

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH: VĂN BẢN QUY PHẠM PHÁP LUẬT**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 46/2010/QĐ-UBND

Huế, ngày 30 tháng 11 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH**Ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh****ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH**

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng Nhân dân và Ủy ban Nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai ngày 18 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản ngày 19 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai;

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 Thông tư số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của 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;

Căn cứ Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2009 của Chính phủ về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22 tháng 10 năm 2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định bổ sung về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Theo đề nghị của Tổ trưởng Tổ công tác và Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2010 và thay thế Quyết định số 762/2009/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2009 của Ủy ban Nhân dân tỉnh về ban hành Quy định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh và các văn bản liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã ban hành trên phạm vi của tỉnh trái với Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban Nhân dân tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài chính, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Nội vụ; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chánh Thanh tra tỉnh; Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh; Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Công an tỉnh; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế Chân Mây – Lăng Cô; Trưởng ban Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh; Chủ tịch Ủy ban Nhân dân các xã, phường, thị trấn và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Ngọc Thọ

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

QUY ĐỊNH

**Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh**
(Ban hành kèm theo Quyết định số: 46/2010/QĐ-UBND
ngày 30 tháng 11 năm 2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh)

Chương I QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định này áp dụng cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận); hồ sơ, trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động sau khi cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Cơ quan quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường; cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng; cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp và các cơ quan quản lý nhà nước khác có liên quan.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được cấp cho người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo từng thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp trồng cây hàng năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người sử dụng đất, nhiều chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận được cấp cho từng người sử dụng đất, từng chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

3. Giấy chứng nhận được cấp cho người đề nghị cấp giấy sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật; trường hợp Nhà nước cho thuê đất thì Giấy chứng nhận được cấp sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất.

Điều 4. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận và cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính

1. Cấp Giấy chứng nhận:

a) Ủy ban Nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này.

Ủy ban Nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận tại Khu kinh tế, Khu công nghiệp, Cụm tiểu thủ công nghiệp và làng nghề trên địa bàn tỉnh.

b) Ủy ban Nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi tắt là Ủy ban Nhân dân cấp huyện) cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

2. Xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận và cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính

a) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (sau đây gọi tắt là Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh) thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, đồng thời chỉnh lý, cập nhật thay đổi vào hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp sau thay đổi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

b) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi tắt là Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện) thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp, đồng thời chỉnh lý hồ sơ địa chính đang quản lý, cập nhật thay đổi vào cơ sở dữ liệu địa chính đối với trường hợp sau thay đổi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

3. Đính chính Giấy chứng nhận khi phát hiện nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót: Sở Tài nguyên và Môi trường đính chính đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban Nhân dân cấp tỉnh cấp, Phòng Tài nguyên và Môi trường đính chính đối với Giấy chứng nhận do Ủy ban Nhân dân cấp huyện cấp.

Điều 5. Nơi nộp hồ sơ và trả kết quả

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư (bao gồm cả việc cấp giấy Chứng nhận cho người nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình gắn liền với đất của tổ chức đầu tư xây dựng để bán) nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

2. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại các phường nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam, cộng đồng dân cư tại xã, thị trấn nộp hồ sơ và nhận Giấy chứng nhận tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện hoặc Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn nơi có đất, tài sản gắn liền với đất (trừ trường hợp cấp đổi, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận và cấp lại Giấy chứng nhận, đăng ký thế chấp và xóa đăng ký thế chấp thì nộp và nhận kết quả tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện).

3. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ủy quyền cho người khác nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận hoặc nhận Giấy chứng nhận thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 6. Quy định về thời gian tính thực hiện thủ tục hành chính

1. Thời gian tính thực hiện thủ tục hành chính trong Quy định này là ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Thời gian quy định cho từng cơ quan, địa phương thụ lý theo Quy định này là thời gian tối đa; căn cứ vào tình hình thực tế, Chủ tịch UBND cấp huyện, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, các sở, ngành liên quan có thể quy định chi tiết và rút ngắn thời gian thụ lý hồ sơ tại cơ quan, địa phương mình so với Quy định này.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy chứng nhận khi nhận hồ sơ có trách nhiệm viết giấy biên nhận hồ sơ cho người nộp hồ sơ. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày phải kiểm tra hồ sơ và thông báo bằng văn bản cho người nộp hồ sơ biết nếu cần phải bổ sung, hoàn thiện hồ sơ.

3. Thời gian trích lục thửa đất là 05 ngày, thời gian trích đo thửa đất là 10 ngày (đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính) và thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính trong Quy định này.

4. Trường hợp tiếp nhận hồ sơ tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thì cán bộ tiếp nhận phải luân chuyển hồ sơ đến cơ quan chuyên môn để thực hiện ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ. Sau khi có kết quả thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm chuyển cho Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả để trả kết quả ngay trong ngày nhận kết quả.

Điều 7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận hoặc xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất gồm: lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

2. Giấy chứng nhận trao cho người đề nghị cấp Giấy chứng nhận sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính. Trường hợp người đang sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng để được cấp Giấy chứng nhận lần đầu mà người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất phải nộp (không bao gồm tiền lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, tiền thuê đất, thuế thu nhập cá nhân từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) vào Giấy chứng nhận thì được chấp thuận và được nhận Giấy chứng nhận. Khi người được cấp Giấy chứng nhận trả nợ hoặc khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất thì phải trả nợ tiền sử dụng đất theo giá đất tại thời điểm trả nợ và được xóa nợ đã ghi trên Giấy chứng nhận.

3. Nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất do cơ quan thuế xác định căn cứ vào số liệu địa chính của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp.

Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất gửi đến, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng

đất về mức nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo mức nghĩa vụ tài chính trực tiếp cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc thông qua Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn nơi có đất đối với trường hợp hồ sơ nộp tại Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn. Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo về nghĩa vụ tài chính, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thông báo cho người phải thực hiện nghĩa vụ tài chính để nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Phí và lệ phí có liên quan đến quản lý, sử dụng đất đai mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính về quản lý, sử dụng đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất xác định theo quy định của pháp luật, thông báo và hướng dẫn người sử dụng đất nộp trong quá trình thực hiện thủ tục hành chính.

Điều 8. Sao y Giấy chứng nhận và lập danh sách cấp Giấy chứng nhận

1. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm sao y bản chính Giấy chứng nhận; Giấy chứng nhận đã đăng ký biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất (đóng dấu của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất) để lưu một bản trong hồ sơ và gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, công trình xây dựng đối với trường hợp Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng; gửi cho cơ quan quản lý nhà nước về nông nghiệp đối với trường hợp Giấy chứng nhận có nội dung quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng để đáp ứng yêu cầu quản lý nhà nước của từng ngành.

Đối với Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất khi có điều kiện thì ngoài việc sao Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản 1 Điều này, thực hiện việc quét (scan) Giấy chứng nhận đã cấp, Giấy chứng nhận đã xác nhận thay đổi vào máy tính để lưu trong cơ sở dữ liệu địa chính dạng số.

2. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày trao Giấy chứng nhận, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm lập danh sách gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng.

Điều 9. Việc nộp giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận có các giấy tờ quy định tại các Điều 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 và 26 của Quy định này thì được nộp bản sao giấy tờ đó đã có chứng nhận hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực hoặc nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao hoặc bản chính giấy tờ.

2. Khi nhận Giấy chứng nhận, người được cấp giấy phải giao bản gốc các giấy tờ quy định tại các Điều 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 25 và 26 của Quy định này cho cơ quan trao Giấy chứng nhận (trừ quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư); trường hợp Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn trao Giấy chứng nhận thì có trách nhiệm tiếp nhận bản gốc giấy tờ trên đây và chuyển cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 10. Mẫu đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận, mẫu Giấy chứng nhận, trang bổ sung Giấy chứng nhận, cách thể hiện nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận, in mã vạch, mẫu đơn, tờ khai xin đăng ký biến động, cách viết nội dung Giấy chứng nhận cấp lại và nội dung xác nhận biến động, quản lý phôi Giấy chứng nhận và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận

1. Mẫu đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận, mẫu Giấy chứng nhận, trang bổ sung Giấy chứng nhận, cách thể hiện nội dung thông tin trên Giấy chứng nhận, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận, in mã vạch, mẫu đơn, tờ khai xin đăng ký biến động, cách viết nội dung Giấy chứng nhận cấp lại và nội dung xác nhận biến động thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT), Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT ngày 02 tháng 8 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc lập, chỉnh lý, quản lý hồ sơ địa chính (gọi tắt là Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT) và Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT ngày 22/10/2010 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định bổ sung về Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Thông tư số 20/2010/TT-BTNMT).

