đất (trong trường hợp được thuê đất).

III. Trình tự thực hiện:

1. Bên thế chấp, bên bảo lãnh nộp hồ sơ thế chấp, hồ sơ bảo lãnh tại Sở Địa chính nhà đất. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính nhà đất thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì xác nhận được thế chấp, được bảo lãnh vào hợp đồng và vào sổ đăng ký. Nếu không được thế chấp hoặc bảo lãnh thì trả lại hồ sơ và thông báo cho tổ chức đó biết lý do.

2. Sau khi các bên ký kết Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng bảo lãnh, bên thế chấp, bên bảo lãnh hoặc bên nhận bảo lãnh phải đăng ký tại Sở Địa chính nhà đất. Sau khi hoàn thành việc đăng ký, tổ chức tín dụng nhận thế chấp, nhận bảo lãnh cho vay tiền theo thoả thuận trong Hợp đồng vay vốn. Hai bên tự chịu trách nhiệm toàn bộ về các nội dung ghi trong hợp đồng vay vốn.

3. Đối với doanh nghiệp liên doanh mà bên Việt Nam góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất quy định tại Điều 92 của Nghị định số 24/2000/NĐ-CP ngày 31/7/2000 của Chính phủ về thi hành Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, khi thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đó, thì hồ sơ thế chấp gồm các giấy tờ quy định tại các điểm (1), (2) và điểm (3), khoản (II), mục B, điều này và bản Hợp đồng góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Trình tự thực hiện như đối với tổ chức trong nước.

C/ Xoá thế chấp, xoá bảo lãnh và xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp hoặc đã bảo lãnh để thu hồi nợ:

I/ Xoá thế chấp, xoá bảo lãnh:

1. Khi bên thế chấp, bên được bảo lãnh hoàn thành nghĩa vụ trả nợ thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh xoá thế chấp, xoá bảo lãnh theo nội dung của bản Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng bảo lãnh.

2. Bên thế chấp, bên bảo lãnh giữ bản Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng bảo lãnh đến nơi đăng ký để xoá đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh theo qui định.

II/ Xử lý quyền sử dụng đất đã thế chấp hoặc đã bảo lãnh để thu hồi nợ:

1. Khi bên thế chấp hoặc bên được bảo lãnh không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng bảo lãnh thì quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thế chấp, đã bảo lãnh được xử lý theo thoả thuận trong hợp đồng. Trường hợp không xử lý được theo thoả thuận thì bên nhận thế chấp, bên nhận bảo lãnh có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thế chấp, đã bảo lãnh cho người khác để thu nợ hoặc đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản hoặc khởi kiện tại Toà án theo qui định của pháp luật. Người được nhận quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản sau khi xử lý được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Sau khi hoàn thành việc xử lý công nợ, bên thế chấp hoặc bên bảo lãnh đến cơ quan đã đăng ký để xoá đăng ký thế chấp, xoá đăng ký bảo lãnh.

Điều 10: Góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

A/ ĐỐI VỚI HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN:**I. HỒ SƠ GÓP VỐN BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:**

1. Tờ khai góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (theo mẫu qui định tại mục I của thông tư số 1883/2001).
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
3. Sơ đồ thửa đất mang góp vốn.
4. Chứng từ nộp tiền thuê đất (trong trường hợp thuê đất).

II. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:

1. Các bên góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất nộp hồ sơ góp vốn tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì xác nhận được góp vốn vào Tờ khai góp vốn và vào sổ đăng ký. Nếu không đủ điều kiện góp vốn thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do.

2. Sau khi được xác nhận, các bên góp vốn hoàn thiện các thủ tục đầu tư theo qui định của pháp luật.

Trường hợp có phát sinh pháp nhân mới sử dụng đất thì pháp nhân mới đó phải đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp không có phát sinh pháp nhân mới sử dụng đất thì đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của bên góp vốn.

