

**THÔNG TƯ**

**Hướng dẫn thực hiện một số điều**  
**của 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**  
**khí Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 91/2002/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2002 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn thực hiện một số điều của 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 (gọi là Nghị định số 84/2007/NĐ-CP) như sau:

**I. Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định quy định tại khoản 4 Điều 3**

Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác định thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích sử dụng đất hiện tại như sau:

1. Khi thực hiện công việc 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 trong quá trình xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi là Giấy chứng nhận) theo quy định tại khoản 2 Điều 135 và khoản 2 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai (gọi là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP), Ủy ban

nhân dân cấp xã phải lấy ý kiến của khu dân cư gồm những người đã từng cư trú cùng thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện tại của thửa đất. Ý kiến của khu dân cư được lập thành văn bản theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Thông tư này và phải được công bố công khai cùng với danh sách các trường hợp đủ điều kiện và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

2. Sau khi kết thúc việc công khai theo quy định, Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét các ý kiến đóng góp về nguồn gốc và thời điểm bắt đầu sử dụng đất theo mục đích sử dụng đất hiện tại để ghi xác nhận vào đơn xin cấp Giấy chứng nhận gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng với Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư và các giấy tờ theo quy định tại Điều 135 và Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

## **II. Việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại khoản 2 Điều 8**

1. Đối với những nơi chưa thực hiện việc “dồn điền, đổi thửa” hoặc đã thực hiện nhưng chưa hoàn thành mà hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất sản xuất nông nghiệp có yêu cầu được thể hiện trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận thì Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp chung một Giấy chứng nhận cho tất cả hoặc một số thửa đất thuộc quyền sử dụng của cùng hộ gia đình, cá nhân đó.

2. Việc cấp chung một Giấy chứng nhận đối với nhiều thửa đất sản xuất nông nghiệp của cùng hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

2.1. Hộ gia đình, cá nhân nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất theo quy định tại khoản 1 Điều 135 và khoản 3 Điều 122 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP một (01) bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 135 hoặc khoản 1 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; trong đơn xin cấp Giấy chứng nhận phải ghi rõ các thửa đất đề nghị cấp chung một Giấy chứng nhận;

2.2. Trình tự, thủ tục cấp chung một Giấy chứng nhận đối với nhiều thửa đất sản xuất nông nghiệp của cùng hộ gia đình, cá nhân được thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 135 hoặc khoản 2 Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2.3. Việc ghi trên Giấy chứng nhận được thực hiện như sau:

a) Mục II (Thửa đất được quyền sử dụng) trên Giấy chứng nhận::

- Tại điểm 1 (Thửa đất số): ghi "Có ... (ghi tổng số thửa đất sản xuất nông nghiệp của cùng một người sử dụng đất) thửa";

- Tại các điểm 2 (Tờ bản đồ số), điểm 3 (Địa chỉ thửa đất), điểm 7 (Thời hạn sử dụng đất) và điểm 8 (Nguồn gốc sử dụng đất): không ghi nội dung;

- Tại điểm 4 (Diện tích): ghi tổng diện tích sử dụng của tất cả các thửa đất được cấp trên Giấy chứng nhận;

- Tại điểm 5 (Hình thức sử dụng đất): ghi tổng diện tích sử dụng của tất cả các thửa đất được cấp trên Giấy chứng nhận vào mục **Sử dụng riêng**;

- Tại điểm 6 (Mục đích sử dụng đất): ghi "Đất sản xuất nông nghiệp".

b) Mục IV (Ghi chú): ghi "Thông tin chi tiết về từng thửa đất được thể hiện tại Danh sách các thửa đất sản xuất nông nghiệp kèm theo Giấy chứng nhận này".

c) Lập Danh sách các thửa đất sản xuất nông nghiệp được cấp cùng một Giấy chứng nhận theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Thông tư này.

d) Mục V (Sơ đồ thửa đất): không phải thể hiện sơ đồ thửa đất.

### **III. Việc chỉnh lý hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quy định tại điểm c khoản 2 Điều 11**

1. Trường hợp bên chuyển quyền nộp Giấy chứng nhận đã cấp:

1.1. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa thành lập Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (gọi chung là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) chỉnh lý biến động trên Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền đối với trường hợp trong hợp đồng hoặc giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất có ghi chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất;

1.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào hợp đồng hoặc giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện tách thửa trước khi lập thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền và bên chuyển quyền đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất.

2. Trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp:

2.1. Cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển quyền. Quyết định được gửi tới bên chuyển quyền, bên nhận chuyển quyền, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất bị hủy Giấy chứng nhận;

2.2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền đối với trường hợp trong hợp đồng hoặc giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất có ghi chuyển quyền sử dụng toàn bộ thửa đất;

2.3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất căn cứ vào hợp đồng hoặc giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất để thực hiện tách thửa đất trước khi lập thủ tục cấp mới Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền đối với trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất; đồng thời chỉnh lý biến động trên hồ

sơ địa chính của bên chuyển quyền. Bên chuyển quyền phải làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất còn lại.

#### **IV. Việc cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều 17**

1. Thửa đất đang sử dụng được hình thành từ trước ngày văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận nếu đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Thửa đất được hình thành do người sử dụng đất tự tách ra từ thửa đất đang sử dụng kể từ ngày văn bản của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa có hiệu lực thi hành trở về sau mà thửa đất đó có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì không được cấp Giấy chứng nhận, không được làm thủ tục thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê quyền sử dụng đất hoặc thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận cho thửa đất mới.

#### **V. Việc xác định diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng quy định tại Điều 20**

1. Diện tích đất sử dụng cho mục đích công cộng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP bao gồm:

1.1. Đất làm đường giao thông mà đường giao thông đó kết nối với hệ thống giao thông công cộng và không bị ngăn cách bằng gác chắn hoặc bất cứ hình thức gì để hạn chế việc đi lại trong phạm vi công trình, dự án đầu tư;

1.2. Đất sử dụng làm công viên, khu vui chơi giải trí, cơ sở giáo dục, đào tạo, y tế, văn hoá, thể dục thể thao hoặc dưới các hình thức khác nhưng không nhằm mục đích kinh doanh và được sử dụng chung cho mọi người trong và ngoài khu đô thị, khu dân cư nông thôn.

2. Đất sử dụng trong hàng rào hoặc các hình thức ngăn cách khác của khu chung cư, khu nhà biệt thự, khu nhà liền kề, trung tâm thương mại, khu du lịch thì không được xác định là đất sử dụng cho mục đích công cộng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 20 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

## **VI. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại Điều 21**

1. Trường hợp sau khi xem xét việc cấp Giấy chứng nhận theo văn bản của cơ quan điều tra, cơ quan thanh tra quy định tại khoản 1 Điều 21 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP mà có căn cứ cho rằng việc cấp Giấy chứng nhận đó là không trái pháp luật thì cơ quan đã cấp Giấy chứng nhận có văn bản trả lời cơ quan đã có kết luận.

2. Kết quả thẩm tra về việc cấp Giấy chứng nhận do cơ quan thanh tra thực hiện theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 21 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được gửi đến Ủy ban nhân dân và cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp, tổ chức hoặc công dân đã có phát hiện và người đã được cấp Giấy chứng nhận. Trường hợp có ý kiến không tán thành kết quả thẩm tra thì Ủy ban nhân dân có trách nhiệm chỉ đạo làm rõ trước khi quyết định thu hồi Giấy chứng nhận hoặc có văn bản trả lời tổ chức, công dân đã có phát hiện trong trường hợp không quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Trường hợp phát hiện Giấy chứng nhận đã ký trái pháp luật nhưng chưa trao cho người sử dụng đất hoặc người sử dụng đất không nhận thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm ra quyết định hủy Giấy chứng nhận đã ký; quyết định được gửi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cùng cấp đồng thời có văn bản thông báo rõ lý do hủy Giấy chứng nhận cho người đã có hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.