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm in nội dung Giấy chứng nhận; lập và quản lý sổ cấp Giấy chứng nhận để phục vụ cho việc quản lý, thống kê, báo cáo kết quả thực hiện và lưu trữ; quản lý hồ sơ cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ đăng ký biến động; quản lý bản sao lưu Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận bị thu hồi theo quy định tại Thông tư số 09/2007/TT-BTNMT và Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

3. Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh có trách nhiệm kiểm tra nội dung Giấy chứng nhận do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc in; lập kế hoạch về sử dụng phôi Giấy chứng nhận gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường trước ngày 15 tháng 10 hàng năm; quản lý phôi Giấy chứng nhận, lập sổ theo dõi tình hình sử dụng phôi Giấy chứng nhận.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN, ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Mục 1

CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 11. Những trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng đất

Người sử dụng đất được chứng nhận quyền sử dụng đất nếu thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều 49 Luật Đất đai.

Điều 12. Các giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất ở

Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở ổn định được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được xét cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất:

1. Những giấy tờ về quyền sử dụng đất đai trước ngày 15/10/1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hoà miền Nam Việt Nam

và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp hoặc có tên trong sổ đăng ký ruộng đất, sổ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

3. Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa gắn liền với đất;

4. Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15/10/1993, nay được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15/10/1993 (căn cứ để Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là các giấy tờ chứng minh thời điểm sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Quy định này);

5. Quyết định giao đất làm nhà ở của Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố Huế trước ngày 05/7/1994 để hợp thức hoá việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất theo Luật Đất đai năm 1987;

6. Quyết định giao đất (đất công) làm nhà ở của Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố Huế trước ngày 15/10/1993;

7. Giấy tờ mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban Nhân dân cấp huyện phê duyệt, đã nộp lệ phí trước bạ và thuế do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

8. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất nộp lệ phí trước bạ và thuế do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

9. Quyết định cho phép xây dựng nhà ở kèm họa đồ vị trí xây dựng của Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố Huế hoặc của Ủy ban Nhân dân tỉnh trước ngày 08/01/1988 (ngày Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực thi hành);

10. Quyết định công nhận quyền sở hữu nhà ở; đơn xin công nhận quyền sở hữu nhà ở, đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà ở hoặc văn tự mua bán, cho nhận nhà ở đã được Ủy ban Nhân dân các huyện, thành phố Huế phê duyệt trước ngày 05/7/1994;

11. Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Thông tư 47/BXD-XDCBDT ngày 05/8/1989 và Thông tư 02/BXD ngày 29/4/1992 của Bộ Xây dựng từ trước ngày 15/10/1993 hoặc từ ngày 15/10/1993 đến trước ngày 05/7/1994 (ngày Nghị định 61/CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) mà trong đó giá nhà đã tính giá đất ở của nhà đó;

12. Giấy tờ phân chia đất, giấy tờ thanh lý, hoá giá nhà của Thủ trưởng cơ quan cho cán bộ công nhân viên trước ngày 05/7/1994 trên cơ sở quyết định giao đất của Ủy ban Nhân dân tỉnh cho cơ quan đó làm nhà ở tập thể mà người đang sử dụng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tại thời điểm được chia đất;

13. Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định 61/CP ngày 05/7/1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, mà người mua đã trả hết tiền cho Nhà nước;

14. Quyết định giao đất của Ủy ban Nhân dân cấp có thẩm quyền kể từ ngày 15/10/1993 trở về sau mà người được giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

15. Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

16. Các giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định từ khoản 1 đến khoản 15 Điều

này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác kèm theo giấy tờ về chuyển quyền sử dụng đất (do nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất hoặc nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở) có chữ ký của các bên liên quan nhưng đến trước ngày 01/7/2004 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nay được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp và đã nộp lệ phí trước bạ và thuế do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

17. Bản án hoặc quyết định của Tòa án Nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, quyết định giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành và đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

18. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ở có hộ khẩu thường trú tại địa phương và trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản tại các xã có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn ở miền núi, hải đảo hoặc thuộc đối tượng phải di dời do thiên tai, nay được Ủy ban Nhân dân xã nơi có đất xác nhận là người đã sử dụng đất ở ổn định, không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất phần diện tích trong hạn mức theo quy định của Ủy ban Nhân dân tỉnh.

19. Giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp và được sử dụng làm đất ở ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp và không thuộc diện đã giao cho người khác sử dụng đất do thực hiện các chính sách của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, gồm các loại sau:

- a) Bằng khoán điền thổ, chứng thư cấp quyền sở hữu;
- b) Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa do Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ cấp (kể cả Bản phó, có ghi tên người sử dụng đất ở thời điểm cấp giấy);
- c) Giấy tờ mua bán nhà, đất được chính quyền cấp xã, Hội đồng Hương chính, Khóm, Khu phố, Lý trưởng, Ấp trưởng xác nhận;
- d) Đơn xin thuê đất ở của Nhà nước được chính quyền đương thời từ cấp xã trở lên xác nhận;
- đ) Giấy của Ty Điền địa chứng nhận đất ở do chế độ cũ cấp;
- e) Giấy tờ về đầu giá đất công, cấp đất công của Tỉnh trưởng tỉnh Thừa Thiên;
- g) Hợp đồng thuê, mua nhà kiến thiết, nhà cư xá (nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của chế độ cũ) có kèm theo chứng từ đã thanh toán xong tiền thuê, mua nhà;
- h) Chứng thư đoạn mãi, cho tặng, thừa kế nhà ở, đất ở đã đăng ký sang tên tại Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa hoặc Nha Trước bạ.

Điều 13. Công nhận đất ở đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp trước ngày 01/7/2004

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước ngày 01/7/2004 (ngày Luật Đất đai năm 2003 có hiệu lực) mà trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp có ghi mục đích sử dụng là "đất ở và đất vườn" hoặc "đất ở + vườn" hoặc "đất thổ cư + vườn" hoặc "đất thổ cư và đất vườn" hoặc "đất thổ cư", thời gian sử dụng là "lâu dài", thì toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đó được công nhận là đất ở khi thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Điều 14. Xử lý một số vấn đề cụ thể trong việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân

1. Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất ở mà trước đây Nhà nước đã có quyết định quản lý trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước nhưng trên thực tế Nhà nước chưa quản lý thì hộ gia đình, cá nhân đó được tiếp tục sử dụng, được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

2. Đất được giao không đúng thẩm quyền nhưng người đang sử dụng đất có giấy tờ chứng minh về việc đã nộp tiền cho cơ quan, tổ chức để được sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, nay được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất đã được giao và không phải nộp tiền sử dụng đất.

b) Trường hợp đất đã được sử dụng ổn định trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, đối với diện tích đất được giao làm đất ở trong hạn mức giao đất ở của tỉnh thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất; đối với diện tích đất còn lại đã có nhà ở (nếu có) thì được cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP; đối với diện tích còn lại không có nhà ở (nếu có) được xác định là đất nông nghiệp theo hiện trạng sử dụng, nếu người sử dụng đất đề nghị được chuyển sang sử dụng vào mục đích đất ở thì thu tiền sử dụng đất bằng 50% chênh lệch giữa thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất ở với thu tiền sử dụng đất tính theo giá đất nông nghiệp.

Điều 15. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này

1. Tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nhà ở mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều này, nay được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn (gọi chung là quy hoạch) đã được duyệt và chưa có quyết định thu hồi đất trong trường hợp đất phải thu hồi.

Không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Ủy ban Nhân dân tỉnh; đối với diện tích đất ở ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 8 Nghị định số 198/2004/NĐ-CP.

Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất trong hạn mức giao đất nông nghiệp quy định

tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 181/2004/NĐ-CP); diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Đất trong vùng chưa có quy hoạch được duyệt thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

c) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được duyệt và cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa có văn bản về chủ trương thu hồi đất theo quy định thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này;

d) Đất đã được sử dụng trước thời điểm quy hoạch được duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch và đã có chủ trương thu hồi đất bằng văn bản theo quy định thì người sử dụng đất không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất;

đ) Trường hợp quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền duyệt điều chỉnh mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất phù hợp với quy hoạch điều chỉnh đó hoặc trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định hủy quy hoạch thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm a khoản này.

2. Trường hợp thửa đất ở có vườn, ao sử dụng trước ngày 18 tháng 12 năm 1980 đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 3626/2005/QĐ-UBND ngày 20/10/2005 của UBND tỉnh mà còn có thửa đất được tách ra từ thửa đất chung với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng không có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 12 Quy định này, thửa đất còn lại đó được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp thì cũng được cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 4 Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 3626/2005/QĐ-UBND.

3. Hộ gia đình, cá nhân không được cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích đất được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong trường hợp tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có một trong các hành vi vi phạm sau đây (trừ trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này):

a) Vi phạm quy hoạch chi tiết xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai;

b) Vi phạm quy hoạch chi tiết mặt bằng xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt và công khai đối với diện tích đất đã giao cho tổ chức, cộng đồng dân cư quản lý;

c) Lấn, chiếm hành lang bảo vệ an toàn công trình công cộng đã được công bố, cắm mốc;

d) Lấn, chiếm lòng đường, lề đường, vỉa hè đã có chỉ giới xây dựng;

đ) Lấn, chiếm đất sử dụng cho mục đích công cộng, đất chuyên dùng, đất của tổ chức, đất chưa sử dụng và các trường hợp vi phạm khác đã có văn bản ngăn chặn nhưng người sử dụng đất vẫn cố tình vi phạm.

4. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều này nhưng phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì được

cấp Giấy chứng nhận và phải nộp tiền sử dụng đất theo mức quy định tại điểm a khoản 1 Điều 16 của Quy định này.

Điều 16. Cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp đất do hộ gia đình, cá nhân sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 15 của Quy định này, nay Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp, phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt hoặc chưa có quy hoạch được xét duyệt tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau đây:

a) Phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm a, khoản 3 Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP đối với diện tích đất ở đang sử dụng trong hạn mức giao đất ở cho mỗi hộ gia đình, cá nhân theo quy định của Ủy ban Nhân dân tỉnh tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; đối với diện tích đất ở thực tế ngoài hạn mức (nếu có) thì phải nộp tiền sử dụng đất theo mức thu quy định tại điểm b, khoản 3, Điều 8 của Nghị định số 198/2004/NĐ-CP;

b) Đối với phần diện tích đất được xác định là đất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất trong khoảng thời gian từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà toàn bộ hoặc một phần thửa đất không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này, được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp nhưng không phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt đối với nơi đã có quy hoạch hoặc tại thời điểm bắt đầu sử dụng đất đã có các hành vi vi phạm được quy định tại khoản 3 Điều 15 Quy định này thì toàn bộ thửa đất hoặc một phần thửa đất đó không được cấp Giấy chứng nhận nhưng được tạm thời sử dụng đất theo hiện trạng cho đến khi có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Nhà nước không công nhận quyền sử dụng đất, không cấp Giấy chứng nhận và thu hồi toàn bộ diện tích đất do lấn, chiếm và đất được giao, được cho thuê không đúng thẩm quyền kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2004 trở về sau.

Điều 17. Cấp Giấy chứng nhận đất nông nghiệp

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất thuộc nhóm đất nông nghiệp mà không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 12 của Quy định này nhưng đất đã được sử dụng ổn định từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 và không thuộc một trong các trường hợp sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 15 Quy định này, nay được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận là đất không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận theo quy định sau:

a) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp quy định tại Điều 70 của

Luật Đất đai và khoản 1 Điều 69 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, diện tích đất nông nghiệp còn lại (nếu có) chuyển sang thuê đất của Nhà nước;

b) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp thì được cấp Giấy chứng nhận theo hình thức thuê đất của Nhà nước đối với diện tích đất đang sử dụng.

Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp

Thực hiện theo quy định tại Điều 49 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Điều 19. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp

Cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp thực hiện theo quy định tại Điều 51 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất do hợp tác xã đang sử dụng

Thực hiện theo quy định tại Điều 53 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Điều 21. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

Thực hiện theo quy định tại Điều 55 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

Điều 22. Về đất sử dụng ổn định quy định tại Điều 12, 14 và 15 của Quy định này

1. Đất sử dụng ổn định quy định tại Điều 12, 14 và 15 của Quy định này là đất đáp ứng một trong các tiêu chí sau đây:

a) Đất đã được sử dụng liên tục cho một mục đích chính nhất định kể từ thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích đó đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận hoặc đến thời điểm có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với trường hợp chưa cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng liên tục quy định tại điểm a khoản này mà có sự thay đổi về người sử dụng đất và sự thay đổi đó không phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất.

2. Về việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định:

a) Việc xác định thời điểm bắt đầu sử dụng ổn định được căn cứ vào ngày, tháng, năm sử dụng và mục đích sử dụng ghi trên một trong các giấy tờ quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g, h, i, k khoản 2 Điều 3 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP.

b) Trường hợp thời điểm sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ quy định tại điểm a khoản 2 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định được xác định theo giấy tờ có ghi ngày, tháng, năm sử dụng sớm nhất.

c) Trường hợp không có một trong các loại giấy tờ quy định tại điểm a khoản 2 Điều này hoặc trên giấy tờ đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ và mục đích sử dụng thì 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 số 06/2007/TT-BTNMT ngày 15/6/2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường 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.

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 cấp huyện cùng với Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư và các giấy tờ theo quy định tại Điều 29 và Điều 31 Quy định này.

Mục 2

CHỨNG NHẬN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 23. Các loại tài sản gắn liền với đất được chứng nhận và không được chứng nhận quyền sở hữu

1. Các loại tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu gồm: nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng (trừ các trường hợp nêu tại khoản 2 Điều này).

2. Các loại tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu gồm:

a) Nhà ở, công trình xây dựng tạm thời và các công trình phụ trợ ngoài phạm vi công trình chính;

b) Tài sản gắn liền với đất đã có quyết định hoặc thông báo giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

c) Nhà ở, công trình xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng hoặc thời điểm công bố quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng mà không phù hợp với quy hoạch tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận; lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã được xếp hạng;

d) Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) Tài sản thuộc sở hữu nhà nước;

e) Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định tại các Điều 24, 25 và 26 của Quy định này;

g) Tài sản gắn liền với đất đang có tranh chấp, khiếu nại.

Điều 24. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Chủ sở hữu nhà ở được chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng nhà ở đối với trường hợp phải xin giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở hoặc giấy tờ về thanh lý, hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

c) Giấy tờ về giao hoặc tặng nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết;

d) Giấy tờ về sở hữu nhà ở do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ mà nhà đất đó không thuộc diện Nhà nước xác lập sở hữu toàn dân theo quy định tại Nghị quyết số 23/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội khóa XI “về

nhà đất do Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng trong quá trình thực hiện các chính sách về quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991”, Nghị quyết số 755/2005/NQ-UBTVQH11 ngày 02 tháng 4 năm 2005 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội “quy định việc giải quyết đối với một số trường hợp cụ thể về nhà đất trong quá trình thực hiện các chính sách quản lý nhà đất và chính sách cải tạo xã hội chủ nghĩa trước ngày 01 tháng 7 năm 1991”;

đ) Giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật kể từ ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở.

Trường hợp nhà ở do mua của doanh nghiệp đầu tư xây dựng để bán thì phải có hợp đồng mua bán nhà ở do hai bên ký kết; trường hợp mua nhà kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 (ngày Luật Nhà ở có hiệu lực thi hành) thì ngoài hợp đồng mua bán nhà ở, bên bán nhà ở còn phải có một trong các giấy tờ về dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

e) Bản án hoặc quyết định của Tòa án Nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã được thi hành;

g) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ về mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 có chữ ký của các bên có liên quan và phải được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận; trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2006 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế nhà ở đó;

h) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban Nhân dân cấp xã về nhà ở đã được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, nhà ở không có tranh chấp, được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch điểm dân cư nông thôn theo quy định của pháp luật; trường hợp nhà ở xây dựng từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 trở về sau thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban Nhân dân cấp xã về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006.

2. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Một trong các giấy tờ của bên chuyển quyền quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều này.

3. Tổ chức trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê thì phải có một trong những giấy tờ về dự án nhà ở để cho thuê (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

b) Trường hợp mua, nhận tặng cho, nhận thừa kế nhà ở hoặc được sở hữu nhà ở thông qua hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có giấy tờ về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về nhà ở.

4. Trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này, phải có hợp đồng thuê đất hoặc hợp đồng góp vốn hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh hoặc văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng nhà ở đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 25. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng

Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài được chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định sau đây:

1. Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

a) Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

b) Giấy tờ về sở hữu công trình xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp qua các thời kỳ, trừ trường hợp Nhà nước đã quản lý, bố trí sử dụng;

c) Giấy tờ mua bán, tặng cho hoặc thừa kế công trình xây dựng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

d) Giấy tờ của Tòa án Nhân dân hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu công trình xây dựng đã có hiệu lực pháp luật;

đ) Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác thì phải có một trong các giấy tờ mua bán, tặng cho, đổi, thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 (ngày Luật Xây dựng có hiệu lực thi hành) có chữ ký của các bên có liên quan và được Ủy ban Nhân dân từ cấp xã trở lên xác nhận; trường hợp mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà không có giấy tờ về việc đã mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế có chữ ký của các bên có liên quan thì phải được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận về thời điểm mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế công trình xây dựng đó;

e) Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c và d khoản này thì phải được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận công trình được xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, không có tranh chấp về quyền sở hữu và công trình được xây dựng trước khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng hoặc phải phù hợp quy hoạch đối với trường hợp xây dựng sau khi có quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng; trường hợp công trình được xây dựng từ ngày

01 tháng 7 năm 2004 trở về sau thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban Nhân dân cấp xã về công trình xây dựng không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng, không có tranh chấp và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004.

2. Tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân người nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

a) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng thông qua đầu tư xây dựng mới theo quy định của pháp luật thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép xây dựng do cơ quan có thẩm quyền cấp và giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc hợp đồng thuê đất với người sử dụng đất có mục đích sử dụng đất phù hợp với mục đích xây dựng công trình;

b) Trường hợp tạo lập công trình xây dựng bằng một trong các hình thức mua bán, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật;

c) Trường hợp không có một trong những giấy tờ quy định tại các điểm a và b khoản này thì phải được cơ quan quản lý về xây dựng cấp tỉnh xác nhận công trình xây dựng tồn tại trước khi có quy hoạch xây dựng mà nay vẫn phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, không có tranh chấp về quyền sở hữu công trình xây dựng.

3. Trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ chứng minh về quyền sở hữu công trình theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, phải có văn bản chấp thuận của người sử dụng đất đồng ý cho xây dựng công trình đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 26. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng và cây lâu năm

1. Chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được chứng nhận quyền sở hữu rừng nếu vốn để trồng rừng, nhận chuyển nhượng rừng, được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước và có một trong các giấy tờ sau:

a) Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

b) Hợp đồng, văn bản về việc mua bán, tặng cho hoặc thừa kế đối với rừng sản xuất là rừng trồng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

c) Bản án hoặc quyết định của Tòa án Nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã được thi hành;

d) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c khoản này trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Ủy ban Nhân dân cấp xã xác nhận không có tranh chấp về quyền sở hữu rừng;

đ) Đối với tổ chức trong nước thực hiện dự án trồng rừng sản xuất bằng nguồn vốn không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư để trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

e) Đối với tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án trồng rừng sản xuất thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư để trồng rừng sản xuất theo quy định của pháp luật về đầu tư;

g) Trường hợp chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng không đồng thời là người sử dụng đất thì ngoài giấy tờ theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ và e khoản này, phải có văn bản thỏa thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng rừng đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật và bản sao giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Chứng nhận sở hữu cây lâu năm: Thực hiện theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường - Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn.

Mục 3

ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 27. Các trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận hoặc xác nhận thay đổi sau khi đã cấp Giấy chứng nhận

1. Các trường hợp biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp đổi Giấy chứng nhận:

a) Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; hợp nhiều tài sản gắn liền với đất của nhiều chủ sở hữu thành tài sản của một chủ sở hữu;

b) Hình thành thửa đất mới trong trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, người sử dụng đất đề nghị tách thửa đất thành nhiều thửa mà pháp luật cho phép;

c) Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu kinh tế;

d) Những biến động đối với toàn bộ hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật; chia tách hoặc sáp nhập các tổ chức có sử dụng đất; thực hiện việc xử lý nợ theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp; thực hiện quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo; thực hiện bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án; thực hiện văn bản công nhận kết quả đấu giá đất, tài sản phù hợp pháp luật; thực hiện việc chia tách quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất chung của hộ gia đình hoặc của nhóm người cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Thay đổi thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính;

e) Giấy chứng nhận đã cấp bị hư hỏng hoặc bị mất;

g) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 10 tháng 12 năm 2009;

h) Các trường hợp thay đổi theo quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, l, m, n và điểm o khoản 2 Điều này mà người được cấp Giấy chứng nhận đề nghị cấp Giấy chứng nhận mới.

2. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thế chấp

bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà không hình thành pháp nhân mới đối với cả thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc một phần thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản được phép đổi tên;

c) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

d) Người sử dụng đất đề nghị chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp;

đ) Thay đổi thông tin về số hiệu thửa, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

e) Chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển công năng sử dụng của nhà ở, công trình xây dựng;

g) Thay đổi thời hạn sử dụng đất, thời hạn sở hữu tài sản;

h) Chuyển từ hình thức được Nhà nước cho thuê đất sang hình thức được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất;

i) Thay đổi về hạn chế quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

k) Thay đổi về nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất phải thực hiện;

l) Thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà, công trình;

m) Thay đổi diện tích, nguồn gốc tạo lập, hồ sơ giao rừng sản xuất là rừng trồng;

n) Đính chính nội dung ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót do việc in hoặc viết Giấy chứng nhận;

o) Giấy chứng nhận đã cấp có nhiều thửa đất mà người sử dụng đất chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất;

3. Cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp khi chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất:

a) Trường hợp chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất dưới các hình thức chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc góp vốn hình thành pháp nhân mới đối với toàn bộ diện tích đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thu hồi Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền và cấp Giấy chứng nhận mới cho bên nhận chuyển quyền.

Nếu bên nhận chuyển quyền có yêu cầu sử dụng Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận chuyển quyền vào trang 3, 4 của Giấy chứng nhận đã cấp.

b) Trường hợp chuyển quyền một phần diện tích thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (nếu Giấy chứng nhận cấp cho một thửa đất); bên nhận chuyển quyền và bên chuyển quyền được cấp Giấy chứng nhận mới.

Nếu bên chuyển quyền có yêu cầu sử dụng Giấy chứng nhận đã cấp thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất xác nhận vào trang 3, 4 của Giấy chứng nhận.

c) Trường hợp người sử dụng đất chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất thì nội dung xác nhận thay đổi vào mục IV của Trang bổ sung Giấy chứng nhận.

Điều 28. Thu hồi đối với các loại Giấy chứng nhận đã cấp

1. Trong trường hợp có biến động phải cấp lại Giấy chứng nhận thì không phải ra thông báo thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm đóng dấu «đã thu hồi» tại trang 2 bản chính Giấy chứng nhận để đưa vào hồ sơ lưu trữ sau khi cấp lại Giấy chứng nhận.

2. Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 25 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ.

3. Trường hợp cả thửa đất bị thu hồi theo quy định tại Điều 38 Luật Đất đai hoặc trường hợp sạt lở tự nhiên đối với cả thửa đất, theo thẩm quyền Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện hoặc Sở Tài nguyên và Môi trường ra thông báo thu hồi Giấy chứng nhận.

4. Trường hợp đã có quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận nhưng không thu hồi lại được Giấy chứng nhận và trường hợp Giấy chứng nhận bị mất thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh thông báo hủy và chấm dứt giao dịch đối với Giấy chứng nhận đó, đồng thời cập nhật hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.

5. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp không thuộc khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này chỉ thực hiện khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án Nhân dân đã có hiệu lực thi hành.

