

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Số: 13 /2015/QĐ-UBND

Thủ Dầu Một, ngày 14 tháng 4 năm 2015

**QUYẾT ĐỊNH**

**Ban hành Quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, 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 Bình Dương.**

**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 Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03 tháng 12 năm 2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ Quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 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;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính;

Căn cứ Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 222/TTr-STNMT ngày 06/4/2015,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Nay ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, 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 Bình Dương.

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày, kể từ ngày ký.

Trường hợp hồ sơ đã nộp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của các cấp có thẩm quyền trước ngày Quyết định này có hiệu lực thì tiếp tục xử lý các bước còn lại theo quy định tại thời điểm nộp hồ sơ và sử dụng một dấu hiện hành.

Quyết định này thay thế các Quyết định sau:

- Quyết định số 71/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục 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 Bình Dương;

- Quyết định số 25/2012/QĐ-UBND ngày 23/7/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục 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 71/2011/QĐ-UBND ngày 20/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

**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, Tài chính, Tư Pháp; Chánh Thanh tra tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế; Trưởng Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương; Trưởng ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore; Thủ trưởng các sở, ban, ngành liên quan; Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận**

- Như Điều 3;
- Ủy ban thường vụ Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Các bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- Cục Kiểm tra Văn bản (Bộ Tư pháp);
- TT.TU, TT. HĐND; Đoàn ĐBQH tỉnh;
- Ủy ban MTTQ tỉnh,
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Website tỉnh Bình Dương;
- LĐVP, Lâm HCTC, TH;
- Lưu: VT.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Nam



**QUY ĐỊNH**

**Về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, 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 Bình Dương.**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/2015/QĐ-UBND ngày 11 tháng 4 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương)*

**Chương I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Quy định này quy định về một số vấn đề liên quan đến thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

**Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan quản lý nhà nước; cơ quan chuyên môn về tài nguyên và môi trường, nhà ở và công trình xây dựng, nông nghiệp và phát triển nông thôn, tài chính các cấp và các cơ quan khác có liên quan; công chức địa chính ở xã, phường, thị trấn.

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

**Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận**

1. Giấy chứng nhận được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp 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 chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sở hữu đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013 hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 99 của Luật Đất đai năm 2013.

#### **Điều 4. Tài sản gắn liền với đất được chứng nhận quyền sở hữu**

1. Việc chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất chỉ thực hiện đối với thửa đất thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là tài sản gắn liền với đất) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của chủ sở hữu được chứng nhận quyền sở hữu vào Giấy chứng nhận bao gồm nhà ở, công trình xây dựng, cây lâu năm và rừng sản xuất là rừng trồng.

#### **Điều 5. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận**

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ủy quyền Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã được cấp Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, trong các trường hợp sau:

a) Khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận;

b) Cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng.

3. 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

#### **Điều 6. Cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất**

1. Trường hợp thay đổi quy định tại Khoản 1 Điều 17 của Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận (sau đây gọi là Thông tư 23/2014/TT-BTNMT) và không thuộc trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này thì thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định.

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2. Trường hợp dính chính nội dung sai sót vào Giấy chứng nhận đã cấp do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 5 của quy định này thực hiện. Trường hợp chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp do Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện.

#### **Điều 7. Trách nhiệm lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính**

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Tổ chức thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai;



b) Chỉ đạo thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai; lập, cập nhật và chỉnh lý biến động thường xuyên sổ địa chính và các tài liệu khác của hồ sơ địa chính ở địa phương.

2. Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

a) Thực hiện chỉnh lý biến động thường xuyên đối với bản đồ địa chính, sổ mục kê đất đai;

b) Tổ chức lập, cập nhật, chỉnh lý biến động hồ sơ địa chính ngoài các tài liệu quy định tại Điểm a Khoản này;

c) Cung cấp bản sao bản đồ địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai (dạng số hoặc dạng giấy) cho Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp xã) sử dụng.

3. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại Khoản 2 Điều này đối với các đối tượng sử dụng đất, được Nhà nước giao quản lý đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền giải quyết thủ tục đăng ký.

4. Ủy ban nhân dân cấp xã cập nhật, chỉnh lý bản sao tài liệu đo đạc địa chính, sổ địa chính, sổ mục kê đất đai đang quản lý theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính (sau đây gọi là Thông tư 24/2014/TT-BTNMT) để sử dụng phục vụ cho yêu cầu quản lý đất đai ở địa phương.

### **Điều 8. Một số quy định về nơi nộp hồ sơ và trao Giấy chứng nhận**

1. Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Sở Tài nguyên và Môi trường (Tầng 1 - Tháp A - Tòa nhà trung tâm Hành chính tỉnh, phường Hoà Phú, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương) tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết đối với thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Khoản 1 Điều 59 của Luật Đất đai; thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận cho đối tượng là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định và các trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở.

2. Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có đất, tài sản gắn liền với đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết đối với thủ tục giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất được quy định tại Khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai và các trường hợp cấp Giấy chứng nhận lần đầu cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết đối với thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất; cấp, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận cho đối tượng là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

4. Chủ sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất (hoặc người thân trong gia đình đối với hộ gia đình, cá nhân hoặc thành viên góp vốn trong doanh nghiệp) phải trực tiếp đến nộp hồ sơ và nhận kết quả. Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ủy quyền cho người khác nộp hồ sơ và nhận kết quả thì phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

5. Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả khi nhận hồ sơ có trách nhiệm viết Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ, kiểm tra hồ sơ và trong thời gian tối đa 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh theo quy định bằng văn bản.

6. Khi người sử dụng đất kết hợp thực hiện từ 02 thủ tục trở lên trong một (01) bộ hồ sơ mà phải nộp ở các Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả khác nhau thì Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết đối với các trường hợp này, thành phần hồ sơ không quá thành phần hồ sơ của các thủ tục riêng lẻ.

### **Điều 9. Việc nộp giấy tờ khi thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận**

1. Khi nộp bản sao các giấy tờ để thực hiện các thủ tục hành chính quy định tại Chương II Quy định này thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

a) Nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

b) 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.

2. Khi nộp chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký biến động về đất đai, tài sản gắn liền với đất thì người nộp hồ sơ được lựa chọn một trong các hình thức sau:

a) Nộp bản sao đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

b) Nộp bản sao và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu và xác nhận vào bản sao;

c) Nộp bản chính (đối với trường hợp có 2 bản chính).

## **Điều 10. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính về đất đai**

1. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận được quy định như sau:

- a) Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu, 30 ngày làm việc.
- b) Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận lần đầu, 30 ngày làm việc.
- c) Thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người đã đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu, 20 ngày làm việc.
- d) Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất, 30 ngày làm việc.
- đ) Thủ tục đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận, 20 ngày làm việc.
- e) Thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý, 30 ngày làm việc.
- g) Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở, 30 ngày làm việc.
- h) Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định, 30 ngày làm việc.
- i) Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng, 10 ngày làm việc.
- k) Thủ tục góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm, 30 ngày làm việc.
- l) Thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, (Đối với trường hợp xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, 05 ngày làm việc; Đối với trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, 03 ngày làm việc).
- m) Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý nợ hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức (trừ doanh nghiệp); thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất, 15 ngày làm việc.



n) Thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận, 15 ngày làm việc.

o) Thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề sau khi được cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, 10 ngày làm việc.

p) Thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu, 10 ngày làm việc.

q) Thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất, 20 ngày làm việc.

r) Thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, 10 ngày làm việc (trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo vẽ lại bản đồ, 50 ngày làm việc).

s) Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân, 10 ngày làm việc (trường hợp cấp đổi đồng loạt theo chủ trương “dồn điền đổi thửa”, 50 ngày làm việc).

t) Thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất, 30 ngày làm việc.

u) Thủ tục đính chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp, 05 ngày làm việc.

v) Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện, 03 ngày làm việc.

x) Thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư, 30 ngày làm việc.

y) Thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất, 15 ngày làm việc.

2. Thời gian quy định tại Khoản 1 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không bao gồm thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật; thời gian trưng cầu giám định; thời gian niêm yết tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

3. Thời gian xác định nghĩa vụ tài chính của cơ quan thuế:



a) Đối với thửa đất, tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao; cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định, 05 ngày làm việc;

b) Đối với thửa đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, 03 ngày làm việc.