## **VII. Việc bán nhà ở trên đất thuê của Nhà nước quy định tại Điều 27**

1. Nhà đầu tư là tổ chức kinh tế trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho thuê, nhưng có nhu cầu bán nhà ở trên đất thuê đó thì phải chuyển sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; giá đất ở phải nộp được xác định theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP 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 (gọi là Nghị định số 17/2006/NĐ-CP); thời hạn sử dụng đất được xác định như đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

2. Nhà đầu tư là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước dưới hình thức trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho thuê trước ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành, nhưng có nhu cầu bán nhà ở trên đất thuê đó thì phải nộp khoản chênh lệch giữa tiền sử dụng đất ở xác định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và tiền

thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất được xác định như đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

3. Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài đã thuê đất của Nhà nước dưới hình thức trả tiền thuê đất hàng năm để thực hiện dự án xây dựng nhà ở cho thuê, nhưng có nhu cầu bán nhà ở trên đất thuê đó thì phải chuyển sang hình thức thuê đất nộp tiền một lần theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

### **VIII. Việc đăng ký thế chấp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 31**

1. Ủy ban nhân dân cấp huyện quy định danh sách các xã, thị trấn ở xa huyện lỵ (gọi chung là xã) được Giám đốc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện (hoặc Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường đối với nơi chưa có Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất) ủy quyền bằng văn bản cho cán bộ địa chính xã thực hiện việc đăng ký thế chấp, đăng ký thế chấp cho người thứ ba vay vốn (bảo lãnh), đăng ký thay đổi nội dung thế chấp, đăng ký bổ sung thế chấp, xóa đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (gọi chung là đăng ký thế chấp) của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

Những xã gần huyện lỵ mà việc đăng ký thế chấp của hộ gia đình, cá nhân tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thuận lợi thì không thực hiện việc ủy quyền đăng ký thế chấp cho cán bộ địa chính xã.

Hộ gia đình, cá nhân ở những xã mà cán bộ địa chính được ủy quyền đăng ký thế chấp được lựa chọn đăng ký thế chấp tại xã hoặc đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

2. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp trong trường hợp cán bộ địa chính xã được ủy quyền thực hiện như sau:

2.1. Người đăng ký thế chấp nộp hồ sơ đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân xã nơi có đất theo quy định tại Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 16 tháng 6 năm 2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc đăng ký thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất và Thông tư liên tịch số 03/2005/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 sửa đổi bổ sung một số quy định của Thông tư liên tịch số 05/2005/TTLT-BTP-BTNMT sau khi hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho người thứ ba vay vốn, hợp đồng thay đổi nội dung thế chấp, hợp đồng bổ sung nội dung thế chấp giữa hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất và bên nhận thế chấp đã được ký kết và đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc công chứng,

chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất, hoặc sau khi bên vay vốn đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ có xác nhận của bên nhận thế chấp trên hợp đồng thế chấp hoặc xác nhận bằng văn bản về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ.

Mẫu đơn yêu cầu đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Mẫu đơn yêu cầu thay đổi nội dung thế chấp đã đăng ký, Mẫu đơn yêu cầu xoá đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, Mẫu đơn yêu cầu sửa chữa sai sót được thực hiện theo các Mẫu số 03, 04, 05 và 06 ban hành kèm theo Thông tư này.

### 2.2. Khi tiếp nhận hồ sơ, cán bộ địa chính xã có trách nhiệm:

a) Kiểm tra mức độ đầy đủ và tính hợp lệ của hồ sơ đăng ký thế chấp và chi tiếp nhận hồ sơ đã đầy đủ, hợp lệ thuộc phạm vi được ủy quyền giải quyết;

b) Ghi vào Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp thời điểm nhận hồ sơ (giờ, phút, ngày, tháng, năm), ký và ghi rõ họ tên vào phần xác nhận đăng ký thế chấp, đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã;

c) Vào Sổ tiếp nhận hồ sơ đăng ký thế chấp theo Mẫu số 07 ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Thu lệ phí đăng ký thế chấp theo quy định tại Thông tư liên tịch số 03/2007/TTLT/ETC-BTP ngày 10 tháng 01 năm 2007 của Bộ Tài chính và Bộ Tư pháp hướng dẫn chế độ thu nộp, quản lý và sử dụng lệ phí đăng ký và phí cung cấp thông tin về giao dịch bảo đảm; viết giấy biên nhận lệ phí đăng ký thế chấp;

đ) Trường hợp việc giải quyết thủ tục đăng ký thế chấp tiến hành vào ngày làm việc tiếp theo thì phải có giấy biên nhận hồ sơ và hẹn ngày giải quyết xong theo quy định để giao cho người nộp hồ sơ.