Chương III

**HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN,
ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG**

Mục 1

**HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO
HỘ GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN, CỘNG ĐỒNG DÂN CƯ, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ
Ở NƯỚC NGOÀI ĐƯỢC SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM**

Điều 29. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của chủ khác

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 12 của Quy định này (nếu có);

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất; trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 12 của Quy định này thì kiểm tra, xác nhận về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp sử dụng đất, sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt.

Trường hợp chưa có bản đồ địa chính thì trước khi thực hiện các công việc tại điểm này, Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn phải thông báo cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện trích đo địa chính thửa đất;

b) Công bố công khai kết quả kiểm tra tại trụ sở Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

c) Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện nơi có đất để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều này.

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

a) Gửi hồ sơ đến Ủy ban Nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo yêu cầu quy định tại các điểm a và b khoản 2 Điều này đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

b) Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận về quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính và thông báo cho chủ sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người xin cấp Giấy chứng nhận đề nghị ghi nợ tiền sử dụng đất thì thực hiện theo quy định tại Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT. Khi người được cấp Giấy chứng nhận trả nợ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính và thực hiện xóa nợ theo quy định.

Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì làm thông báo gửi cho người xin cấp Giấy chứng nhận biết.

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính) để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban Nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy. Trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn thì gửi Giấy chứng nhận cho Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp giấy.

4. Thời gian giải quyết hồ sơ là bốn mươi lăm (45) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó thời gian thực hiện ở cấp xã là hai mươi (20) ngày; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện là mười hai (12) ngày; Chi cục Thuế ba (03) ngày; Phòng Tài nguyên và Môi trường là năm (05) ngày; Ủy ban Nhân dân cấp huyện năm (05) ngày.

Điều 30. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại các khoản 1, 2 và 4 Điều 24 của Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại các khoản 1 và 3 Điều 25 của Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây được quy định tại khoản 1 Điều 26 của Quy định này;

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

a) Kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản;

b) Kiểm tra, xác nhận vào sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng đã có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ);

c) Công bố công khai kết quả kiểm tra hồ sơ tại trụ sở Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn 15 ngày, xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

d) Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, c và d khoản 3 Điều này.

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

a) Gửi hồ sơ đến Ủy ban Nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo yêu cầu quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều này đối với trường hợp nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện;

b) Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận; gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính và thông báo cho chủ sở hữu tài sản thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp người sở hữu tài sản phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì trước khi gửi số liệu địa chính và tài sản gắn liền với đất đến Chi cục Thuế, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp cấp huyện. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

Trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì làm thông báo gửi cho người xin cấp Giấy chứng nhận biết.

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất (nơi chưa có bản đồ địa chính) để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban Nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy, trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn thì gửi Giấy chứng nhận cho Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp giấy.

4. Thời gian giải quyết hồ sơ là năm mươi ngày (50) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó thời gian thực hiện ở cấp xã là hai mươi (20) ngày, tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện là mười hai (12) ngày; cơ quan quản lý về nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp cấp huyện là năm (5) ngày; Phòng Tài nguyên và Môi trường là năm (05) ngày; Chi cục Thuế ba (03) ngày; Ủy ban Nhân dân cấp huyện năm (05) ngày.

Điều 31. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 12 của Quy định này (nếu có);

c) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 24 của Quy định này đối với trường hợp tài sản là nhà ở;

d) Giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 1 Điều 25 của Quy định này đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;

đ) Giấy tờ về quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định tại điểm a, b, c và d khoản 1 Điều 26 của Quy định này đối với trường hợp tài sản rừng sản xuất là rừng trồng;

e) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

g) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c và d khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn thì Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 2 Điều 29 và khoản 2 Điều 30 của Quy định này.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại khoản 3 Điều 29 và khoản 3 Điều 30 của Quy định này.

4. Thời gian giải quyết hồ sơ: Thực hiện như khoản 4 Điều 30 của Quy định này.

Điều 32. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán

1. Tổ chức đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán thay mặt bên nhận chuyển nhượng nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
- b) Hợp đồng mua bán nhà ở, công trình xây dựng;
- c) Bản sao quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;
- d) Bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án (trường hợp không có bản sao quyết định phê duyệt quy hoạch này thì phải có bản sao văn bản thỏa thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà ở, công trình xây dựng);
- đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận theo Quy định này;
- e) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);
- g) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên mua (nếu có);
- h) Sơ đồ nhà, đất là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng mà không đo vẽ lại; trường hợp nhà chung cư thì có bản vẽ mặt bằng xây dựng ngôi nhà chung cư, bản vẽ mặt bằng của tầng nhà có căn hộ, trường hợp bản vẽ mặt bằng của tầng nhà không thể hiện rõ kích thước của căn hộ thì phải có bản vẽ mặt bằng của căn hộ đó;
- i) Những trường hợp chuyển nhượng từ ngày 01 tháng 01 năm 2010 phải có giấy tờ chứng minh việc nhận chuyển nhượng được thực hiện tại sàn giao dịch bất động sản.

Khi nộp bản sao các giấy tờ quy định các điểm c, d, e và g khoản này thì người nộp hồ sơ phải xuất trình bản gốc để cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, đối chiếu trừ trường hợp bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật.

Trường hợp nhà đầu tư nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận đồng thời cho nhiều chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng thì chỉ nộp một (01) bản đối với các giấy tờ quy định tại các điểm c, d, đ, e và h khoản này và danh mục nhà ở, căn hộ, công trình xây dựng và các phần sở hữu riêng khác đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

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

a) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, trường hợp cần thiết thì gửi phiếu lấy ý kiến của Sở Xây dựng; trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, Sở Xây dựng có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nếu phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính để cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp hiện trạng sử dụng đất không phù hợp với bản vẽ quy hoạch xây dựng chi tiết của dự án đã được duyệt và bản vẽ hoàn công công trình đã được duyệt (nếu có) thì gửi kết quả kiểm tra đến Sở Xây dựng để xử lý theo quy định của pháp luật;

c) Gửi hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; lập hồ sơ để Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban Nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển nhượng.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm lập hồ sơ để Phòng Tài nguyên và Môi trường trình cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở; gửi Giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy.

5. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài được nhận quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam thì trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày trao Giấy chứng nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm lập danh sách gửi về Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng để đưa lên trang Web của Bộ phục vụ yêu cầu quản lý.

6. Thời gian giải quyết hồ sơ là hai mươi (20) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh thực hiện và trình các cơ quan liên quan giải quyết là 10 ngày; Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện thực hiện và trình cho các cơ quan liên quan giải quyết là 10 ngày.

Mục 2

HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO TỔ CHỨC TRONG NƯỚC, CƠ SỞ TÔN GIÁO, NGƯỜI VIỆT NAM ĐỊNH CƯ Ở NƯỚC NGOÀI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ, TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI, CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI

Điều 33. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của người khác

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Điều 36 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ Quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (sau đây gọi là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP);

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các nội dung công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, thông báo cho chủ sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất để Sở Tài nguyên và Môi trường Ủy ban Nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận và ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất;

d) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp Giấy chứng nhận.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là hai mươi lăm (25) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó thời gian thực hiện ở Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh mười lăm (15) ngày, Cục Thuế tỉnh ba (03) ngày, Sở Tài nguyên và Môi trường năm (05) ngày, Ủy ban Nhân dân tỉnh hai (02) ngày.

Điều 34. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định tại khoản 3 và 4 Điều 24 của Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 25 của Quy định này; trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây quy định tại khoản 1 Điều 26 của Quy định này;

c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

d) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại điểm b khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định như sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Kiểm tra xác nhận vào sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng đã có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ);

c) Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính; gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, thông báo cho chủ sở hữu thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

d) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính để Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban Nhân dân tỉnh ký Giấy chứng nhận;

đ) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp giấy.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó thời gian thực hiện ở Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh mười lăm (15) ngày; Sở Xây dựng, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn năm (5) ngày; Cục Thuế tỉnh ba (03) ngày; Sở Tài nguyên và Môi trường năm (05) ngày, Ủy ban Nhân dân tỉnh hai (02) ngày.