4. Khi kết hợp thực hiện từ 02 thủ tục trở lên trong một (01) bộ hồ sơ thì thời gian thực hiện không quá tổng thời gian thực hiện của các thủ tục riêng lẻ.

5. Tùy theo tình hình thực tế, điều kiện của đơn vị và từng địa phương, các Sở, ban, ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã chủ động rút ngắn thời gian hoàn thành nhưng vẫn phải đảm bảo theo quy trình và không được vượt quá thời gian của từng bước công việc được quy định tại Chương II Quy định này.

#### **Điều 11. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất**

1. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

a) Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người khác trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này hoặc chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất trong các thửa đất cấp chung một Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

d) Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai;

đ) 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, cụm công nghiệp, khu chế

xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện đăng ký cho thuê, thuê lại đất; xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại đất;

e) Hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân hoặc ngược lại; chuyển đổi công ty; chia, tách, sáp nhập, hợp nhất doanh nghiệp không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

g) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên, thay đổi thông tin về pháp nhân, nhân thân, địa chỉ;

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

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 đã ghi trên Giấy chứng nhận;

l) Thay đổi về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận; chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp;

m) Thay đổi thông tin về số hiệu thửa; diện tích thửa do đo đạc; tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất;

n) Chuyển mục đích sử dụng đất;

o) Thay đổi thời hạn sử dụng đất;

p) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

q) Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

r) Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

s) Đỉnh chính nội dung trên Giấy chứng nhận đã cấp do có sai sót trong quá trình viết hoặc in;

t) Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận.

2. Các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm:

a) Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất được cơ quan có thẩm quyền 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, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp dưới các hình thức quy định tại Điểm a Khoản này;

đ) Thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng hoặc của nhóm người cùng sở hữu, sử dụng;

e) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

g) Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính;

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

i) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi;

k) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các Điểm a, b, e, g, h, l, m, n và r Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận.

## **Chương II**

### **TRÌNH TỰ; THỦ TỤC; THÀNH PHẦN HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT; CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

#### **Điều 12. Thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu**

##### **1. Trình tự thực hiện:**

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

##### **c) Bước 3:**

c1) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

c2) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thực hiện kiểm tra hồ sơ; xác nhận hiện trạng sử dụng đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất, trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

- Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc niêm yết.

d) Bước 4: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật thông tin thửa đất đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 18 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (bản sao) như sau:

b1) Giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 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 hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b2) 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 trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

b3) 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, nhà tình thương gắn liền với đất;

b4) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

b5) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

b6) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

b7) Một trong các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, bao gồm:

PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, có tên người sử dụng đất bao gồm:

+ Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

+ Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

+ Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có biên bản xét duyệt và Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp.

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

- Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

- Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

b8) Các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất nêu tại Tiết b7 Điểm này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

b9) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại các Tiết b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 và b8 Điểm này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan.

b10) Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

b11) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 15/10/1993 đến ngày 01/7/2014.

b12) Giấy xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng đối với trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.

c) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao).

d) Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

### **Điều 13. Thủ tục đăng ký và cấp Giấy chứng nhận lần đầu**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

c2) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thực hiện kiểm tra hồ sơ; xác nhận hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất, sự phù hợp với quy hoạch đối với trường hợp không có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản; xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt đối với nhà ở, công trình xây dựng, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;



- Niêm yết công khai kết quả kiểm tra hồ sơ, xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 15 ngày; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

- Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc niêm yết.

d) Bước 4: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

d1) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Ủy ban nhân dân cấp xã;

d2) Chuyển hồ sơ cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường, trong 01 ngày làm việc.

đ) Bước 5: Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

đ1) Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

đ2) Chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

e) Bước 6: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

e1) Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

e2) Cập nhật thông tin thửa đất, tài sản gắn liền với đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 01 ngày làm việc;

e3) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ để cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận, trong 07 ngày làm việc.

\* Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì Văn phòng đăng ký đất đai chuẩn bị hồ sơ đề cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

g) Bước 7: Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

g1) Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

g2) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

h) Bước 8: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

h1) Cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

h2) Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính (hoặc đã ký hợp đồng thuê đất hoặc được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính).

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất (bản sao):

b1) Giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 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 hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b2) 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 trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

b3) 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, nhà tình thương gắn liền với đất;

b4) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

b5) Giấy tờ thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; giấy tờ mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định của pháp luật;

b6) Giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan có thẩm quyền thuộc chế độ cũ cấp cho người sử dụng đất;

b7) Một trong các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, bao gồm:

- Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980.

- Một trong các giấy tờ được lập trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý, có tên người sử dụng đất bao gồm:

  - + Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

  - + Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

  - + Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất đối với trường hợp không có biên bản xét duyệt và Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp.

  - Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

  - Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở (nếu có).

  - Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

  - Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

  - Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

b8) Các giấy tờ lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất nêu tại Tiết b7 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

b9) Một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại các Tiết b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7 và b8 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan.

b10) Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành.

b11) Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01/7/2014.

b12) Giấy xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng đối với trường hợp cộng đồng dân cư đang sử dụng đất.

c) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp tài sản là nhà ở (bản sao):

c1) Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

- 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. Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- 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, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

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

- 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 khoá 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;

- Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp

luật. Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về 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;

- Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

- Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định 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. Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ theo quy định mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phần nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006;

- Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, 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 hoàn thành xây dựng kể 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

c2) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có các giấy tờ sau:

- 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;

- Một trong các giấy tờ của bên chuyên quyền.

c3) 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:

- Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

- 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;

- Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu nhà ở thì phải có sơ đồ nhà ở (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở);

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004;

- Đối với đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ngoài giấy tờ tại Tiết này phải có quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình; bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng, trên địa bàn tỉnh mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

d) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng (bản sao):

d1) Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- 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;

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

- Giấy tờ của Toà 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;

- Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định nêu trên đây 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 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.

Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì phần công trình không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 hoàn thành xây dựng từ ngày 01/7/2004 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

d2) Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

- 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 nhà nước 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;

- 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;

- Trường hợp không có một trong những giấy tờ nêu trên đây 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;

- Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ về quyền sở hữu công trình nêu trên đây thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Trường hợp đăng ký về quyền sở hữu công trình xây dựng thì phải có sơ đồ công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng công trình đã xây dựng).

đ) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đối với trường hợp chứng nhận tài sản rừng sản xuất là rừng trồng (bản sao):

đ1) Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại Điểm b Khoản này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng rừng sản xuất;

đ2) Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

đ3) Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc 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;

đ4) Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật;

đ5) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu rừng mà đã trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

đ6) 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;

đ7) Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư 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.

e) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu cây lâu năm đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm (bản sao):

e1) Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều b Khoản này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó;

e2) Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

e3) Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu cây lâu năm đã có hiệu lực pháp luật;

e4) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu cây lâu năm nêu trên đây thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

e5) Đối với tổ chức trong nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư để trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật về đầu tư;

g) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

h) Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế;

i) Văn bản thỏa thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

k) Giấy cam kết sử dụng đất ở trong hạn mức (nếu có);

l) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyên nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

m) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế) hoặc Mảnh trích lục địa chính có đo đạc tài sản gắn liền với đất;

n) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối

tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

o) Tờ khai lệ phí trước bạ hoặc Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

p) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

q) Tờ khai tiền sử dụng đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

r) Tờ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

3. Số lượng hồ sơ: 03 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 02 bộ sao).

#### **Điều 14. Thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người đã đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có đề nghị chứng nhận tài sản gắn liền với đất, trong 0,5 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

c2) Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ; xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản theo quy định; xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt đối với nhà ở, công trình xây dựng, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 0,5 ngày làm việc.

d) Bước 4: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

d1) Kiểm tra hồ sơ đăng ký; xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã;

d2) Chuyển hồ sơ cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường, trong 0,5 ngày làm việc.

đ) Bước 5: Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

đ1) Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

đ2) Chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 0,5 ngày làm việc.

e) Bước 6: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

e1) Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

e2) Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 0,5 ngày làm việc;

e3) Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ để cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận; cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 06 ngày làm việc.

\* Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì Văn phòng đăng ký đất đai chuẩn bị hồ sơ để cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

g) Bước 7: Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

g1) Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

g2) Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 0,5 ngày làm việc.

h) Bước 8: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

h1) Cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

h2) Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính (hoặc đã ký hợp đồng thuê đất hoặc được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính).

