

**TỔNG CỤC
CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT
do – Hạnh phúc**

CỘNG HÃ XÃ HỘI

Độc lập – Tự

Số : 201 QĐ/ĐKTK
tháng 7 năm 1989

Hà Nội, ngày 14

**QUYẾT ĐỊNH BAN HÀNH QUY ĐỊNH
Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.**

TỔNG CỤC TRƯỞNG TỔNG CỤC QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT

- Căn cứ Điều 18 Luật Đất đai;
- Căn cứ Điều 13 Nghị định 30 – HĐBT ngày 23/03/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về thi hành Luật Đất đai;
- Căn cứ chỉ thị 67-CT ngày 23/03/1989 của Hội đồng Bộ trưởng về một số việc cần tiếp tục triển khai thực hiện để thi hành Luật Đất đai ;
- Căn cứ Nghị định 404-CP ngày 9/11/1979 của Hội đồng Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và tổ chức Tổng cục Quản lý ruộng đất;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1 – Nay ban hành bản quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Điều 2 - Bản quy định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được áp dụng thống nhất trong việc xét duyệt, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các tổ chức và cá nhân có sử dụng đất.

Điều 3 –Ủy ban nhân dân các cấp căn cứ vào quyết định này để tổ chức thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở địa phương mình./.

**TỔNG CỤC
TRƯỞNG**

CỤC QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT

TỔNG

Tôn Gia Huyền

(Đã ký)

QUY ĐỊNH

**Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
(Ban hành kèm theo quyết định số 201 QĐ/ ĐKTK**

**ngày 14 tháng 7 năm 1989 của Tổng cục trưởng
Tổng cục Quản lý ruộng đất)**

I – Mục đích yêu cầu

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chứng thư pháp lý xác lập mới mối quan hệ hợp pháp giữa Nhà nước với người sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đạt được các mục đích và yêu cầu sau đây:

1) Xác lập căn cứ pháp lý đầy đủ để :

- Nhà nước tiến hành các biện pháp quản lý nhà nước đối với đất đai.
- Người sử dụng đất an tâm khai thác tốt nhất mọi tiềm năng đất đai.

2) Thông qua việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Nhà nước nắm chắc tài nguyên đất và người sử dụng đất hiểu và chấp hành đúng pháp luật đất đai.

II – Điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

1) Việc tổ chức cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được tiến hành theo đơn vị hành chính : xã, thị trấn, quận, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và chỉ được thực hiện khi:

- Xã và cấp hành chính tương đương đã lập được bản đồ địa chính (đối với đồng bằng), sơ đồ địa chính tổng quát (đối với xã vùng đồi núi) và sơ đồ địa chính (hiện nay là sổ đăng ký ruộng đất).

- Bản đồ và sơ đồ địa chính phải phản ánh đúng vị trí, hình thể thửa đất; diện tích, loại đất, hạng đất, chủ sử dụng trên từng thửa đất tại thời điểm cấp giấy chứng nhận.

- Có cán bộ địa chính xã.

2) Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi diện tích đất đang sử dụng được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính và được ghi vào sổ địa chính.

Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất đề nghị và được UBND huyện chấp thuận thì có thể cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trực tiếp đến từng hộ xã viên, tập đoàn viên.

III – Đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Tất cả các tổ chức và cá nhân được Nhà nước giao đất để sử dụng đều được xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bao gồm:

1) Các nông trường, lâm trường và các tổ chức quốc doanh khác có sử dụng đất để sản xuất nông, lâm nghiệp.

2) Hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông, lâm nghiệp.

3) Xí nghiệp : Nhà nước, hợp tác xã, tư nhân.

4) Cơ quan nhà nước quốc dân.

5) Đơn vị vũ trang nhân dân.

6) Các tổ chức xã hội.

7) Xã viên hợp tác xã, tập đoàn viên tập đoàn sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp.

8) Nông dân cá thể và các tổ chức, cá nhân khác.

**VI.- THẨM QUYỀN CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT.**

1) Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố và đặc khu trực thuộc Trung ương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sau :

a- Nông trường, Lâm trường và các tổ chức quốc doanh nông nghiệp, lâm nghiệp khác.

b- Xí nghiệp (quốc doanh, tập thể, tư nhân)

c- Đơn vị vũ trang nhân dân.

d- Cơ quan nhà nước.

đ- Tổ chức xã hội.

e- Tổ chức tập thể và cá nhân sử dụng đất ở và đất chuyên dùng khác, thuộc nội thành phố, thị xã, thị trấn.

g- Các tổ chức cá nhân nước ngoài, tổ chức quốc tế, các tổ chức liên doanh giữa Việt Nam với nước ngoài.

2) Ủy ban nhân dân huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng sau:

a) Hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông, lâm nghiệp.

b) Xã viên hợp tác xã, tập đoàn viên tập đoàn sản xuất nông, lâm nghiệp, nông dân cá thể và cá nhân khác sử dụng đất vùng nông thôn.