B/ ĐỐI VỚI TỔ CHỨC KINH TẾ:**I. ĐIỀU KIỆN:**

Tổ chức kinh tế sử dụng đất được góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để hợp tác sản xuất, kinh doanh với tổ chức, cá nhân trong nước, tổ chức, cá nhân nước ngoài (không chuyển mục đích sử dụng) khi đất được Nhà nước giao không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản hoặc đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất được qui định tại điểm (3), khoản (1), Điều 2 của bản qui định này.

Các tổ chức được Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm nếu góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất để liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được Thủ tướng Chính phủ hoặc Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép trước khi thực hiện.

II. HỒ SƠ GÓP VỐN BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Tờ khai góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất (theo qui định tại mục II của Thông tư số 1883/2001).
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
3. Sơ đồ thửa đất góp vốn.
4. Chứng từ nộp tiền thuê đất (trong trường hợp thuê đất).

III. TRÌNH TỰ THỰC HIỆN:

1. Góp vốn với tổ chức, cá nhân trong nước: Bên góp vốn nộp hồ sơ góp vốn tại Sở Địa chính nhà đất. Trong thời hạn 01 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Địa chính nhà đất thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì xác nhận được góp vốn vào Tờ khai góp vốn. Nếu không đủ điều kiện góp vốn thì trả lại hồ sơ và thông báo cho tổ chức đó biết lý do không được góp vốn. Sau khi có xác nhận được góp vốn, các bên góp vốn hoàn thiện các thủ tục đầu tư theo qui định của pháp luật.

Trường hợp có phát sinh pháp nhân mới sử dụng đất thì pháp nhân mới đó phải đăng ký quyền sử dụng đất tại Sở Địa chính nhà đất để trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho pháp nhân mới.

Trường hợp không làm phát sinh pháp nhân mới sử dụng đất thì đất đó vẫn thuộc quyền sử dụng của bên góp vốn. Bên góp vốn phải đăng ký việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

2. Góp vốn liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài:

a) Bên góp vốn nộp hồ sơ vốn tại Sở Địa chính nhà đất. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở địa chính nhà đất thẩm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thì xác nhận được góp vốn vào Tờ khai góp vốn. Nếu không đủ điều kiện góp vốn thì trả lại hồ sơ và thông báo cho tổ chức đó biết lý do không được vốn.

Đối với trường hợp góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhà nước (kể cả các loại hình doanh nghiệp khác có vốn Nhà nước) được Nhà nước cho thuê mà trả tiền thuê đất hàng năm thì Sở Địa chính nhà đất và Sở Tài chính Vật giá trình Ủy ban nhân dân thành phố duyệt giá thuê đất và cho phép được góp vốn theo thẩm quyền quy định

b) Sau khi được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, xác nhận được góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất, các bên tham gia hợp đồng liên doanh làm các thủ tục đầu tư theo quy định của pháp luật.

c) Khi được cấp giấy phép đầu tư, doanh nghiệp liên doanh phải đăng ký quyền sử dụng đất tại Sở Địa chính nhà đất và trình Ủy ban nhân dân thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời phải đăng ký quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất đó.

C/ Chấm dứt việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất:

I. Việc góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất chấm dứt trong những trường hợp sau:

1. Hết thời hạn góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.
2. Do đề nghị của một bên hoặc các bên; trường hợp liên doanh với tổ chức, cá nhân nước ngoài thì phải được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
3. Theo quyết định xử lý của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do vi phạm nghiêm trọng các qui định của pháp luật về đất đai.
4. Do bị tuyên bố phá sản.
5. Cá nhân ký kết hợp đồng góp vốn chết, pháp nhân hoặc các chủ thể khác muốn chấm dứt hợp đồng.

II. VIỆC CHẤM DỨT GÓP VỐN LIÊN DOANH BẰNG GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT QUI ĐỊNH TẠI CÁC ĐIỂM (3), (4) VÀ ĐIỂM (5), KHOẢN I, MỤC C, ĐIỀU NÀY CHỈ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP LIÊN DOANH, KHÔNG ÁP DỤNG ĐỐI VỚI BÊN GÓP VỐN BẰNG GIÁ TRỊ SỬ DỤNG ĐẤT.

