

QUY ĐỊNH
TRÌNH TỰ THỦ TỤC HÀNH CHÍNH VỀ ĐẤT ĐAI TRÊN ĐỊA BÀN
TỈNH KHÁNH HÒA

*(Ban hành kèm theo Quyết định số:...../2026/QĐ-UBND ngày.....tháng.....năm
2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa)*

CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan nhà nước, người sử dụng đất, tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Quy định về thời gian, cách thức thực hiện thủ tục hành chính

1. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính là tổng thời gian thực hiện các bước công việc theo trình tự tại Quy định này và được tính theo ngày làm việc.

3. Thời gian cụ thể thực hiện các bước công việc do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định, tại Quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính, theo quy định về kiểm soát thủ tục hành chính.

4. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính không bao gồm các công việc sau đây:

a) Thực hiện và nghiệm thu hoạt động lấn biển theo quy định pháp luật chuyên ngành;

b) Cơ quan chuyên môn về xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định pháp luật chuyên ngành;

c) Người sử dụng đất bổ sung hồ sơ, thực hiện nghĩa vụ tài chính;

d) Cơ quan Thuế xác định nghĩa vụ tài chính, chuyển Thông báo nghĩa vụ tài chính đến người sử dụng đất và xác nhận người sử dụng đất hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật hiện hành;

đ) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai phối hợp với các Cơ quan chuyên môn có liên quan xác định trường hợp miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

e) Thực hiện các nội dung công việc phát sinh không có trong Quy định này, theo yêu cầu của cơ quan cấp trên.

5. 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 công khai, đăng tin trên

phương tiện thông tin đại chúng; thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

6. Người sử dụng đất có nhu cầu thực hiện thủ tục hành chính như sau:

a) Trường hợp nộp hồ sơ trực tiếp tại địa điểm theo Quy định này hoặc nộp hồ sơ qua dịch vụ bưu chính công ích, người sử dụng đất nộp Giấy tờ bản chính, công chứng hoặc kèm bản chính để đối chiếu;

b) Trường hợp nộp hồ sơ trực tuyến tại Cổng dịch vụ công thực hiện theo quy định về thủ tục hành chính cho các tổ chức, cá nhân trên môi trường điện tử theo quy định hiện hành.

c) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ có trách nhiệm hướng dẫn, tuyên truyền người sử dụng đất thực hiện thủ tục hành chính trực tuyến tại Cổng dịch vụ công theo quy định hiện hành.

7. Việc tiếp nhận, giải quyết, luân chuyển, trả kết quả hồ sơ thủ tục hành chính thực hiện tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh, cấp xã theo quy định của pháp luật và quy chế do UBND tỉnh ban hành.

Điều 4. Các giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Văn bản xác định đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Văn bản xác định đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3. Văn bản xác định đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại Nghị định số 230/2025/NĐ-CP ngày 19/8/2025 của Chính phủ quy định các trường hợp khác được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 157 Luật Đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Văn bản xác định đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khác theo quy định hiện hành.

5. Văn bản xác định đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là thành phần hồ sơ nộp khi giải quyết thủ tục hành chính, do người sử dụng

cung cấp và chịu trách nhiệm tại thời điểm nộp hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính.

6. Quá trình thực hiện thủ tục hành chính về đất đai, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển các giấy tờ theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này đến Cơ quan chuyên môn có liên quan. Cơ quan chuyên môn có liên quan có trách nhiệm xác định đối tượng, trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định pháp luật.

7. Trường hợp người sử dụng đất không cung cấp các giấy tờ chứng minh đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này thì xem như người sử dụng đất không có nhu cầu được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Cơ quan, người tiếp nhận hồ sơ hướng dẫn người sử dụng đất về việc nộp các giấy tờ tại khoản 1, 2, 3, 4, 5 Điều này tại thời điểm hướng dẫn, tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính, trừ trường hợp hồ sơ nộp qua cổng dịch vụ công.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ THỦ TỤC GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CHO PHÉP CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT; CHUYỂN HÌNH THỨC SỬ DỤNG ĐẤT; GIA HẠN SỬ DỤNG ĐẤT; ĐIỀU CHỈNH QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Điều 5. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất và trường hợp giao đất, cho thuê đất thông qua đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất; giao đất và giao rừng; cho thuê đất và cho thuê rừng; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất trường hợp phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép để thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất.

1. Thành phần hồ sơ trường hợp dự án thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật.

Hồ sơ gồm Đơn theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Quy định này, bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính và một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Văn bản phê duyệt dự án đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư, văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về đầu tư công, pháp luật về đầu tư theo phương thức đối tác công tư.

Trường hợp trong các văn bản quy định tại điểm này không thể hiện năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư thì phải có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền về năng lực tài chính và các điều kiện đảm bảo khác theo quy định pháp luật về đầu tư;

Trường hợp theo quy định pháp luật có liên quan dự án không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định chủ trương đầu tư thì không phải nộp giấy tờ theo quy định tại điểm này.

b) Văn bản của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về kết quả đấu giá quyền sử dụng đất không thành quy định tại điểm b khoản 6 Điều 125 của Luật Đất đai;

c) Văn bản về kết quả thực hiện việc nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai;

d) Các văn bản theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai mà phải thu hồi đất để giao đất, cho thuê đất cho tổ chức, cá nhân sau chia tách, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức;

đ) Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với tổ chức kinh tế, đơn vị sự nghiệp công lập đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước ngày Luật Đất đai có hiệu lực thi hành đối với trường hợp quy định tại Điều 180 của Luật Đất đai;

e) Phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp tại địa phương đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với trường hợp quy định tại Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có);

g) Phương án sử dụng đất đã được cơ quan, tổ chức có thẩm quyền phê duyệt đối với diện tích đất thu hồi của công ty nông, lâm nghiệp quản lý, sử dụng để giao đất, cho thuê đất quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai (nếu có);

h) Kết quả đấu giá thuê rừng; biên bản đấu giá cho thuê rừng; danh sách người trúng đấu giá thuê rừng; thông báo hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với người trúng đấu giá thuê rừng đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng; dự án đầu tư đối với khu rừng đề nghị thuê; báo cáo điều tra, đánh giá hiện trạng rừng và bản đồ hiện trạng rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp đối với trường hợp cho thuê đất và cho thuê rừng.

i) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất người sử dụng đất nộp một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

k) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

l) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác phải có phương án trồng rừng thay thế hoặc văn bản hoàn thành trách nhiệm nộp tiền trồng rừng thay thế theo quy định của pháp luật về

lâm nghiệp; đánh giá sơ bộ tác động môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

2. Trình tự thực hiện

a) Tổ chức, cá nhân nộp một bộ hồ sơ đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ; kiểm tra thực địa và xác định vị trí mốc giới khu đất ngoài thực địa theo Mẫu số 32 ban hành kèm theo Quy định này; trường hợp giao đất và giao rừng, cho thuê đất và cho thuê rừng thì cơ quan lâm nghiệp phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai kiểm tra thực địa, có ý kiến về sự phù hợp hiện trạng khu rừng giữa hồ sơ và thực địa dự kiến giao.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyên hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này đến Cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện thủ tục xác định trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định hiện hành. Cơ quan chuyên môn có liên quan có trách nhiệm xác định các nội dung theo yêu cầu cơ quan nông nghiệp và môi trường.

- Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai căn cứ ý kiến của Cơ quan chuyên môn có liên quan, báo cáo Cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

- Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan thuế xác định đối tượng, mức giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường hoàn thiện hồ sơ, tờ trình theo Mẫu số 07 ban hành kèm theo Quy định này, trình Cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định.

c) Cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Quy định này;

d) Cơ quan chuyên môn về xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin đến Cơ quan thuế theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng;

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; căn cứ Quyết định của cơ quan có thẩm quyền, ý kiến của Cơ quan chuyên môn có liên quan xác định các nội dung có liên quan đến miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định; chuyển thông tin theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến Cơ quan thuế.

- Cơ quan thuế thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp sau khi trừ thời gian được miễn một số năm theo quy định theo quy định; các nghĩa vụ

tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất

- Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

đ) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp;

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính và cơ quan chuyên môn về lâm nghiệp để cập nhật, lưu trữ hồ sơ theo pháp luật về lâm nghiệp.

Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/Ủy ban nhân dân cấp xã ký hợp đồng thuê đất theo Mẫu số 10 ban hành kèm theo Quy định này đối với trường hợp Nhà nước cho thuê đất, trong trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị. Trường hợp người sử dụng đất không có văn bản đề nghị ký Hợp đồng thuê đất thì Cơ quan có thẩm quyền không thực hiện ký Hợp đồng thuê đất. Thời gian ký Hợp đồng thuê đất không tính vào tổng thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đất đai.

e) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường ký biên bản bàn giao đất, bàn giao rừng theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quy định này, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

3. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 6. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất đồng thời giao khu vực biển để thực hiện hoạt động lấn biển

1. Thành phần hồ sơ:

Hồ sơ gồm Đơn theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Quy định này; bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính và các giấy tờ sau đây:

a) Quyết định chủ trương đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư có hoạt động lấn biển theo quy định pháp luật về đầu tư;

b) Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án lấn biển hoặc hạng mục lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

c) Quyết định phê duyệt dự án đầu tư lấn biển hoặc hạng mục lấn biển đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

d) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

2. Trình tự thực hiện

a) Tổ chức, cá nhân nộp một bộ hồ sơ đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện rà soát, kiểm tra hồ sơ; hướng dẫn người nộp hồ sơ làm lại hồ sơ hoặc bổ sung hồ sơ đối với trường hợp hồ sơ không đầy đủ, không hợp lệ; kiểm tra thực địa và xác định vị trí mốc giới khu đất ngoài thực địa theo Mẫu số 32 ban hành kèm theo Quy định này.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyên hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này đến Cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện thủ tục xác định trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định hiện hành. Cơ quan chuyên môn có liên quan có trách nhiệm xác định các nội dung theo yêu cầu cơ quan nông nghiệp và môi trường.

- Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai căn cứ ý kiến của Cơ quan chuyên môn có liên quan, báo cáo Cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

- Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan thuế xác định đối tượng, mức giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường hoàn thiện hồ sơ, tờ trình theo Mẫu số 07 ban hành kèm theo Quy định này, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định

c) Cơ quan có thẩm quyền xem xét ban hành quyết định theo Mẫu số 11 ban hành kèm theo Quy định này;

d) **Cơ quan có chức năng về quản lý biển đảo, cơ quan có chức năng quản lý đất đai và các đơn vị có liên quan xác định khu vực biển ngoài thực địa để thực hiện hạng mục lấn biển, giao đất cấm mốc ngoài thực địa đối với phần diện tích đất gắn liền với khu vực biển để phục vụ công tác lấn biển;**

- Cơ quan chuyên môn về xây dựng xác định chi phí xây dựng hạ tầng theo quy định của pháp luật về xây dựng và chuyển thông tin theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến Cơ quan thuế đối với trường hợp phải xác định chi phí xây dựng hạ tầng; thực hiện nghiệm thu hoàn thành hoạt động lấn biển theo quy định pháp luật;

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện việc xác định giá đất theo quy định đối với trường hợp phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; căn cứ Quyết định của cơ quan có thẩm quyền, ý kiến của Cơ quan chuyên môn có liên quan xác định các nội dung có liên quan đến miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo

quy định; chuyển thông tin theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến Cơ quan thuế.

- Cơ quan thuế thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp sau khi trừ thời gian được miễn một số năm theo quy định theo quy định; các nghĩa vụ tài chính khác phải nộp theo quy định; ban hành thông báo nộp tiền gửi cho người sử dụng đất

- Người sử dụng đất nộp các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Cơ quan thuế. Cơ quan thuế xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo kết quả cho Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

đ) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện các nội dung quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 5 Quy định này;

e) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường ký biên bản bàn giao đất (nếu có) theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quy định này, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

3. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 7. Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở xã hội

1. Thành phần hồ sơ

Hồ sơ gồm Đơn theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Quy định này; bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính và một trong các loại giấy tờ sau đây:

a) Văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu;

b) Quyết định đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư công hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư hoặc quyết định chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về nhà ở hoặc văn bản phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư đối với dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư;

c) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất người sử dụng đất nộp một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

d) Trường hợp dự án có diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại theo quy định, Trích đo bản đồ địa chính phải thể hiện được vị trí, diện tích đất xây dựng nhà ở thương mại trong phạm vi dự án.

2. Trình tự thực hiện

a) Thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định này;

b) Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu sử dụng trước phần diện tích đất không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường ký biên bản giao đất cho người sử dụng đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quy định này ngay sau khi Cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định giao đất.

Người sử dụng đất chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng đất đúng vị trí, ranh giới đã được bàn giao và các điều kiện khác theo quy định pháp luật.

3. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 8. Trình tự, thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép trong trường hợp không phải lập dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư; chuyển hình thức sử dụng đất; gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thuộc trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư; điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa

1. Thành phần hồ sơ đề nghị chuyển mục đích sử dụng đất phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép trong trường hợp không phải lập dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư, chuyển hình thức sử dụng đất gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

c) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

d) Trường hợp chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất nộp Trích đo địa chính khu đất thể hiện ranh giới giữa các phần diện tích đất có mục đích và thời hạn sử dụng đất khác nhau bằng đường nét đứt xen nét chấm, kèm ghi chú theo mục đích của đường ranh giới đó.

2. Thành phần hồ sơ đề nghị gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thuộc trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư bao gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

c) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư hoặc thể hiện thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

d) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

3. Thành phần hồ sơ đề nghị điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư bao gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 13 ban hành kèm theo Quyết định này;

b) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép thay đổi thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

d) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

4. Thành phần hồ sơ đề nghị điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất hoặc do sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bản giao đất trên thực địa gồm:

a) Đơn theo Mẫu số 14 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

c) Văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền có nội dung làm thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất (đối với trường hợp thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất);

d) Bản trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thể hiện thông tin sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa (đối với trường hợp sai sót về ranh giới, vị trí, diện tích, mục đích sử dụng giữa bản đồ quy hoạch, bản đồ địa chính, quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và số liệu bàn giao đất trên thực địa).

đ) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

5. Trình tự thực hiện

a) Tổ chức, cá nhân nộp một bộ hồ sơ đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp cơ sở dữ liệu đất đai gồm vị trí khu đất trên bản đồ địa chính (trích lục bản đồ địa chính), thông tin quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trường hợp thửa đất chưa có trên bản đồ địa chính, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường đề nghị người sử dụng đất bổ sung Trích đo địa chính khu đất, kiểm tra thực địa và xác định vị trí mốc giới khu đất ngoài thực địa theo Mẫu số 32 ban hành kèm theo Quy định này.

- Trường hợp thửa đất đã có trên bản đồ địa chính, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra thực địa và xác định vị trí mốc giới khu đất ngoài thực địa theo Mẫu số 32 ban hành kèm theo Quy định này. Trường hợp trích lục bản đồ địa chính có vị trí, diện tích sai lệch so với hiện trạng sử dụng đất, giấy tờ pháp lý về đất đai, căn cứ quy định pháp luật có liên quan, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường xem xét đề nghị người sử dụng đất bổ sung Trích đo địa chính khu đất theo quy định pháp luật.

- Trường hợp thành phần hồ sơ đã có Trích đo địa chính khu đất theo quy định pháp luật, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra thực địa theo Mẫu số 32 ban hành kèm theo Quy định này.

- Trường hợp gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất thuộc trường hợp được cơ quan có thẩm quyền cho phép gia hạn thời hạn hoạt động của dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư; điều chỉnh thời hạn sử dụng đất của dự án đầu tư; điều chỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất do thay đổi căn cứ quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường không thực hiện phối hợp với các đơn vị có liên quan kiểm tra thực địa và xác định vị trí mốc giới khu đất ngoài thực địa theo Mẫu số 32 ban hành kèm theo Quy định này, trừ trường hợp trích lục bản đồ địa chính có vị trí, diện tích sai lệch so với giấy tờ pháp lý về đất đai.

- Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chuyển hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều này đến Cơ quan chuyên môn có liên quan để thực hiện thủ tục xác định trường hợp được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định hiện hành. Cơ quan chuyên môn có liên quan có trách nhiệm xác định các nội dung theo yêu cầu cơ quan nông nghiệp và môi trường.

- Trường hợp được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan có chức năng quản lý đất đai căn cứ ý kiến của Cơ quan chuyên môn có liên quan, báo cáo Cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quyết định việc miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định.

- Trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Cơ quan thuế xác định đối tượng, mức giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

- Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường hoàn thiện hồ sơ, tờ trình theo Mẫu số 07 ban hành kèm theo Quy định này, trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định.

c) Thực hiện các quy định tại điểm c, d và đ khoản 2 Điều 5 Quy định này.

Cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định theo các Mẫu số 08, Mẫu số 15, Mẫu số 16 ban hành kèm theo Quy định này.

Cơ quan có thẩm quyền ký Hợp đồng thuê đất xem xét ký Hợp đồng thuê đất điều chỉnh theo Mẫu số 10a trong trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị, phù hợp với quy định pháp luật. Trường hợp người sử dụng đất không có văn bản đề nghị Cơ quan có thẩm quyền không thực hiện ký Hợp đồng thuê đất điều chỉnh.

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường ký biên bản bàn giao đất theo Mẫu số 25 ban hành kèm theo Quy định này đối với trường hợp có thay đổi vị trí, ranh giới thửa đất; trao Giấy chứng nhận cho người sử dụng đất.

6. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện không quá 15 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 9. Trình tự, thủ tục gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp sử dụng đất không thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo pháp luật về đầu tư

1. Các điều kiện gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất bao gồm:

a) Không thuộc trường hợp thực hiện thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân khi hết thời hạn sử dụng đất quy định tại Điều 65 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP;

b) Mục đích sử dụng đất của thửa đất xin gia hạn không thay đổi so với mục đích sử dụng đất đã giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất.

2. Thời hạn được gia hạn được xác định theo nguyên tắc sau đây:

a) Không vượt quá thời hạn sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 172 của Luật Đất đai đối với trường hợp phù hợp với quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt;

b) Không vượt quá thời hạn dự kiến sẽ sử dụng đất theo mục đích khác được thể hiện trong quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch chuyên ngành có liên quan đã được phê duyệt, đối với trường hợp mục đích sử dụng đất được quy hoạch khác với mục đích đang sử dụng đề nghị gia hạn.

3. Trong thời hạn theo quy định tại khoản 3 Điều 172 của Luật Đất đai, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất khi hết thời hạn sử dụng đất nộp một bộ hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã bao gồm các tài liệu sau:

a) Đơn đề nghị gia hạn sử dụng đất theo Mẫu số 12 ban hành kèm theo Quy định này và

b) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

c) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

4. Trình tự thủ tục thực hiện.

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 3 Điều này tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Thực hiện các nội dung theo quy định tại khoản 5 Điều 8 Quy định này. Cơ quan có thẩm quyền ban hành Quyết định theo Mẫu số 15 ban hành kèm theo Quy định này.

Điều 10. Trình tự, thủ tục giao đất ở có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất đối với cá nhân là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan tại ngũ, quân nhân chuyên nghiệp, công chức quốc phòng, công nhân và viên chức quốc phòng, sĩ quan, hạ sĩ quan, công nhân công an, người làm công tác cơ yếu và người làm công tác khác trong tổ chức cơ yếu hưởng lương từ ngân sách nhà nước mà chưa được giao đất ở, nhà ở; giáo viên, nhân viên y tế đang công tác tại các xã biên giới, hải đảo thuộc

vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn nhưng chưa có đất ở, nhà ở tại nơi công tác hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở; cá nhân thường trú tại xã mà không có đất ở và chưa được Nhà nước giao đất ở hoặc chưa được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

1. Thành phần hồ sơ gồm

a) Đơn theo Mẫu số 06 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

2. Trình tự thực hiện

a) Hằng năm, Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào quỹ đất đã được xác định vào mục đích đất ở theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch được lập theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn hoặc chỉ tiêu sử dụng đất trong quy hoạch tỉnh được phân bổ đến đơn vị hành chính cấp xã mà chưa giao tại địa phương, ban hành thông báo cho cá nhân có nhu cầu sử dụng đất nộp hồ sơ đề nghị giao đất ở. Thông báo được niêm yết công khai tại Trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã/cấp tỉnh;

b) Cá nhân nộp đơn đề nghị giao đất tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã/cấp tỉnh;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã thành lập Hội đồng xét duyệt giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân. Hội đồng xét duyệt cá nhân đủ điều kiện giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp xã;

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã hoàn thiện hồ sơ, tờ trình theo Mẫu số 07 ban hành kèm theo Quy định này; trình Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định giao đất cho cá nhân đủ điều kiện theo Mẫu số 08 ban hành kèm theo Quy định này;

đ) Thực hiện quy định tại các điểm d, đ, e khoản 2 Điều 5 Quy định này;

3. Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ tình hình thực tế tại địa phương để ban hành điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân tuân thủ các nội dung sau đây:

a) Điều kiện để được xét duyệt giao đất không qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 124 Luật Đất đai và các điều kiện khác do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định theo tình hình thực tế tại địa phương;

b) Trình tự, thủ tục thẩm định giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân phải công khai, minh bạch;

c) Kết quả thẩm định giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân phải được lập thành Biên bản theo Mẫu số 17 ban hành kèm theo Quy định này, được niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và nơi cá nhân xin giao đất công tác hoặc đăng ký thường trú theo Mẫu số 18 ban hành kèm theo Quy định này;

4. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện không quá 35 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 11. Trình tự thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Thành phần hồ sơ nộp đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quy định này.

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137; khoản 1, khoản 5 Điều 148; khoản 1, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai, sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

c) Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp nhận thừa kế quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật về đất đai;

d) Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự và giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất đối với trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 45 Luật Đất đai;

đ) Giấy tờ về giao đất không đúng thẩm quyền hoặc giấy tờ về việc mua, nhận thanh lý, hóa giá, phân phối nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất theo quy định tại Điều 140 Luật Đất đai (nếu có);

e) Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt;

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

h) Văn bản xác định các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đang sử dụng đất đối với trường hợp hộ gia đình đang sử dụng đất;

i) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

k) Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu

công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

l) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP (sửa đổi bổ sung tại điểm a khoản 3 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP) thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất;

m) Chứng từ đã 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);

n) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định của pháp luật thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền;

o) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với nhà ở, công trình xây dựng thuộc trường hợp phải xin phép xây dựng quy định tại khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 149 Luật Đất đai thì nộp giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện trước ngày 01 tháng 7 năm 2025 về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng (nếu có).

p) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

2. Hồ sơ nộp đối với tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài (sau đây gọi chung là tổ chức).

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137, khoản 4, khoản 5 Điều 148, khoản 4, khoản 5 Điều 149 Luật Đất đai (nếu có);

Trường hợp chủ đầu tư xây dựng nhà ở để kinh doanh quy định tại khoản 4 Điều 148 của Luật Đất đai hoặc chủ đầu tư tạo lập công trình xây dựng quy định tại khoản 4 Điều 149 của Luật Đất đai đề nghị chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sở hữu công trình xây dựng 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 hoặc giấy tờ khác theo quy định của pháp luật; văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng; sơ đồ tài sản đề nghị chứng nhận quyền sở hữu.

Đối với công trình xây dựng không phải là nhà ở thì phải có thêm 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.

c) Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảng trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có);

d) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 19d/Mẫu số 19đ ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức trong nước đang sử dụng đất;

đ) Quyết định vị trí đóng quân hoặc văn bản giao cơ sở nhà đất hoặc địa điểm công trình quốc phòng, an ninh được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho đơn vị quân đội, đơn vị công an, đơn vị sự nghiệp công lập thuộc Quân đội nhân dân, Công an nhân dân; doanh nghiệp nhà nước do Bộ Quốc phòng, Bộ Công an được giao quản lý, sử dụng đất, công trình gắn liền với đất;

e) Hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng;

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

h) Trường hợp thuộc đối tượng được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; người sử dụng đất có trách nhiệm nộp các giấy tờ chứng minh thuộc đối tượng được miễn thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định (nếu có).

3. Trường hợp có nhiều người chung quyền sử dụng đất, chung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có thỏa thuận cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ngoài các giấy tờ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, nộp thêm văn bản thỏa thuận đó.

4. Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện hợp pháp theo quy định của pháp luật về dân sự thì phải có văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự.

5. Trình tự thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư.

a) Người sử dụng đất nộp một bộ hồ sơ đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã.

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã nơi có đất. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định.

c) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện theo quy định tại điểm b và điểm c khoản 3 Mục II nội dung C Phần V Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ và căn cứ các quy định tại Điều 137, Điều 138, Điều 139, Điều 140, Điều 141 Luật Đất đai xác định các nội dung có liên quan theo quy định. Niêm yết công khai các nội dung xác nhận theo Mẫu số 22 ban hành kèm theo Quy định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân

cur nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có). Xác nhận việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

d) Trường hợp không có nhu cầu hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã ban hành Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quy định này và chuyển đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

đ) Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã gửi Phiếu chuyển thông tin theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai đến Cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

e) Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định, gửi thông báo nghĩa vụ tài chính đến người sử dụng đất. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

g) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Đối với trường hợp thuê đất Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp xã ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị. Trường hợp người sử dụng đất không có văn bản đề nghị thì cơ quan có thẩm quyền không ký Hợp đồng thuê đất. Thời gian ký Hợp đồng thuê đất không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

h) Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

6. Trình tự cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cá nhân, cộng đồng dân cư đã thực hiện đăng ký đất đai theo quy định tại khoản 5, 6 Điều này nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã gồm:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quy định này;

- Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 26 ban hành kèm theo Quy định này đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Thực hiện quy định tại điểm đ, e, g, h khoản 5 Điều này.

7. Trình tự, đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với Giấy chứng nhận đã cấp, trong trường hợp diện tích tăng thêm chưa được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân.

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ gồm:

- Đơn đăng ký biến động đất đai theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

- Trích đo địa chính thể hiện diện tích tăng thêm so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã thực hiện các nội dung theo quy định tại điểm c, đ, e, khoản 5 Điều này đối với phần diện tích tăng thêm ngoài ranh giới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

c) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích thửa đất; chuyển Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thu hồi và xử lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp theo quy định.