3) Ủy ban nhân dân Quận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp, lâm nghiệp cho các hợp tác xã, tập đoàn sản xuất nông, lâm nghiệp, xã viên, tập đoàn viên, nông dân, cá thể và cá nhân khác.

V – Mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất phát hành, sử dụng chung cho tổ chức và cá nhân, có kích thước : 19 x 27 cm với nội dung sau:

- Trang 1 : Mặt chính của giấy chứng nhận, gồm có : Quốc huy; dòng chữ : “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ”; số của giấy chứng nhận.

- Trang 2 và 3 : là phần chính của giấy chứng nhận, ghi rõ tên người sử dụng đất; số hiệu, diện tích, mục đích và thời hạn sử dụng từng khu đất : chữ ký của Chủ tịch UBND, dấu của UBND tỉnh hoặc huyện.

- Trang 4 : Ghi những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận và những điều cần chú ý của người được cấp giấy.

2) Việc viết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cơ quan quản lý đất đai tỉnh thực hiện theo quy trình thống nhất.

VI – Tổ chức thực hiện

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một việc hệ trọng, cần được các cấp ủy Đảng tập trung lãnh đạo và Ủy ban nhân dân các cấp trực tiếp tổ chức thực hiện. Cơ quan Quản lý đất đai các cấp có trách nhiệm giúp UBND cấp tỉnh tổ chức triển khai cụ thể.

1) Tỉnh là cấp tổ chức chỉ đạo, có nhiệm vụ:

a) Xác định chủ trương, biện pháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng huyện và quán triệt chủ trương này tới các ngành các cấp và toàn dân.

b) Lập kế hoạch nhiệm vụ, tài chính, vật tư và phương án triển khai trong toàn tỉnh.

c) Làm thí điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở một xã để rút kinh nghiệm và tập huấn chuyên môn cho cán bộ các huyện.

d) Kiểm tra đôn đốc các huyện và cơ sở thực hiện theo kế hoạch đã được xác định.

đ) Duyệt danh sách, kê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền.

e) Lập hồ sơ theo dõi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ quản lý.

2) Huyện là cấp trực tiếp tổ chức thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở từng xã, có nhiệm vụ:

a) Kiểm tra xem xét điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở từng xã để có chủ trương biện pháp cụ thể; tổ chức quán triệt chủ trương này đến các ngành các cấp trong huyện.

b) Lập kế hoạch triển khai chung toàn huyện và cụ thể ở từng xã.

c) Làm thí điểm ở một vài xã để rút kinh nghiệm. Chỉ đạo các xã thực hiện theo kế hoạch đã xác định.

d) Duyệt danh sách, kê giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền.

đ) Lập hồ sơ theo dõi cấp phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ quản lý.

e) Lập danh sách, kèm theo hồ sơ những người sử dụng đất thuộc thẩm quyền cấp giấy chứng nhận của cấp tỉnh, trình UBND tỉnh.

3) Xã là cấp thực hiện những tác nghiệp cụ thể, có nhiệm vụ :

a) Báo cáo tự đánh giá về tình hình đo đạc, lập bản đồ địa chính, và sổ địa chính của xã với UBND huyện.

b) Đề xuất kế hoạch cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của xã theo phương án chung

của huyện.

c) Phổ biến chủ trương cấp giấy chứng nhận đến mọi người dân, tổ chức để dân học tập những văn bản pháp luật đất đai có liên quan.

d) Tiến hành các công việc cụ thể để hiện cải các tài liệu cần thiết và tổ chức xét cấp giấy chứng nhận đến từng người sử dụng đất, lập hồ sơ đầy đủ trình UBND huyện xem xét và phê duyệt.

đ) Trực tiếp giao cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được cấp. Vào sổ theo dõi tiến độ cấp phát.

e) Thu lệ phí phát giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

VII- Việc quản lý cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1) Tổng cục Quản lý ruộng đất thống nhất quản lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp cho các tỉnh theo kế hoạch và tiến độ triển khai.

Cơ quan quản lý đất đai cấp tỉnh và huyện có trách nhiệm lập sổ theo dõi việc cấp phát, thu hồi giấy chứng nhận theo mẫu thống nhất và báo cáo định kỳ lên cấp trên.

2) Khi có sự thay đổi về hình thể thửa đất, mục đích sử dụng, người sử dụng ; phải mang giấy chứng nhận đến khai báo biến động tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3) Không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa giấy chứng nhận; Trường hợp làm mất hoặc làm hỏng, phải khai báo ngay tại cơ quan cấp giấy (huyện hoặc tỉnh)

4) Chỉ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi :

- Toàn bộ diện tích được giao có quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Toàn bộ diện tích được giao được phép chuyển quyền sử dụng đất cho người khác và đã làm đầy đủ thủ tục chuyển quyền sử dụng theo quy định.

VIII – Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải nộp lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Hội đồng Bộ trưởng và hướng dẫn của Bộ Tài chính.

**TỔNG CỤC TRƯỞNG
TỔNG CỤC QUẢN LÝ RUỘNG ĐẤT**