2.3. Cán bộ địa chính xã không tiếp nhận hồ sơ đồng thời giải thích rõ lý do cho người nộp hồ sơ trong các trường hợp sau:

a) Không đúng đối tượng được đăng ký thế chấp tại Ủy ban nhân dân xã;

b) Hồ sơ đăng ký thế chấp hoặc hồ sơ đăng ký xoá đăng ký thế chấp không đầy đủ, không hợp lệ;

c) Phát hiện giấy tờ giả mạo trong hồ sơ đăng ký thế chấp;

d) Phát hiện các thông tin trong hồ sơ đăng ký thế chấp không phù hợp với thông tin trong hồ sơ địa chính;

đ) Người yêu cầu đăng ký thế chấp không nộp lệ phí đăng ký theo quy định.

2.4. Đối với hồ sơ hợp lệ đã được tiếp nhận thì ngay trong ngày nhận hồ sơ hoặc chậm nhất là ngày làm việc tiếp theo, cán bộ địa chính xã thực hiện các công việc sau:

a) Chính lý trên Trang bổ sung của Giấy chứng nhận theo nội dung nêu tại điểm b khoản 9 Điều 3 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 08/2006/QĐ-BTNMT, trong đó cột **Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý** ghi như sau:

- Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất (hoặc tài sản gắn liền với đất): ghi "Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (hoặc tài sản gắn liền với đất) với Ngân hàng (hoặc ông, bà, tổ chức kinh tế khác) ... (ghi tên người nhận thế chấp) theo Hợp đồng số .../... ngày... /... /...";

- Trường hợp thế chấp bằng quyền sử dụng đất (hoặc tài sản gắn liền với đất) cho người khác vay tiền (bảo lãnh): ghi "Thế chấp bằng quyền sử dụng đất (hoặc tài sản gắn liền với đất) cho ông (hoặc bà, hộ gia đình, tổ chức) ... (ghi tên người vay tiền) với Ngân hàng (hoặc ông, bà, tổ chức kinh tế khác) ... (ghi tên người nhận thế chấp) theo Hợp đồng số .../... ngày... /... /...";

- Trường hợp đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp hoặc đăng ký bổ sung nội dung thế chấp: ghi "Nội dung đăng ký thế chấp ngày .../.../... về ... (ghi loại tài sản thế chấp) có thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp (hoặc có bổ sung nội dung thế chấp) thành ... (ghi nội dung mới thay đổi hoặc mới bổ sung)";

- Trường hợp xoá đăng ký thế chấp, thế chấp cho người khác vay tiền (bảo lãnh) bằng quyền sử dụng đất (hoặc tài sản gắn liền với đất): ghi "Đã xoá đăng ký thế chấp (hoặc thế chấp cho người khác vay tiền) theo xác nhận của bên nhận thế chấp ngày... /... /..." và gạch bằng mực đỏ vào dòng đã ghi về thế chấp, thế chấp cho người khác vay tiền bằng quyền sử dụng đất (hoặc tài sản gắn liền với đất);

b) Ghi nội dung đăng ký thế chấp vào Sổ địa chính đang quản lý tại xã;

c) Ghi vào Danh mục các trường hợp đã đăng ký thế chấp theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Thông tư này;

d) Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã tại cột **Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền**.

đ) Trả lại cho người yêu cầu đăng ký thế chấp: một đơn yêu cầu đăng ký thế chấp (có xác nhận của cán bộ địa chính xã), giấy biên nhận đã thu lệ phí đăng ký, Giấy chứng nhận đã có xác nhận nội dung đăng ký thế chấp.

3. Định kỳ vào ngày đầu tháng và ngày giữa tháng, cán bộ địa chính xã có trách nhiệm chuyển cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện các giấy tờ sau:



3.1. Danh mục các trường hợp đã đăng ký thế chấp nêu tại tiết c điểm 2.4 khoản 2 Mục này;

3.2. Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp và hợp đồng thế chấp;

3.3. Phiếu thu lệ phí đăng ký và tiền thu lệ phí đăng ký thế chấp.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

4.1. Chính lý hồ sơ địa chính theo hợp đồng thế chấp do cán bộ địa chính xã chuyển đến và thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh để chính lý hồ sơ địa chính theo quy định.

4.2. Nhận và quản lý tiền lệ phí đăng ký thế chấp theo quy định;

5. Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hướng dẫn cán bộ địa chính xã về nghiệp vụ đăng ký thế chấp theo nội dung của Thông tư này.