Đối với trường hợp thuê đất Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp xã ký quyết định cho thuê đất; ký hợp đồng thuê đất trong trường hợp người sử dụng đất có văn bản đề nghị. Trường hợp người sử dụng đất không có văn bản đề nghị thì cơ quan có thẩm quyền không ký Hợp đồng thuê đất. Thời gian ký Hợp đồng thuê đất không tính vào thời gian giải quyết thủ tục hành chính.

d) Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận dạng số và dạng giấy đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất.

8. Trình tự thực hiện đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức

a) Người sử dụng đất nộp một bộ hồ sơ đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả và chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh nơi có đất. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định;

c) Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh tổ chức kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới của thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 142 và khoản 2 Điều 145 Luật Đất đai; thực hiện quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 Quy định này; hoàn thiện hồ sơ, lập Tờ trình theo Mẫu số 07a ban hành kèm theo Quy định này báo cáo cơ quan có thẩm quyền;

d) Cơ quan có thẩm quyền quyết định hình thức sử dụng đất theo Mẫu số 21 ban hành kèm theo Quy định này;

đ) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường thực hiện quy định tại điểm d, đ khoản 2 Điều 5 Quy định này.

9. Trình tự thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức đã được UBND tỉnh giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đến Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã gồm:

- Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quy định này;

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền;

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc Trích đo địa chính khu đất đối với khu vực đề nghị cấp Giấy chứng nhận QSDĐ;

b) Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/cấp xã;

c) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/cấp xã kiểm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa xác định sử dụng đúng mục đích, ranh giới đã được giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, gia hạn quyền sử dụng đất; các nội dung khác có liên quan theo quy định; chuyển thông tin theo Mẫu số 09 đến Cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

d) Cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định, gửi thông báo nghĩa vụ tài chính đến người sử dụng đất. Người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

đ) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính. Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/cấp xã thực hiện quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 5 Quy định này.

10. Thời gian thực hiện.

Thời gian thực hiện đăng ký đất đai 17 ngày làm việc, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 ngày làm việc.

Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 12. Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân, hộ gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận một phần diện tích vào loại đất ở trước ngày 01 tháng 7 năm 2004, phần diện tích còn lại của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cấp Giấy chứng nhận.

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 20 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở.

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định, chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã;

c) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai; thực hiện xác định diện tích, loại đất theo quy định tại các điểm a, b và c khoản 4 và khoản 6 Điều 141 Luật Đất đai. Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến Cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất;

d) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thu hồi và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước khi trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mới cho người sử dụng đất.

3. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp người sử dụng đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai hoặc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 Luật Đất đai nhưng không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ

sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định, chuyển hồ sơ đến Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về hiện trạng sử dụng đất, tình trạng tranh chấp đất đai. Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

d) Khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất theo quy định. Cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trước khi trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mới cho người sử dụng đất

4. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện là 20 ngày làm việc đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở; tổng thời gian thực hiện là 15 ngày làm việc đối với không có nhu cầu xác định lại diện tích đất ở. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 07 ngày làm việc**

Điều 13. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước hoặc cộng đồng dân cư hoặc mở rộng đường giao thông

1. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã/cấp tỉnh.

Trường hợp có biên bản họp giữa Ủy ban nhân dân cấp xã với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất chỉ nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất.

Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã/cấp tỉnh chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã.

b) Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã kiểm tra hồ sơ, báo cáo tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét chuyển văn bản về việc tặng cho quyền sử dụng đất kèm theo Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp tặng cho một phần diện tích thửa đất.

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận thì thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp để quản lý;

d) Trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển Giấy chứng nhận tới Ủy ban nhân dân cấp xã để trao cho người được cấp.

2. Trường hợp thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp văn bản tặng cho quyền sử dụng đất hoặc biên bản họp giữa đại diện thôn, ấp, làng, bản, buôn, bom, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư với người sử dụng đất về việc tặng cho quyền sử dụng đất cho Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã/cấp tỉnh.

Trung tâm phục vụ hành chính công cấp xã/cấp tỉnh chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã.

b) Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã kiểm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa trong trường hợp mở rộng đường giao thông, báo cáo tham mưu Ủy ban nhân dân cấp xã xem xét giao Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp xã tổ chức thực hiện đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất;

c) Phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có) thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 11 Quy định này.

3. Thời gian thực hiện không quá 10 ngày làm việc, không bao gồm thời gian thực hiện đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất cho cá nhân. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 14. Trình tự thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu không đúng quy định của pháp luật đất đai, đính chính Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu có sai sót do người sử dụng đất phát hiện.

1. Thành phần hồ sơ

a) Văn bản kiến nghị việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật đất đai đối với trường hợp người sử dụng đất phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định.

b) Văn bản đề nghị đính chính Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu có sai sót do lỗi của người sử dụng đất.

c) Giấy chứng nhận đã cấp.

2. Trình tự thực hiện đối với trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã.

b) Đơn vị tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, cung cấp thông tin hồ sơ lưu trữ, có ý kiến bằng văn bản đối với việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng theo quy định pháp luật về đất đai chuyển đến Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/Ủy ban nhân dân cấp xã kèm theo toàn bộ hồ sơ có liên quan.

d) Cơ quan nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xem xét, ban hành quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai (trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật).

Trường hợp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp trước ngày 31/01/2026, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định trước khi thực hiện thu hồi Giấy chứng nhận.

đ) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu để được xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trường hợp do sai sót của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp không đúng quy định pháp luật, người sử dụng đất không phải nộp lại hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu để được xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

3. Trình tự thực hiện đối với trường hợp đình chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã.

b) Đơn vị tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

c) Văn phòng đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, cung cấp thông tin hồ sơ lưu trữ, có ý kiến bằng văn bản đối với việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sai sót cần đình chính, chuyển đến Cơ quan chuyên môn nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/Ủy ban nhân dân cấp xã kèm theo toàn bộ hồ sơ có liên quan.

d) Cơ quan nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/Ủy ban nhân dân cấp xã kiểm tra, xem xét, quyết định đình chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

3. Thời gian thực hiện.

Tổng thời gian thực hiện 10 ngày làm việc đối với trường hợp đình chính và 20 ngày làm việc đối với trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định. Không bao gồm thời gian người sử dụng đất nộp hồ sơ đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu để được xem xét cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 07 ngày làm việc.**

CHƯƠNG IV

TRÌNH TỰ THỦ TỤC NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN, PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 15. Trình tự chấp thuận cho tổ chức kinh tế thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

1. Thành phần hồ sơ.

a) Văn bản đề nghị chấp thuận cho tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo Mẫu số 23 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc sơ đồ vị trí khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về ranh giới khu đất đề xuất thực hiện dự án.

2. Trình tự thực hiện.

a) Tổ chức kinh tế có nhu cầu nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư nộp hồ sơ tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ kiểm tra, tiếp nhận và chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

c) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường phối hợp với các cơ quan, đơn vị kiểm tra các nội dung có liên quan, báo cáo Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền các nội dung sau:

- Điều kiện về sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được phê duyệt và công bố;

- Việc đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai;

- Việc đáp ứng các trường hợp quy định tại Điều 127 Luật Đất đai;

- Các thông tin trong hồ sơ địa chính của thửa đất, khu đất mà nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án;

- Kết luận về việc đủ điều kiện cho phép tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp không đủ điều kiện thì nêu rõ lý do;

- Đề xuất việc chấp thuận hay không chấp thuận cho nhà đầu tư nhận chuyển

nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất.

d) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được báo cáo do cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường trình, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền xem xét và ban hành văn bản chấp thuận; nội dung của văn bản chấp thuận phải nêu rõ quy mô, diện tích, vị trí, thời hạn phải hoàn thành việc thỏa thuận và các nội dung khác có liên quan theo Mẫu số 30 ban hành kèm theo Quy định này. Trường hợp không chấp thuận tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có văn bản nêu rõ lý do.

3. Thời gian giải quyết.

Tổng thời gian giải quyết 21 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 07 ngày làm việc.**

Điều 16. Thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất đối với công ty nông, lâm nghiệp

1. Thành phần hồ sơ gồm:

a) Văn bản đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án sử dụng đất theo Mẫu số 31 ban hành kèm Quy định này.

b) Phương án sử dụng đất.

Nội dung phương án sử dụng đất phải thể hiện căn cứ lập phương án sử dụng đất; Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh; Định hướng sử dụng đất, phương hướng nhiệm vụ, phương án sản xuất, kinh doanh cụ thể của công ty nông, lâm nghiệp; Đánh giá tác động của phương án sử dụng đất đến kinh tế - xã hội, môi trường, quốc phòng, an ninh và phương án sản xuất, kinh doanh; Các giải pháp tổ chức thực hiện đối với phần diện tích đất công ty nông, lâm nghiệp giữ lại; Xác định vị trí, ranh giới, diện tích đất, hiện trạng sử dụng đất khu vực đất bàn giao cho địa phương theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 181 Luật Đất đai; Thuyết minh phương án sử dụng đất;

c) Bản đồ địa chính có thể hiện ranh giới sử dụng đất hoặc hồ sơ ranh giới sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp; bản tổng hợp diện tích các loại đất của công ty nông, lâm nghiệp.