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Chứng nhận quyền sử dụng đất:

a1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

a2) Giấy cam kết sử dụng đất ở trong hạn mức (nếu có);

a3) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

a4) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế);

a5) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư) (bản sao);

a6) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

a7) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

a8) Tờ khai tiền sử dụng đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

a9) Tờ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

a10) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có);

a11) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất (nếu có).

b) Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở:

b1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b2) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở (bản sao):

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

+ 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. Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ 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, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

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

+ 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 khoá 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;

+ Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về 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;

+ Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực



pháp luật;

+ Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định 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. Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ theo quy định mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phân nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006;

+ Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, 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 hoàn thành xây dựng kể 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có các giấy tờ sau:

+ 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;

+ Một trong các giấy tờ của bên chuyên quyền.

- 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:

+ Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

+ 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;

+ Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

+ Sơ đồ nhà ở (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở).

b3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

b4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b5) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

b6) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc tài sản gắn liền với đất;

b7) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định) (bản sao);

b8) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

b9) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

c) Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng:

c1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

c2) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng (bản sao):

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

+ Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn



bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ 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;

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

+ 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;

\* Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định nêu trên đây 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 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.

Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì phần công trình không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 hoàn thành xây dựng từ ngày 01/7/2004 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

- Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

+ 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 nhà nước 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;

+ 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;

+ Trường hợp không có một trong những giấy tờ nêu trên đây 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;

+ Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ về quyền sở hữu công trình nêu trên đây thì phân diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Sơ đồ công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng công trình đã xây dựng);

c3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

c4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

c5) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc tài sản gắn liền với đất;

c6) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

c7) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

c8) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

d) Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất rừng sản xuất là rừng trồng:

d1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

d2) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng (bản sao):

- Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại Điều b, Khoản 2, Điều 12 mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng rừng sản xuất;

- Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

- Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc 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;

- Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu rừng mà đã trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

- 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;

- Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư 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.

d3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

d4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

d5) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận,



giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư) (bản sao);

d6) Tờ khai lệ phí trước bạ (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

d7) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

đ) Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm:

đ1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

đ2) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu cây lâu năm (bản sao):

- Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều b Khoản này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó;

- Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

- Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu cây lâu năm đã có hiệu lực pháp luật;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu cây lâu năm nêu trên đây thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

- Đối với tổ chức trong nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư để trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật về đầu tư.

đ3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

đ4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

đ5) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư) (bản sao);

đ6) Tờ khai lệ phí trước bạ (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

đ7) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

3. Số lượng hồ sơ: 03 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 02 bộ sao).

**Điều 15. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận lần đầu đối với tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu không đồng thời là người sử dụng đất**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao:

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 02 ngày làm việc;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ để cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận sau khi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 14 ngày làm việc.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.



Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

c2) Trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ; xác nhận về hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận hiện trạng, tình trạng tranh chấp, nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất; xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai, trong 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Ủy ban nhân dân cấp xã. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 02 ngày làm việc;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ đề cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận, trong 06 ngày làm việc.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;



- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đối với trường hợp tài sản là nhà ở (bản sao):

b1) Hộ gia đình, cá nhân trong nước phải có một trong các loại giấy tờ sau:

- 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. Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- 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, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

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

- 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 khoá 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;

- Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về 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;

- Bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

- Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định 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. Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ theo quy định mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phần nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006;

- Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, 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 hoàn thành xây dựng kể 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

b2) Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có các giấy tờ sau:

- 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;

- Một trong các giấy tờ của bên chuyên quyền.

b3) 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:

- Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (quyết định phê duyệt dự

án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

- 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;

- Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

- Sơ đồ nhà ở (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở);

- Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004;

- Đối với đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ngoài giấy tờ tại Tiết này phải có quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình; bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng, trên địa bàn tỉnh mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

- Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

c) Một trong các giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (bản sao):

c1) Hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư phải có một trong các loại giấy tờ sau:

- Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- 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;

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

- Giấy tờ của Toà 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;

- Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định nêu trên đây 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 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.

Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì phần công trình không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 hoàn thành xây dựng từ ngày 01/7/2004 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

c2) Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

- 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 nhà nước 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;

- 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;

- Trường hợp không có một trong những giấy tờ nêu trên đây 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;

- Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ về quyền sở hữu công trình nêu trên đây thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

- Sơ đồ công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng công trình đã xây dựng);

d) Một trong các giấy tờ sau đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng (bản sao):

d1) Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12 mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng rừng sản xuất;

d2) Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

d3) Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc 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;

d4) Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật;

d5) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu rừng mà đã trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

d6) 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;

d7) Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư 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;

đ) Một trong các giấy tờ sau đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu



cây lâu năm (bản sao):

đ1) Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều b Khoản này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó;

đ2) Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

đ3) Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu cây lâu năm đã có hiệu lực pháp luật;

đ4) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu cây lâu năm nêu trên đây thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

đ5) Đối với tổ chức trong nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư để trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật về đầu tư;

e) 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, tạo lập tài sản 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 đối với trường hợp chủ sở hữu nhà ở không đồng thời là người sử dụng đất ở;

g) 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 đối với trường hợp chủ sở hữu công trình xây dựng không đồng thời là người sử dụng đất;

h) Văn bản thoả 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 đối với trường hợp chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng không đồng thời là người sử dụng đất;

i) Văn bản thoả thuận của người sử dụng đất cho phép sử dụng đất để trồng cây lâu năm 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 đối với trường hợp chủ sở hữu cây lâu năm không đồng thời là người sử dụng đất;

k) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);



l) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

m) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyên nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

n) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc tài sản gắn liền với đất;

o) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

p) Tờ khai lệ phí trước bạ hoặc Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

q) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

3. Số lượng hồ sơ: 03 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 02 bộ sao).

**Điều 16. Thủ tục đăng ký bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất đã được cấp Giấy chứng nhận.**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao:

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định, trong 01 ngày làm

PHẦN

việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có); Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ để cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký xác nhận vào Giấy chứng nhận hoặc cấp Giấy chứng nhận sau khi chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 10 ngày làm việc.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ và trình cơ quan có thẩm quyền ký xác nhận vào Giấy chứng nhận hoặc cấp Giấy chứng nhận, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển hồ sơ đã giải quyết cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật bổ sung việc xác nhận vào Giấy chứng nhận hoặc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

c2) Trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

❖ Đối với trường hợp chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ; xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản theo quy định; xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt đối với nhà ở, công trình xây dựng, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Ủy ban nhân dân cấp xã. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có); Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ chuyên Văn phòng đăng ký đất đai, trong 06 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền xác nhận vào Giấy chứng nhận, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật bổ sung việc xác nhận vào Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai.

❖ Đối với trường hợp Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ; xác nhận hiện trạng tài sản gắn liền với đất so với nội dung kê khai đăng ký; xác nhận tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sở hữu tài sản theo quy định; xác nhận thời điểm tạo lập tài sản, thuộc hay không thuộc trường hợp phải cấp phép xây dựng, sự phù hợp với quy hoạch được duyệt đối với nhà ở, công trình xây dựng, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Gửi hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi phiếu lấy ý kiến cơ quan quản lý nhà nước đối với loại tài sản đăng ký đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không có giấy tờ hoặc hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ theo quy định, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Ủy ban nhân dân cấp xã. Cơ quan quản lý nhà nước đối với tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký đất đai trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có); Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp không thuộc đối tượng phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ theo quy định của pháp luật); chuẩn bị hồ sơ để cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình ký cấp Giấy chứng nhận, trong 06 ngày làm việc.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau đây:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là nhà ở:

a1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

a2) Một trong các giấy tờ sau đối với trường hợp chứng nhận tài sản là nhà ở (bản sao):

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

+ 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. Trường hợp nhà ở đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ 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, hoá giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước từ trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

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

+ 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 khoá 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;

+ Giấy tờ về mua bán hoặc nhận tặng cho hoặc đổi hoặc nhận thừa kế nhà ở đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Trường hợp nhà ở do mua, nhận tặng cho, đổi, nhận thừa kế kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2006 thì phải có văn bản về giao dịch đó theo quy định của pháp luật về 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;

+ Bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu nhà ở đã có hiệu lực pháp luật;

+ Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ quy định 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. Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở có một trong những giấy tờ theo quy định mà hiện trạng nhà ở không phù hợp với giấy tờ đó thì phần nhà ở không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận về nhà ở không thuộc trường hợp phải xin giấy phép xây dựng và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006;

+ Trường hợp cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở thì phải có giấy tờ xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về nhà ở đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006, 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 hoàn thành xây dựng kể 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp nhà ở xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2006; trường hợp nhà ở thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại nhà ở đó.

- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài sở hữu nhà ở tại Việt Nam phải có các giấy tờ sau:

+ 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;

+ Một trong các giấy tờ của bên chuyên quyền.

- 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:

+ Trường hợp đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh thì phải có một trong những giấy tờ về dự án phát triển nhà ở để kinh doanh (quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư);

+ 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;

+ Trường hợp nhà ở đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có).

+ Sơ đồ nhà ở (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở);

+ Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất đối với trường hợp tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo đang sử dụng đất từ trước ngày 01 tháng 7 năm 2004;

+ Đối với đơn vị lực lượng vũ trang nhân dân sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh thì ngoài giấy tờ trên phải có quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình; bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn các quân khu, trên địa bàn các đơn vị thuộc Bộ Tư lệnh Bộ đội Biên phòng, trên địa bàn tỉnh mà có tên đơn vị đề nghị cấp Giấy chứng nhận;



+ Trường hợp có đăng ký quyền sử dụng hạn chế đối với thửa đất liền kề phải có hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề, kèm theo sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phần diện tích thửa đất mà người sử dụng thửa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

a3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

a4) Văn bản thỏa thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

a5) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

a6) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc tài sản gắn liền với đất;

a7) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

a8) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định) (bản sao);

a9) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

a10) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

b) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng:

b1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b2) Một trong giấy tờ sau đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng (bản sao):

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

+ Giấy phép xây dựng công trình đối với trường hợp phải xin phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp công trình đã xây dựng không đúng với giấy phép xây dựng được cấp thì phải có ý kiến bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng xác nhận diện tích xây dựng

không đúng giấy phép không ảnh hưởng đến an toàn công trình và nay phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

+ 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;

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

+ 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;

+ Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng có một trong những giấy tờ quy định nêu trên đây 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 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.

Trường hợp người đề nghị chứng nhận quyền sở hữu công trình có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình mà hiện trạng công trình không phù hợp với giấy tờ đó thì phần công trình không phù hợp với giấy tờ phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 cá nhân trong nước không có một trong những giấy tờ về quyền sở hữu công trình thì phải được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận công trình đã hoàn thành xây dựng trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 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 hoàn thành xây dựng từ ngày 01/7/2004 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 và đáp ứng điều kiện về quy hoạch như trường hợp xây dựng trước ngày 01/7/2004; trường hợp công trình thuộc đối tượng phải xin phép xây dựng mà không xin phép thì phải có giấy tờ của cơ quan quản lý về xây dựng cấp huyện chấp thuận cho tồn tại công trình đó.

- Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải có giấy tờ theo quy định sau:

+ 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 nhà nước 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;

+ 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;

+ Trường hợp không có một trong những giấy tờ nêu trên đây 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;

+ Trường hợp công trình đã xây dựng không phù hợp với giấy tờ về quyền sở hữu công trình nêu trên đây thì phần diện tích công trình không phù hợp với giấy tờ phải được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng kiểm tra, xác nhận diện tích xây dựng không đúng giấy tờ không ảnh hưởng đến an toàn công trình và phù hợp với quy hoạch xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Sơ đồ công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng công trình đã xây dựng);

b3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

b4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có).

b5) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc tài sản gắn liền với đất.

b6) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

b7) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

b8) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

b9) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

c) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là rừng sản xuất là rừng trồng:

c1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

c2) Một trong giấy tờ sau đây đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng (bản sao):

- Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nêu tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12 mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng rừng sản xuất;

- Giấy tờ về giao rừng sản xuất là rừng trồng;

- Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc 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;

- Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đã có hiệu lực pháp luật;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu rừng mà đã trồng rừng sản xuất bằng vốn của mình thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

- 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;

- Đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư 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.

c3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

c4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

c5) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối

tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư) (bản sao);

c6) Tờ khai lệ phí trước bạ (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

c7) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

d) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là cây lâu năm:

d1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

d2) Một trong giấy tờ sau đây đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm (bản sao):

- Giấy chứng nhận hoặc một trong các giấy tờ về quyền sử dụng đất nêu tại Điều b Khoản này mà trong đó xác định Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất để trồng cây lâu năm phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên giấy tờ đó;

- Hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán hoặc tặng cho hoặc thừa kế đối với cây lâu năm đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

- Bản án, quyết định của Tòa án nhân dân hoặc giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết được quyền sở hữu cây lâu năm đã có hiệu lực pháp luật;

- Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư không có giấy tờ về quyền sở hữu cây lâu năm nêu trên đây thì phải được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận có đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai;

- Đối với tổ chức trong nước thì phải có quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư dự án hoặc giấy chứng nhận đầu tư hoặc giấy phép đầu tư để trồng cây lâu năm theo quy định của pháp luật về đầu tư.

d3) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về tài sản gắn liền với đất - nếu có (bản sao);

d4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

d5) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối

CHỨNG  
NHẬN

tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư) (bản sao);

d6) Tờ khai lệ phí trước bạ (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

d7) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

3. Số lượng hồ sơ: 03 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 02 bộ sao).

### **Điều 17. Thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người được Nhà nước giao quản lý đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

c1) Kiểm tra hiện trạng đất, trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

c2) Cập nhật thông tin thửa đất, đăng ký vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 20 ngày làm việc.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất để quản lý (nếu có);

c) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý của thửa đất, khu đất được giao quản lý (nếu có);

d) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư) (bản sao).

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

### **Điều 18. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng trong các dự án phát triển nhà ở**

1. Trình tự thực hiện:



a) Đối với chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở

a1) Bước 1: Sau khi hoàn thành công trình, chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở có trách nhiệm gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

a2) Bước 2: Trong thời gian 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, nhà ở và công trình đã xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở của chủ đầu tư dự án.

a3) Bước 3: Sau khi hoàn thành kiểm tra, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau, trong 10 ngày làm việc:

- Gửi thông báo cho chủ đầu tư dự án về kết quả kiểm tra;

- Gửi thông báo kèm theo sơ đồ nhà đất đã kiểm tra cho Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục đăng ký nhà, đất cho bên mua đối với các trường hợp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

\* Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở nộp hồ sơ thay cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng hoặc cung cấp hồ sơ cho bên mua để tự đi đăng ký.

b) Đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng:

b1) Bước 1: Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua nhà ở, công trình xây dựng nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b2) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

b3) Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận vào đơn đăng ký, trong 08 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có), trong 10 ngày làm việc;

- Chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 07 ngày làm việc;

- Cập nhật, chỉnh lý thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 05 ngày làm việc.

- Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ đối với Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở:

a1) Quyết định phê duyệt dự án hoặc quyết định đầu tư hoặc giấy phép đầu tư hoặc giấy chứng nhận đầu tư;

a2) Quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500; giấy phép xây dựng (nếu có);

a3) Giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan có thẩm quyền; chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ dự án phát triển nhà ở (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật);

a4) Sơ đồ nhà, đất đã xây dựng là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng có kích thước các cạnh của từng căn hộ đã bán phù hợp với hiện trạng xây dựng và hợp đồng đã ký; danh sách các căn hộ, công trình xây dựng để bán (có các thông tin số hiệu căn hộ, diện tích đất, diện tích xây dựng và diện tích sử dụng chung, riêng của từng căn hộ); trường hợp nhà chung cư thì sơ đồ phải thể hiện phạm vi (kích thước, diện tích) phần đất sử dụng chung của các chủ căn hộ, mặt bằng xây dựng nhà chung cư, mặt bằng của từng tầng, từng căn hộ;

a5) Báo cáo kết quả thực hiện dự án.

b) Thành phần hồ sơ đối với người mua nhà:

b1) Đơn đăng ký, cấp Giấy chứng nhận (Mẫu số 04a/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b2) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư;

b3) Hợp đồng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

b4) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng.

b5) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b6) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b7) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

- b8) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);
- b9) Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính);
- b10) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (có phân vị trí tính thuế trong trường hợp có chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