#### **IX. Việc thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại Điều 32**

1. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài (trong Điều này gọi chung là nhà đầu tư nước ngoài) đã thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35 của Luật Đất đai từ trước ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà chuyển sang hình thức thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì phải nộp khoản chênh lệch giữa tiền sử dụng đất ở được xác định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước một lần cho cả thời gian thuê.

2. Nhà đầu tư nước ngoài đã thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án xây dựng kinh doanh nhà ở theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 35 của Luật Đất đai từ trước ngày Nghị định số 84/2007/NĐ-CP có hiệu lực thi hành mà không chuyển sang hình thức thuê đất theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thì khi bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở, nhà đầu tư phải nộp cho Nhà nước khoản chênh lệch giữa tiền sử dụng đất ở được xác định giá đất theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và tiền thuê đất mà nhà đầu tư đã trả trước một lần cho cả thời gian thuê.

Đối với nhà biệt thự hoặc nhà ở liền kề thì nộp số tiền chênh lệch tại thời điểm bán nhà; đối với nhà chung cư thì nộp số tiền chênh lệch chậm nhất là tại thời điểm kết thúc dự án nhà chung cư.

3. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp nhà đầu tư nước ngoài chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để được thực hiện

dự án theo quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP thực hiện như sau:

3.1. Nhà đầu tư nước ngoài nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh nơi có đất; hồ sơ gồm: văn bản đề nghị được thực hiện dự án theo hình thức nộp tiền sử dụng đất quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ và tiếp nhận đối với hồ sơ đầy đủ, hợp lệ; hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ đối với những hồ sơ không đầy đủ hoặc không hợp lệ;

3.2. Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm chuẩn bị trích lục bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính để gửi cho Sở Tài chính làm thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định giá đất ở theo quy định tại khoản 1 Điều 5 Nghị định số 17/2006/NĐ-CP; gửi toàn bộ hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

3.3. Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan Thuế về việc nhà đầu tư đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc chỉnh lý biên động về sử dụng đất trên Trang bổ sung của Giấy chứng nhận đã cấp, chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý biên động về sử dụng đất trên hồ sơ địa chính và trả lại Giấy chứng nhận đã chỉnh lý cho nhà đầu tư. Nội dung chỉnh lý biên động về sử dụng đất trên Trang bổ sung của Giấy chứng nhận thực hiện như sau:

a) Cột **Ngày, tháng, năm** biên động: ghi thời điểm chỉnh lý biên động về quyền sử dụng đất;

b) Cột **Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý**: ghi "Nhà đầu tư ... (ghi tên tổ chức kinh tế của nhà đầu tư thực hiện dự án) đã chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê sang hình thức nộp tiền thuê đất bằng mức nộp tiền sử dụng đất ở theo Văn bản đề nghị số .../... ngày... /... /...";

4. Trình tự, thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được áp dụng như đối với nhà đầu tư trong nước theo quy định tại Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31 tháng 8 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất.

5. Trình tự, thủ tục thuê đất quy định tại khoản 2 Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được áp dụng như đối với trường hợp nhà đầu tư trong nước được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 125 hoặc Điều 126 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

6. Việc cấp Giấy chứng nhận cho nhà đầu tư nước ngoài trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoặc được Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 32 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Điều 139 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, trong đó:

6.1. Mục **Thời hạn sử dụng**: ghi “70 năm kể từ ngày .../.../... (ghi ngày tháng năm Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Quyết định cho thuê đất thu tiền một lần bằng mức thu tiền sử dụng đất ở có hiệu lực) và được tiếp tục gia hạn nhiều lần sau khi hết thời hạn nếu người sử dụng đất có nhu cầu”;

6.2. Mục **Nguồn gốc sử dụng**: ghi “Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần bằng mức thu tiền sử dụng đất ở”.