Điều 35. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, rừng sản xuất là rừng trồng

1. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất theo quy định tại các Điều 49, 51, 53 và 55 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP; Điều 36 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (nếu có);

d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở quy định tại khoản 3 Điều 24 của Quy định này đối với trường hợp tài sản là nhà ở;

đ) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 25 của Quy định này đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng;

e) Sơ đồ nhà ở hoặc công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các điểm b, c, d và đ khoản này đã có sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng);

g) Giấy tờ về quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng theo quy định tại điểm a, b, c, đ và e khoản 1 Điều 26 của Quy định này;

h) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thực hiện các công việc theo quy định tại các khoản 2 Điều 33 và khoản 2 Điều 34 của Quy định này.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ: Thực hiện theo khoản 3 Điều 34 của Quy định này.

Mục 3

HỒ SƠ VÀ TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN CHO TRƯỜNG HỢP ĐƯỢC NHÀ NƯỚC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT HOẶC TRÚNG ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, TRÚNG ĐẤU THẦU CÔNG TRÌNH CÓ SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 36. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu công trình có sử dụng đất

1. Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận:

Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất, kèm Biên bản bàn giao đất tại thực địa;

c) Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ

a) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thẩm tra hồ sơ; trích sao hồ sơ địa chính;

b) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính để Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban Nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận;

c) Trao Giấy chứng nhận cho tổ chức nộp hồ sơ để trao lại cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là mười (10) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó thời gian giải quyết tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất năm (5) ngày; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường ba (03) ngày; Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện hai (02) ngày.

Điều 37. Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho trường hợp người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành

1. Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khi được Nhà nước giao đất, cho thuê đất đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư kể từ ngày Quy định này có hiệu lực thi hành thì không phải tiến hành lập thêm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; việc chuẩn bị hồ sơ cấp Giấy chứng nhận được tiến hành song song với việc chuẩn bị hồ sơ giao đất, cho thuê đất.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Song song với thủ tục thẩm tra, chuẩn bị hồ sơ trình Ủy ban Nhân dân cùng cấp ký quyết định giao đất, cho thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc chuẩn bị hồ sơ để Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban Nhân dân cùng cấp ký quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận.

b) Sau khi Ủy ban Nhân dân cùng cấp ký quyết định giao đất, cho thuê đất và Giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường luân chuyển hồ sơ số liệu địa chính sang cơ quan Tài chính, Thuế cùng cấp để xác định nghĩa vụ tài chính; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; thông báo cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện nghĩa vụ tài chính; bàn giao đất tại thực địa; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc thực hiện việc chỉnh lý hồ sơ địa chính.

3. Thời gian giải quyết: Chậm nhất sau 3 ngày kể từ ngày người sử dụng đất nộp bổ sung các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cho người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

Điều 38. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp; khu kinh tế; cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, làng nghề

1. Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận:

Ban Quản lý Khu công nghiệp; Ban Quản lý Khu kinh tế; Ban Quản lý Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, làng nghề nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gồm:

- a) Đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận của người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất;
- b) Hợp đồng thuê đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc bản trích đo địa chính;
- c) Dự án đầu tư đối với tổ chức xin giao lại đất, thuê đất, thuê lại đất theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- d) Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài xin giao lại đất, thuê đất, thuê lại đất theo quy định của pháp luật về đầu tư.

đ) Trường hợp yêu cầu bổ sung thêm việc cấp Giấy sở hữu công trình thì nộp một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng quy định tại khoản 2 Điều 25 của Quy định này đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng kèm theo Sơ đồ công trình xây dựng.

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

a) Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận; xác nhận vào đơn đề nghị cấp Giấy chứng nhận và sơ đồ công trình xây dựng (trừ trường hợp sơ đồ công trình xây dựng đã có xác nhận của tổ chức có tư cách pháp nhân về hoạt động xây dựng hoặc hoạt động đo đạc bản đồ);

Trong trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan được giao quản lý về công trình xây dựng cùng cấp. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan được giao quản lý về công trình xây dựng cùng cấp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất;

b) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính; thông báo cho chủ sử dụng thực hiện nghĩa vụ tài chính;

c) Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất trình Sở Tài nguyên và Môi trường ký Giấy chứng nhận; gửi Giấy chứng nhận cho Ban Quản lý Khu công nghiệp, Ban Quản lý Khu kinh tế, Ban Quản lý Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, làng nghề trao Giấy chứng nhận cho người được cấp Giấy chứng nhận.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là tám (8) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất năm (5) ngày, Sở Tài nguyên và Môi trường hai (2) ngày; Ban Quản lý Khu công nghiệp, Ban Quản lý Khu kinh tế,

Ban Quản lý Cụm công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp, làng nghề một (1) ngày.

Thời gian luân chuyển để thực hiện nghĩa vụ tài chính được cộng thêm ba (3) ngày; nếu có yêu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì được cộng thêm năm (5) ngày.

Mục 4

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP ĐỔI, CẤP LẠI, XÁC NHẬN BỔ SUNG VÀO GIẤY CHỨNG NHẬN, ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG SAU KHI CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Điều 39. Trình tự, thủ tục cấp đổi, xác nhận bổ sung vào Giấy chứng nhận

1. Việc cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp quy định tại điểm 2, khoản 3, Điều 4 của Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản; cấp đổi Giấy chứng nhận bị ố, nhòe, rách, hư hỏng hoặc do đo đạc lại được thực hiện như sau:

a) Người có nhu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận;

b) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận; trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp đổi Giấy chứng nhận.

2. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại khoản 1 Điều này mà có yêu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy và Giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 31, Điều 35 của Quy định này.

3. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Nghị định số 88/2009/NĐ-CP mà có yêu cầu xác nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp thì nộp đơn đề nghị và Giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 31, Điều 35 của Quy định này.

4. Thời gian giải quyết hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận là mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trong đó thời gian giải quyết tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất mười (10) ngày; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường ba (03) ngày; Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận hai (02) ngày.

Trường hợp có yêu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì cộng thêm thời gian giải quyết tại cơ quan quản lý về Nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp năm (5) ngày và cơ quan Thuế ba (3) ngày; nếu tài sản trên đất là nhà ở của hộ gia đình, cá nhân thì cộng thêm thời gian giải quyết tại UBND xã là 5 ngày (chưa tính thời gian công khai hồ sơ theo quy định).

Điều 40. Cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất

1. Sau 30 ngày kể từ ngày đăng tin mất Giấy chứng nhận hoặc niêm yết công khai việc mất Giấy chứng nhận theo điểm c khoản này, người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, hồ sơ gồm:

a) Đơn đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận;

b) Giấy tờ xác nhận việc mất Giấy chứng nhận của công an cấp xã nơi mất giấy;

c) Giấy tờ chứng minh đã đăng tin mất Giấy chứng nhận trên Báo Thừa Thiên Huế hoặc Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh (trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn) đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; trường hợp hộ gia đình và cá nhân thì chỉ cần có giấy xác nhận của Ủy ban Nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban Nhân dân cấp xã.

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ; trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận mới; trao Giấy chứng nhận cho người đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận.

Đối với trường hợp hộ gia đình và cá nhân, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện gửi thông báo đến các tổ chức tín dụng trên địa bàn tỉnh, thông báo trên Đài Phát thanh và Truyền hình tỉnh hoặc Báo Thừa Thiên Huế nếu cần thiết.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất mười (10) ngày; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường năm (03) ngày; Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận hai (02) ngày.

Điều 41. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận trong trường hợp thực hiện tách thửa hoặc hợp thửa đối với thửa đất

1. Hồ sơ tách thửa hoặc hợp thửa.

Người sử dụng đất có nhu cầu xin tách thửa hoặc hợp thửa nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin tách thửa hoặc hợp thửa của người sử dụng đất đối với trường hợp tách thửa, hợp thửa theo yêu cầu của người sử dụng đất và trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm 1, khoản 1, Điều 99, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP;

b) Giấy chứng nhận hoặc 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; trường hợp tách thửa, hợp thửa do nhận quyền sử dụng đất quy định tại điểm k và điểm 1, khoản 1, Điều 99, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì phải có thêm văn bản quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 140, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ

a) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ, trích lục địa chính thửa đất hoặc trích đo địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, viết Giấy chứng nhận gửi hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp;

b) Cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm tra hồ sơ, trình Ủy ban Nhân dân cùng cấp xem xét ký Giấy chứng nhận;

c) Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính và trao Giấy chứng nhận đối với thửa đất mới cho tổ chức, cá nhân; chỉnh lý hồ sơ địa chính gốc.

3. Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất, chuyển mục đích một phần thửa đất thì căn cứ quyết định thu hồi đất, quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất việc tách thửa, hợp thửa được thực hiện

theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều này.

4. Thời gian giải quyết hồ sơ là mười (10) ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ. Trong đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất là năm (5) ngày; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường là ba (3) ngày. Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận là hai (02) ngày.

Điều 42. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do đổi tên; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu chính, cấp (hạng) Nhà, công trình; thay đổi thông tin về quyền sở hữu rừng trồng

1. Người đề nghị đăng ký biến động nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị đăng ký biến động (Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp chuyển mục đích không phải xin phép);

b) Các giấy tờ theo quy định của pháp luật đối với trường hợp nội dung biến động phải được phép của cơ quan có thẩm quyền;

c) Một trong các loại Giấy chứng nhận đã cấp có nội dung liên quan đến việc đăng ký biến động.

2. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp có thay đổi về diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất hoặc trường hợp chưa có bản đồ địa chính, chưa trích đo địa chính thửa đất;

b) Trường hợp thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu chính, cấp (hạng) Nhà hoặc công trình xây dựng phải xin phép xây dựng nhưng trong hồ sơ đăng ký biến động không có giấy phép xây dựng thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan có thẩm quyền quản lý về Nhà ở, công trình xây dựng. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, cơ quan quản lý về Nhà ở, công trình xây dựng, cơ quan quản lý nông nghiệp có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất;

c) Xác nhận thay đổi vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận; cập nhật biến động vào cơ sở dữ liệu địa chính; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn sau khi người được cấp Giấy chứng nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có).

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì thời gian tăng thêm năm (05) ngày làm việc.

Điều 43. Trình tự, thủ tục xác nhận thay đổi thông tin về số hiệu thửa, tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất, tài sản gắn liền với đất

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gồm:

a) Đơn đề nghị đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và

tài sản khác gắn liền với đất;

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);

c) Các giấy tờ pháp lý (nếu có) có liên quan đến sự thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính nơi có đất.

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra và đăng ký, xác nhận việc thay đổi thông tin về số hiệu, tên đơn vị hành chính và trả Giấy chứng nhận.

3. Thời hạn giải quyết: mười (10) ngày.

Điều 44. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận khi phát hiện sai sót

1. Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất khi phát hiện nội dung về đất hoặc tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận có sai sót thì nộp đơn trình bày tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gồm:

a) Đơn đề nghị đăng ký biến động;

b) Giấy chứng nhận đã cấp (bản chính);

c) Các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc đính chính (nếu có).

2. Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra, chuẩn bị hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để thực hiện việc đính chính, xác nhận nội dung sai sót; trả lại Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi đã hoàn thành việc đính chính, xác nhận nội dung sai sót. Thời gian giải quyết là ba (3) ngày.

3. Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận mà người được cấp Giấy chứng nhận có yêu cầu cấp Giấy chứng nhận mới hoặc trường hợp có nhiều nội dung đính chính thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận mới. Thời gian giải quyết là năm (5) ngày.

Mục 5

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC HÀNH CHÍNH ĐỐI VỚI TỔ CHỨC, HỘ
GIA ĐÌNH, CÁ NHÂN TRONG VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUYỀN
CỦA NGƯỜI SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 45. Trình tự, thủ tục đăng ký chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Bên nhận chuyển nhượng, thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nộp một bộ hồ sơ theo quy định như sau:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng, thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hồ sơ gồm:

- Văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hợp đồng chuyển nhượng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng; di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thừa kế hoặc đơn đề nghị của người thừa kế nếu người thừa kế là người duy nhất; văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định tặng cho đối với trường hợp nhận tặng cho);

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5, Điều 50 của Luật Đất đai và một trong các giấy tờ quy định tại các Điều 24, 25 và 26 của Quy định này).

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng, thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm:

- Văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất (hợp đồng chuyển nhượng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng; di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thừa kế hoặc đơn đề nghị của người thừa kế nếu người thừa kế là người duy nhất; văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định tặng cho đối với trường hợp nhận tặng cho);

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5, Điều 50 của Luật Đất đai).

c) Trường hợp nhận chuyển nhượng, thừa kế, nhận tặng cho quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hồ sơ gồm:

- Văn bản giao dịch về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (hợp đồng chuyển nhượng đối với trường hợp nhận chuyển nhượng; di chúc hoặc biên bản phân chia thừa kế hoặc bản án, quyết định giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp thừa kế hoặc đơn đề nghị của người thừa kế nếu người thừa kế là người duy nhất; văn bản cam kết tặng cho hoặc hợp đồng tặng cho hoặc quyết định tặng cho đối với trường hợp nhận tặng cho);

- Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các Điều 24, 25 và 26 của Quy định này);

- Trường hợp bên chuyển nhượng, tặng cho là chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất thì phải có văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho tài sản gắn liền với đất đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban Nhân dân cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật.

2. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ; nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã cấp giấy chứng nhận nhưng chưa có sơ đồ thửa đất hoặc trường hợp chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất;

b) Thực hiện thủ tục trình cấp Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là mười hai (12) ngày. Trong đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất 5 ngày, cơ quan thuế ba (3) ngày; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường hai (2) ngày; Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện hai (2) ngày.

Điều 46. Trình tự, thủ tục đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc bên cho thuê tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ theo quy định sau đây:

a) Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 45 của Quy định này.

b) Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b, khoản 1, Điều 45 của Quy định này.

c) Trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất, hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng cho thuê tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm c khoản 1, Điều 45 của Quy định này;
- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban Nhân dân cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất.

2. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận ở nơi chưa có bản đồ địa chính;

b) Đăng ký việc cho thuê vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính; thực hiện thủ tục trình cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao đối với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn.

Trường hợp Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu kinh tế cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm xác nhận việc cho thuê vào Giấy chứng nhận đã cấp của bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất; thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê, thuê lại quyền sử dụng đất.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là hai (02) ngày. Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì thời gian giải quyết hồ sơ là mười hai (12) ngày.

Điều 47. Trình tự, thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Sau khi hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng cho thuê tài sản gắn liền với đất hết hiệu lực; bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp một bộ hợp đồng đã được xác nhận thanh lý hợp đồng hoặc hợp đồng và văn bản thanh lý hợp đồng kèm theo.

2. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại trong hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính.

Trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của Nhà đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, khu kinh tế thì Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh có trách nhiệm thu hồi Giấy chứng nhận của bên thuê, thuê lại quyền sử dụng đất và xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại vào Giấy chứng nhận đã cấp của bên cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là hai (02) ngày.

Điều 48. Trình tự, thủ tục đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp một bộ hồ sơ theo quy định sau:

a) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 45 của Quy định này.

b) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 45 của Quy định này.

c) Trường hợp góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất, hồ sơ gồm có:

- Hợp đồng góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 45 của Quy định này;

- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban Nhân dân cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất.

2. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp phải cấp giấy chứng nhận ở nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc đã cấp giấy chứng nhận nhưng chưa có sơ đồ thửa đất hoặc góp vốn hình thành pháp nhân mới đối với một phần thửa đất;

b) Xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp góp vốn mà không hình thành pháp nhân mới hoặc thực hiện thủ tục trình cấp Giấy chứng nhận đối với các trường hợp còn lại;

c) Trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

3. Thời hạn giải quyết hồ sơ là hai (02) ngày. Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký góp vốn, thế chấp mà phải cấp mới Giấy chứng nhận thì thời hạn giải quyết hồ sơ là mười hai (12) ngày.

Điều 49. Trình tự, thủ tục xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Bên đã góp vốn hoặc bên nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc cả hai bên nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận chấm dứt góp vốn;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp.