3. Số lượng hồ sơ:

- a) Đối với Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở: 01 bộ.
- b) Đối với người mua nhà: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

**Điều 19. Thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền, trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì hướng dẫn người sử dụng đất phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp, trong 10 ngày làm việc;

- Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục, trong 03 ngày làm việc;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có), trong 07 ngày làm việc;

- Thẩm tra hồ sơ, chuẩn bị hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy

chứng nhận sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 07 ngày làm việc;

- Cập nhật, chỉnh lý thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 03 ngày làm việc;

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định, trong 05 ngày làm việc.

c2) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thông báo bằng văn bản cho bên chuyên quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền, trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyên quyền để thông báo thì hướng dẫn người sử dụng đất phải đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương ba số liên tiếp, trong 10 ngày làm việc;

- Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền quyết định hủy Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không nộp Giấy chứng nhận để làm thủ tục, trong 03 ngày làm việc;

- Gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (nếu có), trong 06 ngày làm việc;

- Cập nhật thông tin vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai (nếu có), trong 01 ngày làm việc;

- Chuẩn bị hồ sơ, chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 03 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định, trong 05 ngày làm việc.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà có hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền theo quy định nhưng bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền, hồ sơ gồm:

a1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

a2) Hợp đồng hoặc văn bản về chuyển quyền đã lập theo quy định;

a3) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế).

a4) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

a5) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

a6) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

a7) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

a8) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

a9) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính).

b) Trường hợp nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất nhưng không lập hợp đồng, văn bản chuyển quyền theo quy định, hồ sơ gồm có:

b1) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b2) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

b3) Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có



đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

b4) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế).

b5) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b6) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b7) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

b8) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

b9) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

b10) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính).

3. Số lượng hồ sơ: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

**Điều 20. Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

Trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ

sơ; chuyên hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, trong 06 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 03 ngày làm việc;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 01 ngày làm việc;

- Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

c2) Trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Thẩm tra hồ sơ, xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp, trong 03 ngày làm việc;

- Chính lý vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trong 02 ngày làm việc.

\* Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp

Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho quyền sử dụng đất để xây dựng công trình công cộng thì phải lập văn bản tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi hoàn thành xây dựng công trình công cộng trên đất được tặng cho, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ vào văn bản tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận và hiện trạng sử dụng đất để đo đạc, chỉnh lý biên động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thông báo cho người sử dụng đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để xác nhận thay đổi. Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận để quản lý.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư;

d) Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất;

đ) Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định;

e) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

g) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

h) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

i) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

k) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

l) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

m) Hoá đơn giá trị gia tăng (trường hợp bên chuyên nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài);

n) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế).

3. Số lượng hồ sơ: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

### **Điều 21. Thủ tục góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất thực hiện góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự, nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

Trường hợp góp vốn bằng tài sản gắn liền với một phần thửa đất thuê thì phải làm thủ tục tách thửa đất trước khi làm thủ tục thuê đất.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên



nhận góp vốn tiếp tục thuê đất, trong 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc;

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, trong 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

- Thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ cho cơ quan tài nguyên môi trường để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất sau khi người sử dụng đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 05 ngày làm việc.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra trình tự, tính pháp lý, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ký Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Hoàn thiện hồ sơ, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

- Trình cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất (nếu có) đối với bên nhận góp vốn; ký thanh lý hợp đồng thuê đất đối với bên góp vốn (nếu có), trong 03 ngày làm việc;

- Chuyển đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

c2) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thẩm tra hồ sơ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định việc thu hồi đất của bên góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê để cho bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất tiếp tục thuê đất, trong 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:



- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

- Thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 07 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Hoàn thiện hồ sơ, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Trình cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất (nếu có) đối với bên nhận góp vốn; ký thanh lý hợp đồng thuê đất đối với bên góp vốn (nếu có), trong 03 ngày làm việc;

- Chuyển đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Hợp đồng, văn bản góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Hợp đồng thuê đất đã ký với Nhà nước;

d) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

đ) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

e) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam) (bản sao);

- g) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);
  - h) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính);
  - i) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế).
3. Số lượng hồ sơ: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

**Điều 22. Thủ tục xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Một trong các bên hoặc các bên ký hợp đồng thuê, thuê lại, hợp đồng góp vốn quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau:

c1) Xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào Giấy chứng nhận và trao cho bên cho thuê, cho thuê lại, bên góp vốn. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại đất trong khu công nghiệp và trường hợp góp vốn quyền sử dụng đất mà đã cấp Giấy chứng nhận cho bên thuê, thuê lại đất, bên nhận góp vốn thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp; bên nhận góp vốn được cấp lại Giấy chứng nhận, (trong 04 ngày làm việc đối với trường hợp xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc trong 02 ngày làm việc đối với trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ);

Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng với thời điểm xóa cho thuê, cho thuê lại đất, xóa góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà người sử dụng đất không có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất hoặc không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền gia hạn sử dụng đất thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp.

c2) Thực hiện việc xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại, xóa góp vốn vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 01 ngày làm việc;

c3) Trao Giấy chứng nhận cho người đăng ký.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Văn bản thanh lý hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc hợp đồng cho thuê, cho thuê lại, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất có xác nhận đã được thanh

lý hợp đồng;

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế và trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**Điều 23. Thủ tục đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên, đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức (trừ doanh nghiệp); thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, của nhóm người sử dụng đất**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp nhận quyền sử dụng đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay người nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; 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 nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

Trường hợp thực hiện đối với một phần thửa đất thì người sử dụng đất đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc tách thửa đối với phần diện tích cần thực hiện quyền của người sử dụng đất trước khi nộp hồ sơ thực hiện quyền của người sử dụng đất.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và thông báo

thu nghĩa vụ tài chính, trong 06 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì chuẩn bị hồ sơ, chuyển cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 04 ngày làm việc;

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

c2) Trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Thăm tra hồ sơ, xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp; trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì chuẩn bị hồ sơ, chuyển Văn phòng đăng ký đất đai để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong 04 ngày làm việc.

Trường hợp phải cấp Giấy chứng nhận thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai.

d) Bước 4: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

Trường hợp người đề nghị cấp Giấy chứng nhận đã chết trước khi được trao Giấy chứng nhận thì người được thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thừa kế nộp bổ sung giấy tờ về thừa kế theo quy định. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thừa kế vào Giấy chứng nhận đã ký hoặc lập hồ sơ để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người được thừa kế theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường. Người được thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài chính về quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất trong trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã chết phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Một trong các loại giấy tờ gồm: Biên bản hòa giải thành (trường hợp hòa giải thành mà có thay đổi ranh giới thửa đất thì có thêm quyết định công nhận của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền) hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai theo quy định của pháp luật; văn bản thỏa thuận hoặc hợp đồng thế chấp, góp vốn có nội dung thỏa thuận về xử lý tài sản thế chấp, góp vốn và văn bản bàn giao tài sản thế chấp, góp vốn theo thỏa thuận; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành có nội dung xác định người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; văn bản kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản hoặc yêu cầu của Tòa án nhân dân, cơ quan thi hành án đã được thi hành; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất hoặc chuyển giao quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức trong trường hợp chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu chung tài sản gắn liền với đất;

d) Trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của tổ chức phải có văn bản chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức theo quy định của pháp luật; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình phải có sổ hộ khẩu kèm theo; trường hợp phân chia hoặc hợp nhất quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng phải có sổ hộ khẩu hoặc giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn kèm theo;

đ) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế);



e) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

g) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

h) Giấy cam kết có xác nhận của UBND cấp xã đối với trường hợp cá nhân chuyển nhượng chỉ có một nhà ở, đất ở duy nhất (nếu có);

i) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

k) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

l) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính).