#### **X. Việc thu hồi đất quy định tại Điều 34**

1. Dự án phát triển kinh tế quan trọng quy định tại khoản 1 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP bao gồm:

1.1. Dự án kinh tế quan trọng quốc gia do Quốc hội quyết định chủ trương đầu tư được thể hiện trong Nghị quyết của Quốc hội;

1.2. Dự án kinh tế quan trọng do Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư quy định tại Điều 37 Nghị định số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

2. Dự án khu dân cư, trung tâm thương mại, khách sạn cao cấp quy định tại khoản 2 Điều 34 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP bao gồm:

2.1. Các dự án phát triển kinh tế trong khu đô thị hiện có gồm dự án xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, dự án xây dựng nhà ở xã hội, dự án xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư, dự án xây dựng nhà ở công vụ, dự án xây dựng trung tâm thương mại, trung tâm hội chợ triển lãm; dự án xây dựng khách sạn cao cấp đạt tiêu chuẩn từ hạng 3 sao trở lên.

Các dự án phát triển kinh tế nêu tại điểm này phải được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và được Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt chủ trương đầu tư đối với từng dự án.

2.2. Các dự án phát triển kinh tế trong khu vực mở rộng khu đô thị hiện có hoặc khu đô thị mới gồm toàn bộ các dự án kinh tế (không phân biệt quy mô, loại hình) được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chung xây dựng đô thị hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế nêu tại điểm này chỉ được tiến hành sau khi Nhà nước đã thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đất quy hoạch mở rộng khu đô thị hiện có hoặc quy hoạch xây dựng khu đô thị mới.

2.3. Các dự án phát triển kinh tế trong khu dân cư nông thôn hiện có, khu dân cư nông thôn mở rộng hoặc khu dân cư nông thôn xây dựng mới bao gồm các dự án được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Việc giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án phát triển kinh tế trong khu vực mở rộng khu dân cư nông thôn hiện có hoặc trong khu dân cư nông thôn xây dựng mới nêu tại điểm này chỉ được tiến hành sau khi Nhà nước đã thu hồi một phần hoặc toàn bộ diện tích đất quy hoạch mở rộng khu dân cư nông thôn hiện có hoặc quy hoạch xây dựng khu dân cư nông thôn mới.

3. Trình tự, thủ tục thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện theo quy định tại Nghị định số 197/2004/NĐ-CP ngày 03 tháng 12 năm 2004 về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất, Nghị định số 17/2006/NĐ-CP và Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

## **XI. Việc thực hiện các giao dịch về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 66**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có trách nhiệm:

1.1. Chỉ đạo, đơn đốc các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân các huyện, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh tại địa phương hướng dẫn các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà chưa được cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận;

1.2. Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận, đơn giản thủ tục xem xét để cấp ngay Giấy chứng nhận đối với các trường hợp người sử dụng đất 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; áp dụng ngay những quy định tại Nghị định số 84/2007/NĐ-CP để xét cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp người đang sử dụng đất không có các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai.

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 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, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai thì khi có nhu cầu 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, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm căn cứ vào hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đã nộp để thực hiện các thủ tục đăng ký giao dịch về quyền sử dụng đất.

Trường hợp đã đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đồng thời với thủ tục đăng ký giao dịch về quyền sử dụng đất.

3. Những hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận từ ngày 01 tháng 11 năm 2007 trở về sau mà không được cấp Giấy chứng nhận trong thời hạn quy định của pháp luật, gây cản trở đến việc thực hiện quyền của người sử dụng đất thì người đã nộp hồ sơ đầy đủ, hợp lệ có quyền khiếu nại đến thủ trưởng hoặc người đứng đầu cơ quan có cán bộ, công chức gây ra sự chậm trễ đó. Thủ trưởng hoặc người đứng đầu cơ quan có cán bộ, công chức bị khiếu nại có trách nhiệm xem xét, xử lý theo quy định tại các điều 175, 176 và 177 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

## **XII. Tổ chức thực hiện**

1. Thông tư này có hiệu lực sau 15 ngày kể từ ngày đăng Công báo.

2. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chỉ đạo việc triển khai thực hiện Thông tư này. Trong quá trình triển khai, nếu có vướng mắc thì phản ánh kịp thời về Bộ Tài nguyên và Môi trường để giải quyết./.

### **Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để báo cáo);
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Trung ương và các Ban của Đảng;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- HĐND, UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Cục Kiểm tra văn bản của Bộ Tư pháp;
- Các đơn vị thuộc Bộ TN và MT;
- Các Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Công báo, Website Chính phủ;
- Lưu VT, ĐD, ĐK&TKĐD.



**Mai Ái Trục**