2. Trình tự thực hiện.

a) Công ty nông, lâm nghiệp gửi hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã.

b) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh gửi hồ sơ phương án sử dụng đất đến các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để lấy ý kiến và trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thành lập Hội đồng thẩm định trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp.

Thành phần Hội đồng thẩm định bao gồm: Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc 01 Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp tỉnh làm Chủ tịch Hội đồng, Thủ trưởng cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh làm Phó Chủ tịch Hội đồng, các thành viên là đại diện lãnh đạo các sở, ban, ngành có liên quan, đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;

c) Các sở, ban, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất gửi ý kiến bằng văn bản đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh trong thời hạn không quá 10 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ lấy ý kiến;

d) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh tham mưu tổ chức họp Hội đồng để thẩm định trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn lấy ý kiến.

Trường hợp qua thẩm định hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp không phải chỉnh sửa, hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định.

Trường hợp hồ sơ phương án sử dụng đất của công ty nông, lâm nghiệp phải chỉnh sửa thông báo cho công ty nông, lâm nghiệp để hoàn thiện hồ sơ trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày thẩm định, nếu hồ sơ phương án sử dụng đất phải chỉnh sửa, bổ sung; hoàn thiện hồ sơ trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày công ty nông, lâm nghiệp hoàn thiện hồ sơ;

đ) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, phê duyệt phương án sử dụng đất trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ phương án sử dụng đất do cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình.

3. Thời gian thực hiện.

Không quá 30 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 07 ngày làm việc.**

Điều 17. Trình tự thủ tục sử dụng đất kết hợp đa mục đích, gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích

1. Thành phần hồ sơ bao gồm:

a) Văn bản đề nghị sử dụng đất kết hợp đa mục đích theo Mẫu số 24 ban hành kèm theo Quy định;

b) Phương án sử dụng đất kết hợp;

c) Một trong các giấy chứng nhận quy định tại khoản 21 Điều 3, khoản 3 Điều 256 Luật Đất đai hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 137 Luật Đất đai.

Trường hợp đang sử dụng đất nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nộp quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai qua các thời kỳ;

d) Trường hợp gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích nộp văn bản đề nghị gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp.

2. Trình tự thực hiện.

a) Người sử dụng đất nộp hồ sơ đến Trung tâm Phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Đơn vị tiếp nhận hồ sơ kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả, chuyển hồ sơ đến Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường;

c) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan kiểm tra, rà soát phương án sử dụng đất kết hợp, trình Cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định;

Trường hợp thực hiện gia hạn phương án sử dụng đất kết hợp đa mục đích thì tiến hành kiểm tra hiện trạng sử dụng, xác định người sử dụng đất đúng mục đích, ranh giới theo phương án đã được phê duyệt.

d) Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc không chấp thuận phương án sử dụng đất kết hợp; gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trả cho người có yêu cầu; trường hợp không chấp thuận thì có văn bản trả lời và nêu rõ lý do;

đ) Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường chuyển thông tin đến cơ quan thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quyết định này.

3. Thời gian thực hiện.

Tổng thời gian thực hiện 14 ngày làm việc.

Điều 18. Trình tự, thủ tục góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 219 Luật Đất đai

1. Các chủ sử dụng đất trong phạm vi khu vực dự kiến thực hiện góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai bàn bạc, thống nhất đồng thuận thực hiện, ký kết hợp đồng hợp tác; lựa chọn chủ đầu tư thực hiện phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai là người đại diện các chủ sử dụng đất hoặc liên doanh, liên kết với chủ đầu tư khác đã có tư cách pháp nhân.

Thủ tục lập, phê duyệt dự án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai được thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Chủ đầu tư lập phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo nội dung quy định tại khoản 4 Điều 219 Luật Đất đai trình cơ quan có thẩm quyền xem xét quyết định như sau:

a) Trường hợp tập trung đất nông nghiệp để thực hiện sản xuất thì phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai do Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất của cá nhân; do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt đối với trường hợp góp quyền sử dụng đất có đối tượng là tổ chức tham gia;

b) Trường hợp thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển khu dân cư nông thôn, mở

rộng, nâng cấp đường giao thông nông thôn thuộc xã trình Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xem xét quyết định;

c) Trường hợp thực hiện dự án chỉnh trang, phát triển đô thị; cải tạo, nâng cấp hoặc xây dựng lại các khu nhà chung cư; mở rộng, nâng cấp đường giao thông trong đô thị thuộc phường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét quyết định.

3. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai theo quy định.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phải có văn bản phê duyệt, trường hợp không phê duyệt thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do.

4. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất quy định tại điểm b khoản 5 Điều 219 Luật Đất đai. Việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định. Tiền thu được từ việc đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng để thực hiện dự án.

5. Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án góp quyền sử dụng đất chỉ đạo tiếp nhận các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường, dịch vụ công cộng để quản lý, phục vụ chung cho cộng đồng.

6. Cơ quan có thẩm quyền thực hiện scáp Giấy chứng nhận trên cơ sở phương án góp quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại đất đai đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; trao Giấy chứng nhận cho người được cấp; chuyển 01 bộ hồ sơ kèm theo 01 bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

CHƯƠNG V

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, BỒI THƯỜNG, HỖ TRỢ, TÁI ĐỊNH CƯ

Điều 19. Trình tự thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai quy định tại Điều 81 Luật Đất đai

1. Cơ quan, người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính kiến nghị hoặc cơ quan thanh tra, kiểm tra có thẩm quyền gửi kết luận thanh tra, kiểm tra đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/cấp xã nơi có đất bị thu hồi để chỉ đạo việc thu hồi đất.

2. Cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp tỉnh/cấp xã lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/cấp xã trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nhận được chỉ đạo từ cơ quan có thẩm quyền.

3. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/cấp xã thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

4. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/xã có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

Điều 20. Trình tự thu hồi đất do chấm dứt việc sử dụng đất theo pháp luật, tự nguyện trả lại đất, có nguy cơ đe dọa tính mạng con người, không còn khả năng tiếp tục sử dụng quy định tại khoản 1, 2 và 3 Điều 82 Luật Đất đai

1. Cơ quan, người có thẩm quyền gửi một trong các văn bản, giấy tờ sau đến Ủy ban nhân dân cấp xã:

a) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền giải quyết đã có hiệu lực pháp luật đối với trường hợp tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất bị giải thể, phá sản hoặc bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật;

b) Giấy chứng tử hoặc quyết định tuyên bố một người là đã chết theo quy định của pháp luật đối với trường hợp cá nhân sử dụng đất chết mà không có người nhận thừa kế sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài sản theo quy định của pháp luật về dân sự;

c) Quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn nhưng không được gia hạn sử dụng đất;

d) Văn bản chấm dứt dự án đầu tư đối với trường hợp thu hồi đất trong trường hợp chấm dứt dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư;

đ) Văn bản thu hồi rừng đối với trường hợp thu hồi đất trong trường hợp đã bị thu hồi rừng theo quy định của pháp luật về lâm nghiệp;

e) Văn bản trả lại đất của người sử dụng đất đối với trường hợp người sử dụng đất giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất và có đơn tự nguyện trả lại đất;

g) Văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định mức độ ô nhiễm môi trường, sạt lở, sụt lún, bị ảnh hưởng bởi hiện tượng thiên tai khác đối với trường hợp các trường hợp thu hồi đất do có nguy cơ đe dọa tính mạng con người hoặc không còn khả năng tiếp tục sử dụng.

2. Trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có).

3. Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn thông báo thu hồi đất, Ủy ban nhân dân cấp xã có có trách nhiệm ban hành quyết định thu hồi đất và chỉ đạo việc tổ chức thực hiện quyết định thu hồi đất.

Trường hợp người sử dụng đất không chấp hành thì bị cưỡng chế thi hành quyết định thu hồi đất.

Điều 21. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 48 Luật Đất đai

1. Trong thời hạn không quá 15 ngày kể từ ngày cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã phát hiện người sử dụng đất là người dân tộc thiểu số thuộc

trường hợp chết mà không có người thừa kế thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai, hoặc trường hợp người sử dụng đất chuyển khỏi địa bàn cấp tỉnh nơi có đất đến nơi khác sinh sống hoặc không còn nhu cầu sử dụng mà không tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người thuộc hàng thừa kế là đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Đất đai, cơ quan chuyên môn về nông nghiệp và môi trường cấp xã lập hồ sơ thu hồi đất trình Ủy ban nhân dân cùng cấp.