1. Đối với trường hợp qui định tại điểm (1), điểm (2), khoản (I), mục C, Điều này thì bên góp vốn được tiếp tục sử dụng đất đó trong thời gian sử dụng đất còn lại. Trường hợp thời gian sử dụng đất đã hết thì Nhà nước thu hồi đất theo qui định của pháp luật về đất đai; nếu người sử dụng đất còn có nhu cầu thì được Nhà nước xem xét cho sử dụng theo qui định của pháp luật.

2. Đối với trường hợp qui định tại điểm (3), khoản (I), mục C, Điều này thì Nhà nước thu hồi đất đó.

3. Trường hợp doanh nghiệp liên doanh bị phá sản thì quyền sử dụng đất đã đem góp vốn được xử lý theo quyết định tuyên bố phá sản doanh nghiệp của Tòa án.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tổ chức, cá nhân trong nước thì được tiếp tục sử dụng đất đúng mục đích và trong thời hạn đất, thuê đất còn lại.

Người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì được Nhà nước cho thuê đất và phải sử dụng đất đúng mục đích theo qui định của pháp luật.

Trường hợp không có người nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì Nhà nước thu hồi.

4. Trường hợp cá nhân ký kết Hợp đồng góp vốn chết thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được để lại thừa kế theo qui định của pháp luật.

5. Trong trường hợp giải thể thì quyền sử dụng đất đã góp vốn được xử lý theo thỏa thuận của các bên.

Chương 3:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 11: Trách nhiệm của các cấp, các ngành

1. Sở Địa chính Nhà đất có trách nhiệm chủ trì phối hợp với Sở, Ban, Ngành thành phố có liên quan và Ủy ban nhân dân các cấp tổ chức thực hiện qui định này; đôn đốc kiểm tra việc thực hiện và tổ chức tập huấn nghiệp vụ, chuyên môn cho các đơn vị và cán bộ trực tiếp tham gia thực hiện qui định này.

2. Sở Tư pháp có trách nhiệm ban hành các mẫu Hợp đồng khi người sử dụng đất, sở hữu nhà thực hiện các quyền của mình; hướng dẫn và tập huấn nghiệp vụ công chứng, chứng thực cho các Phòng công chứng và Ủy ban nhân dân các cấp.

3. Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và chỉ đạo Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thực hiện những nhiệm vụ trong phạm vi trách nhiệm được được giao theo qui định này.

Điều 12: Xử lý vi phạm:

1. Tổ chức kinh tế, hộ gia đình và cá nhân khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất, sở hữu nhà mà thực hiện không đúng với quy định này; vi phạm các qui định của Nhà nước về quản lý đất đai, tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng đất khi chưa được phép của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

2. Cấm các cơ quan Nhà nước thu các khoản tài chính trái quy định khi thực hiện các quyền cho người sử dụng đất, sở hữu nhà.

3. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn hoặc vượt quá quyền hạn cho phép trái với qui định này, gây khó khăn cản trở cho người sử dụng đất, sở hữu nhà khi thực hiện các quyền của mình hoặc bao che cho người có hành vi vi phạm thì tùy theo mức độ vi phạm mà xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự.

Trường hợp vi phạm mà gây thiệt hại về tài sản thì phải bồi thường theo qui định.

Điều 13:

Trong quá trình giải quyết thủ tục, hồ sơ nếu phát sinh tranh chấp, khiếu nại, tố cáo của tổ chức, hộ gia đình và cá nhân thì cơ quan đang thụ lý hồ sơ có trách nhiệm giải quyết hoặc chuyển cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo qui định của pháp luật trước khi tiếp tục giải quyết thủ tục hồ sơ theo qui định này.

Trong quá trình tổ chức thực hiện nếu có vướng mắc, Sở Địa chính nhà đất có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân thành phố xem xét sửa đổi.

