

BỘ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI  
TRƯỜNG

Số: 06/2007/TT-BTNMT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

*Hà Nội, ngày 2 tháng 7 năm 2007*

## THÔNG TƯ

Hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/05/2007 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 Luật đất đai ngày 26 tháng 11 năm 2003;*

*Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 05 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 05 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 liên kế, 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