2. Trong thời hạn không quá 03 ngày, Ủy ban nhân dân cấp xã ra quyết định thu hồi đất.

Điều 22. Trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, thu hồi đất vì mục đích quốc phòng, an ninh; phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng

1. Xây dựng kế hoạch thu hồi đất.

Đơn vị, tổ chức có trách nhiệm thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xem xét các căn cứ, điều kiện thu hồi đất quy định tại Điều 80 Luật Đất đai; khoản 1 Điều 28 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ để xây dựng kế hoạch thu hồi đất.

2. Tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi theo quy định tại khoản 1 Điều 87 Luật Đất đai.

Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cùng cấp, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các cơ quan có liên quan, tổ chức họp với người có đất trong khu vực thu hồi để phổ biến, tiếp nhận ý kiến về các nội dung liên quan đến việc thu hồi đất bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án.

3. Thông báo thu hồi đất và gửi Thông báo thu hồi đất theo quy định tại Điều 85, điểm b khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai và điểm a khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

a) Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành thông báo thu hồi đất;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi gửi thông báo thu hồi đất đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có), đồng thời niêm yết thông báo thu hồi đất và danh sách người có đất thu hồi trên địa bàn quản lý.

Trường hợp không liên lạc được, không gửi được thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (nếu có) thì thông báo trên một trong các báo hàng ngày của trung ương và cấp tỉnh trong 03 số liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh hoặc truyền hình của trung ương và cấp tỉnh 03 lần trong 03 ngày liên tiếp; niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi, đăng tải lên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp xã trong suốt thời gian bồi thường, hỗ trợ, tái định cư mà không phải gửi thông báo thu hồi đất lại.

4. Điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 87 Luật Đất đai.

a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi, các cơ quan có liên quan và người có đất thu hồi thực hiện việc điều tra, khảo sát, ghi nhận hiện trạng, đo đạc, kiểm đếm, thống kê, phân loại diện tích đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định nguồn gốc đất thu hồi và tài sản gắn liền với đất thu hồi¹;

b) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi điều tra, xác định, thống kê đầy đủ các thiệt hại thực tế về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thu hồi; xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; thu nhập từ việc sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thu hồi, nguyện vọng tái định cư, chuyển đổi nghề;

c) Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi hoặc giao Phòng Kinh tế (đối với xã) hoặc Phòng Kinh tế, Hạ tầng và Đô thị (đối với phường) chủ trì, phối hợp với đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, Tổ kiểm kê (nếu có), Chủ đầu tư, đơn vị đo đạc, Trưởng khu phố, Tổ, Thôn và các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện kiểm tra, rà soát, đối chiếu với hồ sơ quản lý nhà nước về đất đai, quá trình sử dụng, biến động đất đai tại địa phương, thực hiện xác định nguồn gốc đất thu hồi, tài sản gắn liền với đất thu hồi, xác nhận tình trạng sử dụng đất trên thực tế đối với từng trường hợp bị ảnh hưởng khi nhà nước thu hồi đất.

d) e) Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không phối hợp trong việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì thực hiện như sau:

- Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 15 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản.

- Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không phối hợp điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 01 ban hành kèm theo Quy định này. Người có đất thu hồi có trách nhiệm thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc.

- Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thực hiện quyết định kiểm đếm bắt buộc theo Mẫu số 02 ban hành kèm theo Quy định này đối với trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không chấp hành quyết định kiểm đếm bắt buộc và tổ chức thực hiện cưỡng chế theo quy định.

5. Lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 3 Điều 87 của Luật Đất đai, khoản 1, 2 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP.

¹ Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư không hẳn thuộc địa phương nên không thể chủ trì việc xác định nguồn gốc đất tại địa phương.

² UBND cấp xã nơi có đất thu hồi chủ trì việc xác định nguồn gốc đất (nghiên cứu điểm a khoản 6 mục II.4 Bước 4 Sổ tay hướng dẫn bồi thường GPMB (để quy định thống nhất).

Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

6. Niêm yết công khai và lấy ý kiến về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai và điểm b khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15.

a) Ngay sau khi hết thời hạn niêm yết công khai, tổ chức lấy ý kiến về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo hình thức tổ chức họp trực tiếp với người dân trong khu vực có đất thu hồi. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản không tham gia họp trực tiếp có lý do chính đáng thì gửi ý kiến bằng văn bản.

b) Việc tổ chức lấy ý kiến phải được lập thành biên bản, ghi rõ số lượng ý kiến đồng ý, số lượng ý kiến không đồng ý, số lượng ý kiến khác đối với phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý; có xác nhận của đại diện Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện những người có đất thu hồi.

c) Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tổ chức lấy ý kiến, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất thu hồi tổ chức đối thoại trong trường hợp còn có ý kiến không đồng ý về phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý về dự thảo phương án bồi thường, hỗ trợ tái định cư; hoàn chỉnh phương án để trình Ủy ban nhân dân cấp xã.

7. Thẩm định và phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (**điểm a, b khoản 3, điểm a, b khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai, khoản 3 Điều 3 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP**):

a) Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư;

b) Việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện như sau:

- Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi hồ sơ thẩm định đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã;

- Trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ của đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi đến, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư trước khi trình Ủy ban nhân dân cấp xã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

- Nội dung thẩm định bao gồm: việc tuân thủ quy định pháp luật về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và các nội dung khác có liên quan đến phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp xã trình Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai, theo Mẫu số 03 ban hành kèm theo Quy định này.

d) 8. Phổ biến, niêm yết công khai và gửi quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai.

d1) a) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã phổ biến, niêm yết công khai quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư nơi có đất thu hồi.

d2) b) Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư gửi phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt đến từng người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong đó ghi rõ về mức bồi thường, hỗ trợ, bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có), thời gian, địa điểm chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ; thời gian bố trí nhà hoặc đất tái định cư (nếu có) và thời gian bàn giao đất đã thu hồi cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai.

8. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư (điểm c khoản 3 Điều 87 Luật Đất đai)

Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền thu hồi đất quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

9. Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 87 Luật Đất đai. Đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thực hiện việc bồi thường, hỗ trợ, bố trí tái định cư theo phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã được phê duyệt.

a) Thực hiện việc chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 3, 4, 5, 6 Điều 94 của Luật Đất đai, Điều 25 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP ngày 15/7/2024 của Chính phủ.

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư có hiệu lực thi hành, đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư chủ trì, phối hợp với Chủ đầu tư phải chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ theo phương án đã được phê duyệt cho người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản; văn bản thông báo chi trả tiền ghi rõ ngày trả tiền và thông báo trên hệ thống loa truyền thanh của cấp xã, thôn, tổ dân phố trong thời gian 03 ngày tại nơi có đất thu hồi.

b) Việc ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo Điều 26 Nghị định số 88/2024/NĐ-CP của Chính phủ, khoản 7 Điều 11 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai.

10. Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ quy định pháp luật về đất đai ban hành quyết định thu hồi đất theo quy định tại khoản 5 Điều 87 Luật Đất đai theo Mẫu số 04 ban hành kèm theo Quy định này.

Quyết định thu hồi đất ban hành chậm nhất là 60 ngày đối với đất nông nghiệp và sau 120 ngày đối với đất phi nông nghiệp, kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền gửi Thông báo thu hồi đất cho người có đất thu hồi; thời hạn quy định này không áp dụng

đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 85 của Luật Đất đai (thực hiện theo điểm a khoản 9 Điều 3 Nghị quyết số 254/2025/QH15).

11. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đã phê duyệt theo quy định tại khoản 6, **khoản 7** Điều 87 Luật Đất đai thì thực hiện như sau:

a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để tạo sự đồng thuận trong thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không đồng ý hoặc không phối hợp thực hiện thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định thu hồi đất.

c) 42. Trường hợp người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư theo quy định tại khoản 7 Điều 87 Luật Đất đai thì thực hiện như sau:

c1) a) Ủy ban nhân dân cấp xã chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam cấp xã nơi có đất thu hồi và đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư vận động, thuyết phục để người có đất thu hồi, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư. Việc tổ chức vận động, thuyết phục được tiến hành trong thời gian 10 ngày và phải được thể hiện bằng văn bản;

c2) b) Quá thời hạn 10 ngày kể từ ngày kết thúc vận động, thuyết phục mà người có đất thu hồi vẫn không chấp hành việc bàn giao đất cho đơn vị, tổ chức thực hiện nhiệm vụ bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thì Ủy ban nhân dân cấp xã ban hành quyết định cưỡng chế thu hồi đất theo Mẫu số 05 ban hành kèm theo Quy định này và tổ chức thực hiện việc cưỡng chế theo quy định tại Điều 89 của Luật Đất đai.

12. 43. Quản lý đất đã được thu hồi thực hiện theo khoản 8 Điều 87 của Luật Đất đai.

Tổ chức phát triển quỹ đất, Chi nhánh Tổ chức phát triển quỹ đất khu vực, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm quản lý đất đã được thu hồi trong khi chưa giao đất, cho thuê đất theo quy định tại khoản 5 Điều 86 của Luật Đất đai.

