

CHÍNH PHỦ
Số: 79/2001/NĐ-CP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 1 tháng 11 năm 2001

NGHỊ ĐỊNH

***Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP
ngày 29 tháng 3 năm 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***

CHÍNH PHỦ

*Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 30 tháng 9 năm 1992;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 14 tháng 7 năm 1993; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật
Đất đai ngày 02 tháng 12 năm 1998 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai
ngày 29 tháng 6 năm 2001;
Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 28 tháng 10 năm 1995;
Theo đề nghị của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính,*

NGHỊ ĐỊNH:

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 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 (sau đây gọi chung là Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 3 năm 1999) như sau:

1. Điều 1 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Nghị định này quy định thủ tục về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp hoặc bảo lãnh, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất của tổ chức kinh tế, hộ gia đình, cá nhân.

2. Các quy định của Nghị định này không áp dụng đối với trường hợp thuê đất công ích của xã, phường, thị trấn".

2. Điều 2 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 2. Việc ủy quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất

1. Người được chủ hộ gia đình ủy quyền trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất là thành viên trong hộ gia đình hoặc người khác không phải là thành viên trong hộ gia đình có đủ năng lực, hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.

2. Người được cá nhân ủy quyền là người đại diện cho cá nhân đó trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

3. Người được người đại diện của tổ chức ủy quyền là người đại diện cho tổ chức đó trong việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

4. Việc ủy quyền cho người đại diện thực hiện các quyền quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này phải bằng văn bản.

Đối với hộ gia đình, cá nhân, văn bản ủy quyền phải có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi cư trú theo quy định tại Điều 48, 49, 50, 51, 52 và Điều 53 của Bộ Luật Dân sự".

3. Điều 3 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 3. Giấy tờ để thực hiện quyền của người sử dụng đất

1. Người sử dụng đất khi thực hiện các quyền của mình phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại đô thị (sau đây gọi chung là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Tổng cục Quản lý ruộng đất trước đây hoặc Tổng cục Địa chính phát hành.

2. Người đang sử dụng đất có một trong các giấy tờ quy định sau đây cần làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để được thực hiện các quyền theo quy định của Nghị định này:

a) Quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai;

b) Những giấy tờ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất cấp trong quá trình thực hiện các chính sách đất đai trong từng thời kỳ của Nhà nước Việt Nam Dân chủ

cộng hoà, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam, Nhà nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam mà người được giao đất, thuê đất vẫn liên tục sử dụng đất từ đó đến nay;

c) 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;

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

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

e) 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;

g) Giấy tờ giao nhà tình nghĩa;

h) Giấy tờ chuyển nhượng đất đai, mua bán 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, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận kết quả thẩm tra của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn.

3. Hộ gia đình, cá nhân khi chuyển nhượng, thừa kế tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất, thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm 2 khoản này.

4. Đối với tổ chức kinh tế đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác hoặc được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền đó không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì được thực hiện các quyền theo quy định tại Nghị định này mà không phải lập hồ sơ thuê đất của Nhà nước.

5. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người đã có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại điểm 2 khoản này trong thời hạn là 30 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ".

4. Điều 6 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 6. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất

Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất gồm có:

1. Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

5. Điều 7 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 7. Trình tự thực hiện việc chuyển đổi quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất chuyển đổi.
2. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào bản hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho những trường hợp được chuyển đổi 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 biết lý do không được chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Đối với trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất tại các phường, thị trấn, sau khi xác nhận vào bản hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất trong trường hợp được chuyển đổi, Ủy ban nhân dân phường, thị trấn gửi hồ sơ chuyển đổi quyền sử dụng đất cho cơ quan địa chính cấp huyện.

3. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan địa chính cấp huyện thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào bản hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho những trường hợp được chuyển đổi 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 biết lý do không được chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do cơ quan địa chính cấp huyện trình, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh hoàn thành việc xác nhận vào bản hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất cho những trường hợp được chuyển đổi quyền sử dụng đất.

4. Sau khi được ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xác nhận được chuyển đổi quyền sử dụng đất, các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

5. Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những trường hợp đã thực hiện xong việc chuyển đổi".

6. Điều 10 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 10. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

Trường hợp người sử dụng đất chuyển nhượng tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với quyền sử dụng đất thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các giấy tờ quy định tại điểm 2 khoản 3 Điều 1 của Nghị định này;

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)".

7. Điều 13 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 13. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm có:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
3. Trích lục bản đồ thửa đất chuyển nhượng;
4. Chứng từ nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất (trong trường hợp được giao đất hoặc được thuê đất)".

8. Điều 14 được sửa đổi, bổ sung như sau:

"Điều 14. Trình tự thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nộp tại cơ quan địa chính cấp huyện nơi có đất.
2. Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan địa chính cấp huyện thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào bản hợp đồng chuyển nhượng cho trường hợp được chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; nếu không đủ điều kiện chuyển nhượng thì trả lại hồ sơ và thông báo cho đương sự biết lý do không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
3. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ do cơ quan địa chính cấp huyện trình, Ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
4. Sau khi được ủy ban nhân dân quận, huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh xác nhận được chuyển nhượng, cơ quan địa chính cấp huyện thông báo cho các bên nộp thuế chuyển quyền