3. Số lượng hồ sơ: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

**Điều 24. Thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do thay đổi thông tin về người được cấp Giấy chứng nhận (đổi tên hoặc giấy tờ pháp nhân, giấy tờ nhân thân, địa chỉ); giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền sử dụng đất; thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, cấp Giấy chứng nhận**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyên mục đích sử dụng đất kết hợp với đăng ký biến động về các nội dung của thủ tục này thì thực hiện thủ tục này đồng thời với thủ tục chuyên mục đích sử dụng đất.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng

ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

c1) Trường hợp đăng ký thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu, cấp (hạng) nhà hoặc công trình xây dựng mà không phù hợp với giấy phép xây dựng hoặc không có giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải xin phép thì gửi phiếu lấy ý kiến của cơ quan quản lý, cấp phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong 06 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

c2) Gửi thông tin địa chính cho cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật, trong 06 ngày làm việc;

c3) Xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp phải thuê đất, trong 02 ngày làm việc;

\* Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư thì Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp; thông báo cho người sử dụng đất ký hoặc ký lại hợp đồng thuê đất với cơ quan Tài nguyên và Môi trường đối với trường hợp phải thuê đất sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

c4) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 01 ngày làm việc;

c5) Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Một trong các giấy tờ liên quan đến nội dung biến động:

c1) Văn bản công nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân hoặc người đại diện hộ gia đình thay đổi họ, tên;

c2) Bản sao sổ hộ khẩu đối với trường hợp thay đổi người đại diện là chủ hộ gia đình; văn bản thỏa thuận của hộ gia đình được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp thay đổi người đại diện là thành viên khác trong hộ;

c3) Bản sao giấy chứng minh nhân dân hoặc giấy chứng minh quân đội và sổ hộ khẩu hoặc giấy tờ khác chứng minh thay đổi nhân thân đối với trường hợp thay đổi thông tin về nhân thân của người có tên trên Giấy chứng nhận;

c4) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc thay đổi thông tin pháp nhân đối với trường hợp thay đổi thông tin về pháp nhân của tổ chức đã ghi trên Giấy chứng nhận;

c5) Văn bản thỏa thuận của cộng đồng dân cư được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận đối với trường hợp cộng đồng dân cư đổi tên;

c6) Văn bản xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về tình trạng sạt lở tự nhiên đối với trường hợp giảm diện tích thửa đất, tài sản gắn liền với đất do sạt lở tự nhiên;

c7) Chứng từ về việc nộp nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp có ghi nợ hoặc chậm nộp nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp người sử dụng đất được miễn giảm hoặc không phải nộp do thay đổi quy định của pháp luật;

c8) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc thay đổi hạn chế về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ghi trên Giấy chứng nhận đối với trường hợp có hạn chế theo quyết định giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; trường hợp có thay đổi hạn chế theo văn bản chuyển quyền sử dụng đất thì phải có văn bản chấp thuận thay đổi hạn chế của người có quyền lợi liên quan, được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận;

c9) Bản sao một trong các giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thể hiện nội dung thay đổi đối với trường hợp thay đổi thông tin về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận.

d) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

đ) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

e) Mạnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế);

g) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

h) Tờ khai tiền sử dụng đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có);

i) Tờ khai tiền thuê đất, thuê mặt nước (Theo mẫu của Bộ Tài chính) (nếu có).

3. Số lượng hồ sơ: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

**Điều 25. Thủ tục đăng ký xác lập quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề sau khi được cấp Giấy chứng nhận lần đầu và đăng ký thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thể hiện trên Giấy chứng nhận nếu có yêu cầu, trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp của một bên hoặc các bên liên quan;

c) Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận hoặc quyết định của Tòa án nhân dân về việc xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;

d) Sơ đồ thể hiện vị trí, kích thước phân diện tích thừa đất mà người sử dụng thừa đất liền kề được quyền sử dụng hạn chế.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**Điều 26. Thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất đối với trường hợp có nhu cầu**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

d) Bước 4: Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất kiểm tra hồ sơ, xác nhận hộ gia đình, cá nhân đang trực tiếp sử dụng đất để sản xuất nông nghiệp mà chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chuyển hồ sơ đến



Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

đ) Bước 5: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất vào Giấy chứng nhận đã cấp; chỉnh lý, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

### **Điều 27. Thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa, trong 15 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trong 05 ngày làm việc.

\* Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền) thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

- Thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích



còn lại của thửa đất không chuyển quyền, trong 18 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao cho người sử dụng đất, trong 02 ngày làm việc.

\* Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao cho người sử dụng đất, trong 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

c2) Trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất đối với thửa đất mới tách, hợp thửa, trong 12 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trong 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai.

❖ Trường hợp tách thửa do chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất hoặc do giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo, đấu giá đất hoặc do chia tách hộ gia đình, nhóm người sử dụng đất; do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất để thi hành án (sau đây gọi là chuyển quyền)

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện thủ tục đăng ký biến động theo quy định đối với phần diện tích chuyển quyền; đồng thời xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền, trong 12 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyển quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với phần diện tích còn lại của thửa đất không chuyên quyền, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trong 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai.

❖ Trường hợp tách thửa do Nhà nước thu hồi một phần thửa đất thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ quyết định thu hồi của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao cho người sử dụng đất, trong 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất (Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý;

d) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài) (bản sao).

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

## **Điều 28. Thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng**

### 1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan tiếp nhận hồ sơ theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 05 ngày làm việc;

- Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 02 ngày làm việc.

c2) Trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận, chuẩn bị hồ sơ chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 04 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai.

d) Bước 4: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì ngoài các bước công việc trên, Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận sau

khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi, trong 40 ngày làm việc.

Việc trao Giấy chứng nhận mới cấp đổi được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

- Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

- Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Bản gốc Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp;

c) Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đổi với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng;

d) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài) (bản sao);

đ) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý.

## 3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

### **Điều 29. Thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân**

#### 1. Trình tự thực hiện:

##### a) Bước 1:

##### a1) Trường hợp không thực hiện cấp đổi đồng loạt:

- Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

- Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và

trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ, chuyển hồ sơ tới Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

a2) Trường hợp thực hiện cấp đổi đồng loạt theo chủ trương “dồn điền đổi thửa”:

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp tự thỏa thuận với nhau bằng văn bản về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp.

- Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp chung cho toàn xã, phường, thị trấn (bao gồm cả tiến độ thời gian thực hiện chuyển đổi) và gửi phương án đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

- Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra phương án trình Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt và chỉ đạo Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức cho các hộ gia đình, cá nhân chuyển đổi ruộng đất theo phương án được duyệt.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo thực hiện việc đo đạc lập, chỉnh lý bản đồ địa chính.

- Hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nộp hồ sơ cấp đổi tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

b) Bước 2: Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì thực hiện các công việc sau đây:

b1) Xác nhận vào đơn đề nghị về lý do cấp đổi Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

b2) Lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, trong 05 ngày làm việc;

b3) Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 02 ngày làm việc;

b4) Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp;

\* Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng thì người sử dụng đất nộp bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục cấp đổi giấy mới.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng nơi nhận thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận sau khi được cơ quan có thẩm quyền ký cấp đổi, trong 40 ngày làm việc.

Việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Chi





nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất và tổ chức tín dụng theo quy định như sau:

- Người sử dụng đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho tổ chức tín dụng nơi đang nhận thế chấp;

- Tổ chức tín dụng có trách nhiệm trao Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Thành phần hồ sơ đối với trường hợp không thực hiện cấp đổi đồng loạt bao gồm:

a1) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

a2) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

a3) Bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thay cho bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận sau khi dồn điền đổi thửa, đo đạc lập bản đồ địa chính mà Giấy chứng nhận đã cấp đang thế chấp tại tổ chức tín dụng;

a4) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

a5) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý.

b) Thành phần hồ sơ đối với trường hợp thực hiện cấp đổi đồng loạt, bao gồm:

b1) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT) của từng hộ gia đình, cá nhân;

b2) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp hoặc bản sao hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với trường hợp đất đang thế chấp tại tổ chức tín dụng;

b3) Văn bản thoả thuận về việc chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân;

b4) Phương án chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của Ủy ban nhân dân cấp xã đã được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt;

b5) Biên bản giao nhận ruộng đất theo phương án “dồn điền đổi thửa” (nếu có);

b6) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức, hộ gia đình, cá nhân cùng sử dụng đất, cùng sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b7) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**Điều 30. Thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do bị mất**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Hộ gia đình và cá nhân, cộng đồng dân cư phải khai báo với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc bị mất Giấy chứng nhận. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hỏa hoạn.

Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài phải đăng tin mất Giấy chứng nhận trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương.

b) Bước 2: Sau 30 ngày, kể từ ngày niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã đối với trường hợp của hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư hoặc kể từ ngày đăng tin lần đầu trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương đối với trường hợp của tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, người bị mất Giấy chứng nhận nộp 01 bộ hồ sơ đề nghị cấp lại Giấy chứng nhận tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ; lập hồ sơ trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trong 30 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

c2) Trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam:

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, chuẩn bị hồ sơ chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai để trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận, trong 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền ký quyết định

hủy Giấy chứng nhận bị mất, đồng thời ký cấp lại Giấy chứng nhận, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp, trong 06 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai.

## 2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận (Mẫu số 10/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy trong thời gian 15 ngày đối với hộ gia đình và cá nhân;

c) Giấy tờ chứng minh đã đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương về việc mất Giấy chứng nhận đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, cá nhân nước ngoài, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư;

d) Giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc thiên tai, hỏa hoạn đối với trường hợp mất Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do thiên tai, hỏa hoạn;

đ) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý;

e) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam); Giấy tờ có xác nhận của UBND cấp xã về tên của cộng đồng dân cư (đối với đối tượng là cộng đồng dân cư); Hộ chiếu (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định) (bản sao).

## 3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

### **Điều 31. Thủ tục chính Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp**

#### 1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Sở Tài nguyên và Môi trường

hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để đính chính.

Trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai phát hiện Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót thì thông báo cho người sử dụng đất biết và yêu cầu người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Giấy chứng nhận đã cấp để thực hiện đính chính.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả và trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3:

c1) Trường hợp 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, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

c2) Trường hợp 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 được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam

\* Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận do UBND cấp huyện cấp hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót; lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp có sai sót; đồng thời chỉnh lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.



\* Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra; lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Lập hồ sơ, chuyển Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền thực hiện đính chính vào Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Chính lý nội dung sai sót vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển kết quả cho Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Bản gốc Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp.

b) Đơn đề nghị đính chính Giấy chứng nhận đối với trường hợp phát hiện sai sót do lỗi của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

**Điều 32. Thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phát hiện**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ trực tiếp tại cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 5 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận thông báo bằng văn bản cho cơ quan thanh tra cùng cấp thẩm tra.

c) Bước 3: Cơ quan thanh tra có văn bản kết luận Giấy chứng nhận đã cấp



không đúng quy định của pháp luật thì thông báo cho người sử dụng đất biết rõ lý do; sau 30 ngày kể từ ngày gửi thông báo cho người sử dụng đất mà không có đơn khiếu nại thì ra quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp (trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật).

d) Bước 4: Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc thu hồi và quản lý Giấy chứng nhận đã thu hồi theo quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

2. Thành phần hồ sơ:

- a) Đơn phản ánh việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định;
- b) Bản gốc Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp.

3. Số lượng hồ sơ: 01 bộ.

### **Điều 33. Thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc cơ quan Tài nguyên và Môi trường.

c) Bước 3:

c1) Đối với phần diện tích mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả không có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường sau khi người sử dụng đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 15 ngày làm việc;

- Hoàn thiện hồ sơ, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 05 ngày làm việc;

- Chuyển kết quả đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

c2) Đối với phần diện tích mà bên chuyên nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Thẩm tra hồ sơ, trình cơ quan có thẩm quyền quyết định thu hồi đất đối với bên chuyên nhượng dự án và quyết định giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án, trong 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

- Chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, trong 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

- Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp và chuyển hồ sơ cho cơ quan tài nguyên môi trường để trình cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng sau khi người sử dụng đất đã nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trong 03 ngày làm việc.

Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Kiểm tra trình tự, tính pháp lý, trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, ký Giấy chứng nhận, trong 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ Văn phòng đăng ký đất đai;

- Chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký đất đai, trong 01 ngày làm việc.

Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- Hoàn thiện hồ sơ, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường;

- Trình cơ quan có thẩm quyền ký hợp đồng thuê đất (nếu có) đối với bên nhận chuyển nhượng dự án; ký thanh lý hợp đồng thuê đất đối với bên chuyên nhượng dự án (nếu có), trong 03 ngày làm việc;

- Chuyển đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người được cấp.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất (Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT);

b) Hợp đồng chuyển nhượng dự án;

c) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

d) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý (có phân vị trí tính thuế);

đ) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai (nếu có);

e) Văn bản thoả thuận về việc cấp một Giấy chứng nhận cho người đại diện có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp có nhiều tổ chức cùng sử dụng đất (nếu có);

g) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam) (bản sao);

h) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

i) Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

k) Văn bản chấp thuận chuyển nhượng dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh;

l) Hoá đơn giá trị gia tăng (trường hợp bên chuyên nhượng là tổ chức trong nước, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài).

3. Số lượng hồ sơ: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

**Điều 34. Thủ tục đăng ký biến động đối với trường hợp chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất**

1. Trình tự thực hiện:

a) Bước 1: Người sử dụng đất nộp hồ sơ trực tiếp tại Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả theo quy định tại Điều 8 của quy định này.

b) Bước 2: Cơ quan tiếp nhận hồ sơ ghi đầy đủ thông tin vào Sổ tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả, trao Phiếu tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả cho người nộp hồ sơ, chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Bước 3: Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

c1) Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ, gửi thông tin địa chính đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định, trong 08 ngày làm việc kể từ



ngày nhận được hồ sơ đầy đủ, hợp lệ từ cơ quan tiếp nhận hồ sơ;

c2) Xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của Bộ Tài nguyên và Môi trường, trong 04 ngày làm việc;

c3) Hoàn thiện hồ sơ, chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai, trong 03 ngày làm việc;

c4) Chuyển đến Bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả để trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

2. Thành phần hồ sơ:

a) Hợp đồng chuyển nhượng vốn đầu tư là giá trị quyền sử dụng đất (đã xác định phần vốn là giá trị quyền sử dụng đất trong tổng giá trị vốn chuyển nhượng);

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (có phân vị trí tính thuế);

d) Chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính; giấy tờ liên quan đến việc miễn, giảm nghĩa vụ tài chính về đất đai, tài sản gắn liền với đất (nếu có);

đ) Giấy tờ về việc thành lập, công nhận tổ chức hoặc giấy chứng nhận hoặc giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là tổ chức trong nước); Giấy tờ về việc thành lập hoặc giấy chứng nhận, giấy phép về đầu tư, kinh doanh theo quy định của pháp luật (đối với đối tượng là Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư tại Việt Nam) (bản sao);

e) Tờ khai thuế thu nhập cá nhân hoặc Tờ khai thuế thu nhập doanh nghiệp (Theo mẫu của Bộ Tài chính);

g) Tờ khai lệ phí trước bạ nhà, đất (Theo mẫu của Bộ Tài chính).

3. Số lượng hồ sơ: 02 bộ (01 bộ theo quy định tại Khoản 2 Điều này và 01 bộ sao).

### **Chương III**

#### **TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

##### **Điều 35. Trách nhiệm của Sở Tài nguyên và Môi trường**

1. Phối hợp cơ quan Tư pháp, Báo, Đài tuyên truyền phổ biến pháp luật về đất đai hiện hành đến các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân,...;

2. Chủ trì, phối hợp các Sở, Ngành, Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã và các tổ chức, cá nhân có liên quan triển khai công tác cấp Giấy chứng nhận theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Quyết định số 1839/QĐ-BTNMT ngày 28/7/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Quy định này;

3. Tổ chức tập huấn, hướng dẫn nghiệp vụ cấp Giấy chứng nhận cho cán bộ chuyên môn Phòng Tài nguyên và Môi trường; Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; cán bộ địa chính cấp xã;

4. Thường xuyên đôn đốc, theo dõi công tác cấp Giấy chứng nhận, tổ chức thực hiện tốt công tác quản lý và lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận; phát hiện và giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện; tổng hợp các ý kiến vướng mắc, đề xuất hướng giải quyết trong quá trình thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo giải quyết kịp thời đối với các trường hợp vượt thẩm quyền;

5. Tổ chức kiểm tra, thanh tra công tác cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền theo định kỳ hoặc đột xuất; đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý các đối tượng vi phạm trong công tác cấp Giấy chứng nhận;

6. Chủ trì Phối hợp các sở, ngành: Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tư pháp, Tài chính, Thuế, Nội Vụ và Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức thực hiện đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận;

7. Chủ động kiện toàn tổ chức bộ máy, tăng cường năng lực, trang thiết bị của Văn phòng đăng ký đất đai để đủ mạnh đảm đương nhiệm vụ cấp Giấy chứng nhận, chỉnh lý biên động hồ sơ địa chính;

8. Lập kế hoạch sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương gửi về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 31 tháng 10 hàng năm; Kiểm tra, hướng dẫn việc quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận ở địa phương; Tổ chức tiêu hủy phôi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận đã in hoặc viết bị hư hỏng theo quy định của pháp luật về lưu trữ; Báo cáo định kỳ tình hình tiếp nhận, quản lý, sử dụng phôi Giấy chứng nhận của địa phương về Tổng cục Quản lý đất đai trước ngày 25 tháng 12 hàng năm.