2. Trường hợp khi góp vốn đã xác nhận việc đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác nhận việc xóa góp vốn vào giấy chứng nhận và trao cho bên góp vốn hoặc thu giữ Giấy chứng nhận đã cấp để lưu nếu thời hạn sử dụng đất đã kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

3. Trường hợp khi góp vốn đã cấp Giấy chứng nhận quy định tại điểm b khoản 1 Điều này cho pháp nhân mới thì sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra hồ sơ, thu giữ Giấy chứng nhận đã cấp để lưu nếu thời hạn sử dụng đất đã kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn;

b) Làm thủ tục trình cấp Giấy chứng nhận cho bên đã góp vốn đối với trường hợp thời hạn sử dụng đất chưa kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng thời điểm với việc chấm dứt góp vốn, nếu bên góp vốn có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì lập thủ tục xin gia hạn sử dụng đất theo quy định tại Điều 142 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai và Điều 38 của Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13 tháng 8 năm 2009 của Chính phủ quy định bổ sung về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; nếu bên góp vốn không xin gia hạn hoặc không được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại khoản 3, Điều 132 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP.

4. Thời gian giải quyết hồ sơ là hai (2) ngày.

Điều 50. Trình tự, thủ tục đăng ký nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật có trách nhiệm nộp thay người được nhận quyền sử dụng đất một bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng thế chấp, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc bản án hoặc quyết định thi hành án hoặc quyết định kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan thi hành án;

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1, Điều 45 của Quy định này;

c) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

d) Văn bản về kết quả đấu giá trong trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

2. Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

a) Trích đo địa chính thửa đất đối với trường hợp chưa có bản đồ địa chính và chưa được cấp giấy chứng nhận hoặc có giấy chứng nhận nhưng chưa có sơ đồ thửa đất hoặc trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất;

b) Thực hiện thủ tục trình cấp Giấy chứng nhận và trao Giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban Nhân dân xã, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

3. Thời gian giải quyết hồ sơ là 10 ngày. Trong đó, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất năm (5) ngày; Sở Tài nguyên và Môi trường, Phòng Tài nguyên và Môi trường ba (3) ngày; Ủy ban Nhân dân tỉnh, Ủy ban Nhân dân cấp huyện hai (2) ngày.

Điều 51. Trình tự, thủ tục đăng ký thế chấp

1. 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 (gọi chung là đăng ký thế chấp). Bao gồm:

a) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất cho người thứ ba vay vốn;

b) Đăng ký thế chấp Nhà ở, công trình kiến trúc khác, rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm; đăng ký thế chấp Nhà ở, công trình kiến trúc khác, rừng sản xuất là rừng trồng, vườn cây lâu năm cho người thứ ba vay vốn (gọi chung là thế chấp tài sản gắn liền với đất);

c) Đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai mà tài sản đó gắn liền với đất; đăng ký thế chấp tài sản hình thành trong tương lai cho người thứ ba (gọi chung là thế chấp tài sản hình thành trong tương lai);

- d) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- đ) Đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai.

2. Hồ sơ đăng ký thế chấp

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng tín dụng, các bên tham gia thế chấp bằng quyền sử dụng đất phải nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất. Hồ sơ gồm có:

- a) Hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã có công chứng, chứng thực;
- b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;
- c) Giấy chứng nhận quyền sở hữu Nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng và các loại Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, nếu pháp luật có quy định (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất);
- d) Giấy phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp, bảo lãnh bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà theo quy định của pháp luật thì tài sản đó phải được cấp phép xây dựng hoặc lập dự án đầu tư;
- đ) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, hai (02) bản; văn bản ủy quyền (nếu có).

3. Thời gian giải quyết hồ sơ:

Việc thực hiện đăng ký thế chấp được thực hiện ngay trong ngày nhận hồ sơ; trường hợp hồ sơ nộp sau mười lăm (15) giờ thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện chậm nhất trong ngày làm việc tiếp theo.

4. Đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất; sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất.

Trình tự thủ tục đăng ký thay đổi nội dung đã đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất; sửa chữa sai sót trong nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất được thực hiện theo trình tự, thủ tục đối với việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều này.

Điều 52. Trình tự, thủ tục xóa đăng ký thế chấp

1. Hồ sơ xóa đăng ký thế chấp:

Sau khi hoàn thành xong nghĩa vụ trả nợ, bên đã thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất nộp hồ sơ tại Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp (có xác nhận của bên nhận thế chấp về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ), (02 bản); văn bản ủy quyền (nếu có);
- b) Giấy chứng nhận.

2. Thời gian, trình tự giải quyết hồ sơ:

Ngay trong ngày làm việc hoặc chậm nhất là ngày làm việc hôm sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện xóa đăng ký thế chấp, đăng ký bảo lãnh vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý Giấy chứng nhận đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận.

Chương IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 53. Trách nhiệm của các sở, ngành và Ủy ban Nhân dân các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- a) Tổ chức phổ biến, hướng dẫn và kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Quy định này;
- b) Hướng dẫn sử dụng các mẫu giấy tờ, thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận và các mẫu sử dụng trong quản lý, phát hành Giấy chứng nhận;
- c) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động tại địa bàn các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh và các xã, phường, thị trấn để kịp thời xử lý giải quyết các tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện.

2. Sở Xây dựng:

- a) Hướng dẫn xác định về cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng;
- b) Hướng dẫn xử lý việc Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch và dự án đầu tư;
- c) Cung cấp hồ sơ quy hoạch xây dựng tại các khu vực thuộc thẩm quyền do Ủy ban Nhân dân tỉnh phê duyệt cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban Nhân dân cấp huyện và cấp xã để phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;
- d) Công bố và cung cấp thông tin điều chỉnh quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban Nhân dân tỉnh (nếu có) cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban Nhân dân cấp huyện, cấp xã;
- đ) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, đường sắt, đường bộ, cầu công, công trình điện, mương thoát nước và trả lời trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban Nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.
- e) Quản lý, bảo quản bản sao Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận sở hữu nhà ở, công trình xây dựng và tổng hợp đề phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành;

g) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận.

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban Nhân dân cấp huyện hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, hướng dẫn quản lý bản sao Giấy chứng nhận có nội dung chứng nhận sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng và tổng hợp đề phục vụ yêu cầu quản lý nhà nước của ngành.

b) Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ công trình đê điều, công trình thủy lợi, quy hoạch thoát lũ, trả lời trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban Nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Sở Tư pháp: Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực liên quan việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất;

việc khai nhận, từ chối và nhường quyền hưởng di sản thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

5. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch: Cung cấp thông tin về di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, trả lời trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban Nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

6. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bội đội Biên phòng tỉnh, Công an tỉnh: Cung cấp thông tin về đất quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng và trả lời phạm vi hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban Nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

7. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn mức nộp nghĩa vụ tài chính về lệ phí cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc khi xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Chỉ đạo Chi cục Thuế tổ chức thu nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

8. Ủy ban Nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh:

a) Phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm cho các phòng, ban và cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện Quy định này.

b) Định kỳ hàng quý rà soát toàn bộ công tác cấp Giấy chứng nhận tại các xã, phường, thị trấn trực thuộc; tổng hợp số lượng các trường hợp sử dụng đất chưa kê khai đăng ký và hướng dẫn kê khai; tổng hợp số lượng các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

c) Lập kế hoạch, biện pháp triển khai thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các loại đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trên địa bàn.

d) Tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

9. Ủy ban Nhân dân các xã, phường, thị trấn có trách nhiệm:

a) Tổ chức tuyên truyền chủ trương, chính sách về việc cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn.

b) Xây dựng quy chế làm việc; tổ chức cho người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận; phân loại hồ sơ; thẩm tra, xác minh hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, lấy ý kiến của khu dân cư đối với trường hợp không có giấy tờ về nhà, đất; đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch; thẩm tra về nguồn gốc sử dụng đất, loại đất, loại tài sản, thời

điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định, thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất, tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, sự phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt, sự phù hợp với quy định về hành lang bảo vệ các công trình, di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh.

c) Xác nhận các nội dung vào đơn, công bố công khai kết quả kiểm tra theo quy định và chuyển hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

Điều 54. Trách nhiệm của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất

Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm kê khai chính xác, kịp thời, đầy đủ nội dung và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định khi xin cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai, cố tình không kê khai hoặc kê khai không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 55. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các đơn vị, địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban Nhân dân tỉnh xem xét, chỉ đạo giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Phan Ngọc Thọ