### **Điều 36. Trách nhiệm của Sở Xây dựng**

1. Chỉ đạo bộ phận chuyên môn trực thuộc và các huyện, thị xã, thành phố kịp thời xử lý, cung cấp thông tin theo yêu cầu tại phiếu lấy ý kiến và các nội dung khác có liên quan về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến đúng thời gian theo Quy định này;

2. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất giải quyết các vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Xây dựng chỉ đạo giải quyết kịp thời đối với các trường hợp vượt thẩm quyền.

### **Điều 37. Trách nhiệm của Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore**

1. Kịp thời xử lý, cung cấp thông tin theo yêu cầu tại phiếu lấy ý kiến và các nội dung khác có liên quan về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản là công trình xây dựng gắn liền với đất trong các Khu công nghiệp do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến đúng thời gian theo Quy định này;





2. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất giải quyết các vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Kế hoạch và Đầu tư chỉ đạo giải quyết kịp thời đối với các trường hợp vượt thẩm quyền.

### **Điều 38. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn**

1. Chỉ đạo bộ phận chuyên môn trực thuộc và các huyện, thị xã, thành phố kịp thời xử lý, cung cấp thông tin theo yêu cầu có liên quan về việc chứng nhận quyền sở hữu tài sản là cây lâu năm, rừng sản xuất là rừng trồng gắn liền với đất do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến đúng thời gian theo Quy định này;

2. Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất giải quyết các vướng mắc trong công tác cấp Giấy chứng nhận, trình Ủy ban nhân dân tỉnh, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chỉ đạo giải quyết kịp thời đối với các trường hợp vượt thẩm quyền.

### **Điều 39. Trách nhiệm của Sở Tư pháp**

1. Tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện các biện pháp phát triển tổ chức hành nghề công chứng ở địa phương và tổ chức quản lý chỉ đạo các tổ chức hành nghề công chứng để đáp ứng kịp thời yêu cầu công chứng hợp đồng, giao dịch về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh;

2. Phối hợp thực hiện việc hướng dẫn các vấn đề có liên quan giải quyết các thủ tục pháp lý về giao dịch nhà ở, đất ở của tổ chức, cá nhân, người sử dụng đất trong phạm vi chức năng nhiệm vụ của Sở Tư pháp.

### **Điều 40. Trách nhiệm của Sở Tài chính**

Tiếp tục Phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục Thuế, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp huyện để thực hiện việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất (nếu có) khi được cấp Giấy chứng nhận.

### **Điều 41. Trách nhiệm của Cục thuế**

1. Phối hợp chặt chẽ Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Ủy ban nhân dân cấp huyện để tổ chức thực hiện và chỉ đạo, hướng dẫn Chi cục Thuế cấp huyện nhằm tạo thuận lợi cho người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề nghị cấp Giấy chứng nhận thực hiện nghĩa vụ tài chính;

2. Công bố công khai các nghĩa vụ tài chính mà người sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận phải nộp theo quy định pháp luật đối với các trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính.

### **Điều 42. Trách nhiệm của Sở Nội vụ**

1. Chủ trì rà soát, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh thay đổi, bổ sung, điều chỉnh một số nhiệm vụ giữa các Cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Thuế, Tài chính, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore để thực hiện nhiệm vụ theo Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ;

2. Hướng dẫn Sở Tài nguyên và Môi trường và các huyện, thị xã, thành phố giải quyết đủ nhu cầu nhân sự cho các cơ quan có liên quan trong công tác cấp Giấy chứng nhận, đảm bảo đủ năng lực và phẩm chất để hoàn thành tốt nhiệm vụ.

#### **Điều 43. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp huyện**

1. Thường xuyên, định kỳ tổ chức tuyên truyền pháp luật về xây dựng, nhà ở, đất đai và tài sản khác cho người sử dụng đất tại các xã, phường, thị trấn trực thuộc để nghiêm túc thực hiện quy định này;

2. Chỉ đạo các phòng chuyên môn cấp huyện kịp thời phối hợp, xử lý, trả lời cụ thể nội dung trong phiếu lấy ý kiến và các nội dung khác có liên quan do cơ quan Tài nguyên và Môi trường chuyển đến về việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo Quy định này;

3. Chủ động tổ chức, sắp xếp, phân công nhân sự bộ phận tham mưu và thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận theo cơ chế tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ “một cửa”; nhằm tạo thuận lợi, dễ dàng, đảm bảo thời gian cho cá nhân khi đến liên hệ thủ tục cấp Giấy chứng nhận;

4. Rà soát, bãi bỏ các văn bản, quy trình, thủ tục trái Quy định này;

5. Thường xuyên đôn đốc, theo dõi, chỉ đạo công tác cấp Giấy chứng nhận để kịp thời phát hiện, giải quyết các vướng mắc phát sinh trong quá trình thực hiện thuộc thẩm quyền và tổng hợp, báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng, Ban Quản lý các Khu công nghiệp Bình Dương, Ban Quản lý Khu công nghiệp Việt Nam - Singapore, Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hoặc Ủy ban nhân dân tỉnh hướng dẫn và chỉ đạo giải quyết kịp thời đối với các trường hợp vượt thẩm quyền;

6. Tổ chức chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công tác cập nhật, chỉnh lý biến động tại cấp huyện;

7. Chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về kết quả thực hiện công tác cấp Giấy chứng nhận thuộc địa bàn quản lý;

8. Xử lý các vi phạm thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh nếu vượt thẩm quyền.

#### **Điều 44. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân cấp xã**

1. Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã chịu trách nhiệm trước Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện trong việc xác nhận các loại giấy tờ phục vụ công tác

cấp Giấy chứng nhận thuộc địa bàn quản lý đúng nội dung và thời hạn quy định tại quy định này, theo hướng dẫn chuyên môn của Ủy ban nhân dân cấp huyện, các Sở, ban, ngành trong tỉnh;

2. Bố trí cán bộ có năng lực để xử lý, giải quyết đúng nội dung và đảm bảo thời gian theo Quy định này;

3. Thường xuyên nắm bắt tình hình thực tiễn, kịp thời phản ánh, đề xuất giải pháp giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận đến Ủy ban nhân dân cấp huyện, phòng Tài nguyên và Môi trường để hướng dẫn và chỉ đạo giải quyết, đảm bảo công tác cấp Giấy chứng nhận được thuận lợi, nhanh chóng và hiệu quả;

4. Tổ chức thực hiện tốt công tác quản lý, lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận và cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ, hồ sơ địa chính và các tài liệu có liên quan theo Thông báo cập nhật, chỉnh lý biến động của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai theo quy định;

5. Phát hiện và báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện kịp thời các trường hợp tiêu cực liên quan đến công tác cấp Giấy chứng nhận tại địa bàn phụ trách để có biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật.

#### **Chương IV**

#### **ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

##### **Điều 45. Điều khoản chuyển tiếp**

1. Trong quá trình triển khai thực hiện nếu phát hiện có khó khăn, vướng mắc thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện báo cáo Giám đốc các sở, ngành quản lý lĩnh vực đó để xem xét giải quyết. Trường hợp vượt thẩm quyền thì các sở, ngành có văn bản gửi Sở Tài nguyên Môi trường tổng hợp đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, xử lý quyết định hoặc sửa đổi, bổ sung Quy định cho phù hợp.

2. Trường hợp xảy ra khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận thì cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm giải quyết theo quy định của pháp luật./.

**TM.ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH  
CHỦ TỊCH**



Trần Văn Nam