CHƯƠNG VI

TRÌNH TỰ THỦ TỤC ĐĂNG KÝ BIẾN ĐỘNG DO VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, CHI NHÁNH VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI THỰC HIỆN

Điều 23. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp cho bên chuyển nhượng dự án bất động sản;

c) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); **Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế.**

d) Văn bản cho phép chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;

e) Hợp đồng chuyển nhượng dự án hoặc một phần dự án theo quy định của pháp luật;

f) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

g) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, của chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất và người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này 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

của pháp luật;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 24. Trình tự, thủ tục đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký, gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở nội dung đã đăng ký

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này

b) Giấy chứng nhận đã cấp.

c) Nộp giấy tờ theo quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai (nếu có), sơ đồ nhà ở, công trình xây dựng (trừ trường hợp trong giấy tờ quy định tại các Điều 148, Điều 149 Luật Đất đai đã có sơ đồ phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình đã xây dựng); hồ sơ thiết kế xây dựng công trình đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định hoặc đã có văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất nông nghiệp mà chủ sở hữu công trình không có một trong các loại giấy tờ quy định tại Điều 149 Luật Đất đai hoặc công trình được miễn giấy phép xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

d) Văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở.

e) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

f) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

g) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế.

2. Trình tự thực hiện.

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này 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 của pháp luật;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

- Trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 25. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Trình tự thủ tục:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất và người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này 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 của pháp luật;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác

nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 05 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 26. Trình tự, thủ tục xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ trên Giấy chứng nhận đã cấp

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

đ) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện: Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai. Cấp mới Giấy chứng nhận quyền hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Thời gian thực hiện:

Trong ngày làm việc, nếu thời điểm nhận đủ hồ sơ, sau 15 giờ cùng ngày thì có thể giải quyết việc xóa nợ trong ngày làm việc tiếp theo. **Trường hợp thực hiện thủ tục**

hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 27. Trình tự, thủ tục đăng ký đối với trường hợp trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng; quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm; bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai; nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

1.1. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản thỏa thuận về việc thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng.

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất của các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình thì văn bản thỏa thuận phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

Khai thác được thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử để xác định thông tin về tình trạng hôn nhân;

d) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

1.2 Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản về việc cho phép thay đổi quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm của cơ quan, người có thẩm quyền;

d) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo **Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này** đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

đ) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

e) **Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế**

1.3 Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này

b) Giấy chứng nhận đã cấp.

c) Văn bản cho phép bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của cơ quan có thẩm quyền.

d) Hợp đồng mua bán tài sản công là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đối với trường hợp bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công.

đ) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo **Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này** đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

g) **Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế**

1.4 Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai hoặc bản án, quyết định của Tòa án, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này

b) Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp thực hiện quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành hoặc trường hợp đấu giá, giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo yêu cầu của Tòa án, cơ quan thi hành án mà không thu hồi được Giấy chứng nhận đã cấp.

c) Một trong các văn bản sau:

+ Biên bản hòa giải thành hoặc văn bản công nhận kết quả hòa giải thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận.

+ Quyết định của cơ quan có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai đã có hiệu lực thi hành theo quy định của pháp luật.

+ Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành.

+ Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai.

d) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

f) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế.

1.5 Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã được đăng ký, bao gồm cả xử lý khoản nợ có nguồn gốc từ khoản nợ xấu của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Một trong các văn bản sau:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất giữa người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng chuyển giao khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất giữa người có quyền chuyển nhượng, bán tài sản thể chấp là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất với người nhận chuyển nhượng.

+ Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản xác nhận kết quả thi hành án của Cơ quan thi hành án dân sự.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc văn bản khác có thỏa thuận về việc bên nhận thế chấp có quyền được nhận chính tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật.

d) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất **Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này** đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

đ) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

e) **Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc Cơ sở dữ liệu hộ tịch điện tử để xác định thông tin về tình trạng hôn nhân.**

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai đối với trường hợp thực hiện quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất và người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường

hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này 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 của pháp luật;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

3. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 28. Trình tự, thủ tục Đăng ký biến động thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp; điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết; cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

1.1 Đối với trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì nộp quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó phải xác định rõ tổ chức được sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp.

Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về đăng ký doanh nghiệp hoặc thành lập tổ chức sau khi thay đổi trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, nếu không thể khai thác được thông tin này thì người yêu cầu đăng ký nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi.

d) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo **Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này** đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

f) ***Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế***

1.2 Đối với trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính; trường hợp phải xác định lại giá đất thì nộp thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

đ) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế

1.3 Đối với trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết cho chủ đầu tư dự án có nhu cầu:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính; trường hợp phải xác định lại giá đất thì nộp thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

đ) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này 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 của pháp luật;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận cho bên thuê, bên thuê lại và xác nhận cho thuê, cho thuê lại vào giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

3. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 29. Trình tự, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Trình tự, thủ tục xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

Kiểm tra hồ sơ; xác nhận thời hạn được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai vào giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận nếu người sử dụng đất có nhu cầu; cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 05 ngày làm việc. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 30. Trình tự, thủ tục đăng ký đối với trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi số hiệu hoặc địa chỉ của thửa đất; thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin trên cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư hoặc thông tin về đăng ký doanh nghiệp trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, nếu không thể khai thác được thông tin này thì người yêu cầu đăng ký nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

d) Văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự đối với trường hợp thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề;

e) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất;

f) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai/Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Thời gian thực hiện

Tổng thời gian thực hiện là 04 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 31. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động các trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa hoặc trường hợp chuyển nhượng, 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; cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh

doanh kết cấu hạ tầng; bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Hợp đồng hoặc văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

d) Hợp đồng hoặc văn bản về việc bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm;

e) Văn bản về việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất đối với trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng;

f) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo **Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này** đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất;

g) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất;

h) Văn bản thỏa thuận về việc cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhiều người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

i) Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất đó, trừ trường hợp tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở;

j) Văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

k) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

l) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai; trường hợp không đủ điều kiện thực hiện quyền thì thông báo lý do và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 21 ban hành kèm theo Quy định này 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 của pháp luật;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Trường hợp bán hoặc tặng cho hoặc để thừa kế hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê trả tiền thuê đất hằng năm thì thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc chấm dứt quyền và nghĩa vụ của bên chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong hợp đồng thuê đất; trình hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh đối với tổ chức, chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đối với cá nhân để ký hợp đồng thuê đất.

Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì cấp mới Giấy chứng nhận cho bên thuê, bên thuê lại và xác nhận cho thuê, cho thuê lại vào giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc.

Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng: 04 ngày làm việc.

Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 32. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản trong dự án bất động sản

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

1.1 Trong thời hạn theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, chủ đầu tư dự án có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ:

a) Văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng;

b) Văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 20 ban hành kèm theo Quy định này do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng kê khai;

d) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

đ) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng;

e) Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án;

g) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật. **Tờ khai thuế theo quy định của Luật Quản lý Thuế.**

h) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

1.2 Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thì nộp 01 bộ hồ sơ:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này do người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng kê khai;

b) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật;

c) Biên bản bàn giao nhà, đất, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng;

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

đ) Chủ đầu tư cung cấp các giấy tờ:

- Văn bản về việc nhà ở, công trình xây dựng đã được nghiệm thu đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng đối với trường hợp có nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng (nếu có).

- Văn bản về việc đủ điều kiện được chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở đối với trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (nếu có).

- Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư dự án (nếu có).

- Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc dự án được điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết mà làm phát sinh nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có).

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ theo quy định

Trường hợp người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trực tiếp thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà chủ đầu tư chưa nộp các giấy tờ quy định tại khoản 1.1 Điều này và hồ sơ do người nhận chuyển nhượng nộp chỉ gồm các giấy tờ quy định tại các điểm c, d và đ khoản 1.1 Điều này thì trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, Văn phòng đăng ký đất đai thông báo cho chủ đầu tư cung cấp các giấy tờ quy định tại các điểm a, b, e và g khoản 1.1 Điều này;

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng;

- Cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

- Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây

dựng, hạng mục công trình xây dựng; xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp cho chủ đầu tư, trong đó phần diện tích thuộc quyền sử dụng chung với người khác thì được chỉnh lý biến động để chuyển sang hình thức sử dụng chung; **trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.**

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 33. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận do bị mất

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này.

b) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

c) Trường hợp mất Trang bổ sung thì nộp Giấy chứng nhận đã cấp.

d) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

2. Trình tự, thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra thông tin về Giấy chứng nhận đã cấp mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khai báo bị mất trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

Trường hợp phát hiện thửa đất, tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận đã được chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc đang thế chấp tại các tổ chức tín dụng, tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật thì thông báo, trả lại hồ sơ cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Trường hợp không thuộc quy định nêu trên thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển thông tin đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện nội dung quy định tại điểm d khoản 2 Điều này đối với hộ gia đình, cá nhân; thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương trong thời gian 15 ngày về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài chi phí đăng tin do người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chi trả;

- Sau khi đã thực hiện các nội dung quy định tại điểm d khoản 2 Điều này, thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp; cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người được cấp.

- Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì thực hiện:

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

d) UBND cấp xã có trách nhiệm thực hiện:

- Niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã và điểm dân cư nơi có đất trong thời gian 15 ngày; đồng thời tiếp nhận phản ánh trong thời gian niêm yết công khai về việc mất Giấy chứng nhận đã cấp;

- Trong thời hạn không quá 05 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian niêm yết, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm lập biên bản kết thúc niêm yết và gửi đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai.

e) Trường hợp Trang bổ sung của Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật đất đai trước ngày 01/8/2024 bị mất thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này và bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp. Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai kiểm tra thông tin của Trang bổ sung trong hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; thực hiện cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất với các thông tin cập nhật của Giấy chứng nhận đã cấp và thông tin trên Trang bổ sung.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 10 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành**

chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 34. Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp đã chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 mà bên chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền theo quy định

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

1.1 Trường hợp người đang sử dụng đất do nhận chuyển quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 nhưng chỉ có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định mà bên chuyển quyền không trao Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền thì hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này

b) Hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất đã lập theo quy định.

c) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

1.2 Trường hợp bên nhận chuyển quyền sử dụng đất chỉ có Giấy chứng nhận đã cấp của bên chuyển quyền nhưng không có hợp đồng, văn bản về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định thì hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này.

b) Bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

c) Giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có đủ chữ ký của bên chuyển quyền và bên nhận chuyển quyền.

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Thông báo bằng văn bản cho Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để niêm yết công khai về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển quyền.

Thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền về việc làm thủ tục cấp Giấy

chứng nhận cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì thực hiện đăng tin 03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận trả.

- Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày có thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này; thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển quyền; trường hợp bên chuyển quyền không nộp Giấy chứng nhận đã cấp thì thực hiện việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp.

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.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 35. Trình tự, thủ tục tách thửa hoặc hợp thửa đất

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm

- a) Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 28;
- b) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện hoặc do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện (nếu có);
- c) Giấy chứng nhận đã cấp.
- d) Các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có thể hiện nội dung tách thửa đất, hợp thửa đất (nếu có).
 - e) *Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã được cấp giấy chứng nhận và được ghi nợ tiền sử dụng đất mà thực hiện phân chia thừa kế quyền sử dụng đất dẫn đến tách thửa đất thì những người nhận thừa kế phải có văn bản thỏa thuận xác định cụ thể số tiền sử dụng đất còn nợ theo thửa đất sau khi tách thửa đất.*
- f) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

2. Trình tự, thủ tục tách, hợp thửa đất:

- a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;
- b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định, chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi

nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, *thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích loại đất của các thửa đất trên hồ sơ lưu trữ*, đối chiếu quy định để xác định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và thực hiện:

- Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do;

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và đã có bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất thì thực hiện công việc quy định tại điểm d khoản 2 Điều này;

d) Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

- Đối với trường hợp diện tích thể hiện trên bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất phù hợp với Giấy chứng nhận đã cấp hoặc không phù hợp nhưng nằm trong giới hạn sai diện tích:

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ghi số thứ tự thửa đất chính thức của các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất vào bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời ký xác nhận vào bản vẽ này, trừ trường hợp bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện; trả bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất cho người sử dụng đất trong trường hợp người sử dụng đất thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định và không tính vào thời gian quy định tại khoản này.

Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà không thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện việc chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau khi tách thửa đất, hợp thửa đất cho người được cấp;

- Đối với trường hợp còn lại:

Trường hợp thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan mình thì thông báo cho người sử dụng đất thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo quy định.

Trường hợp không thuộc thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của cơ quan mình thì trả hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất để thực hiện đăng ký biến động đất đai;

- Thông tin chính thức của các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa chỉ được xác lập và chỉnh lý vào bản đồ địa chính sau khi người sử dụng đất thực hiện đăng ký biến động và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho thửa đất sau tách thửa đất, hợp thửa đất.”.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 10 ngày làm việc. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 36. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thì nộp văn bản thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

Cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về đăng ký doanh nghiệp trên Cơ sở dữ liệu quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, nếu không thể khai thác được thông tin này thì người yêu cầu đăng ký nộp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

d) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 29 ban hành kèm theo quy định này đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất.

Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

f) *Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế*

2. Trình tự thủ tục:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử

dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất và người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này 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 của pháp luật;

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này khi có thông tin từ cơ sở dữ liệu được liên thông hoặc chứng từ hoặc giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 08 ngày làm việc. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 37. Trình tự, thủ tục đính chính Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện đăng ký biến động đất đai có sai sót

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Giấy tờ chứng minh sai sót thông tin của người được cấp Giấy chứng nhận so với thông tin tại thời điểm đề nghị đính chính hoặc sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với thông tin trên Giấy chứng nhận đã cấp.

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại

Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, lập biên bản kết luận về nội dung và nguyên nhân sai sót;
- Xác nhận nội dung chính trên Giấy chứng nhận đã cấp hoặc cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 06 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 38. Trình tự, thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp khi thực hiện đăng ký biến động 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 và cấp lại Giấy chứng nhận sau khi thu hồi

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Văn bản kiến nghị việc cấp Giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật đất đai (bản chính).

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra, xem xét, quyết định thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định của pháp luật đất đai (trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy

định của pháp luật);

- Kiểm tra hồ sơ đã cấp Giấy chứng nhận để xác định lại thông tin quy định tại điểm d khoản 2 Điều 152 của Luật Đất đai theo đúng quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận. Cấp Giấy chứng nhận; chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận hoặc chuyển cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 20 ngày làm việc. Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 39. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Các trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận

a. Người sử dụng đất có nhu cầu đổi Giấy chứng nhận đã cấp trước ngày 01 tháng 8 năm 2024 sang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

b. Giấy chứng nhận đã cấp bị ố, nhòe, rách, hư hỏng.

c. Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất mà thực hiện cấp riêng cho từng thửa đất theo nhu cầu của người sử dụng đất và trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp có nhiều thửa đất cấp chung 01 Giấy chứng nhận mà có một hoặc một số thửa đất thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận.

d. Mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy chứng nhận đã cấp theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp khác với mục đích sử dụng đất theo phân loại đất quy định tại Điều 9 của Luật Đất đai và quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

đ. Vị trí thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp không chính xác so với vị trí thực tế sử dụng đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận đã cấp.

e. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản 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 của chồng, nay có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng.

g. Giấy chứng nhận đã cấp ghi tên hộ gia đình, nay các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình đó có yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để ghi đầy đủ tên thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

h. Thay đổi kích thước các cạnh, diện tích, số hiệu của thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính, trích đo địa chính thửa đất mà ranh giới thửa đất không thay đổi.

2. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này và Giấy chứng nhận đã cấp.

Đối với trường hợp quy định tại **điểm g khoản 1 Điều này** thì trong Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này phải thể hiện thông tin các thành viên có chung quyền sử dụng đất của hộ gia đình;

b) *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp;*

c) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp trích đo địa chính thửa đất quy định tại **điểm h khoản 1 Điều này** và các trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g **khoản 1 Điều này** mà người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

e) **Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.**

3. Trình tự, thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư đối với trường hợp quy định tại điểm e Khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục 1 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP.

Trường hợp không khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp bản sao giấy đăng ký kết hôn hoặc giấy tờ khác về tình trạng hôn nhân;

- Trường hợp quy định tại điểm đ Khoản 1 Mục VII nội dung C Phần V Phụ lục 1 của Nghị định số 151/2025/NĐ-CP thì thực hiện kiểm tra thực địa và đối chiếu với hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đã cấp để xác định đúng vị trí thửa đất;

- Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất và trường hợp quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này thì thực hiện:

Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất hoặc người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp do đo đạc lập bản đồ địa chính mà bên nhận thế chấp đang giữ Giấy chứng nhận đã cấp thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo danh sách các trường hợp làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho bên nhận thế chấp; xác nhận việc đăng ký thế chấp vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp. Việc trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện đồng thời giữa ba bên gồm Văn phòng đăng ký đất đai, người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và bên nhận thế chấp; người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất ký, nhận Giấy chứng nhận mới từ Văn phòng đăng ký đất đai để trao cho bên nhận thế chấp; bên nhận thế chấp có trách nhiệm nộp Giấy chứng nhận cũ đang thế chấp cho Văn phòng đăng ký đất đai để quản lý.

3. Thời gian thực hiện:

a) Trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e và g **khoản 1.1 Điều này** thì tổng thời gian thực hiện là 05 ngày làm việc;

b) Trường hợp quy định tại điểm h **khoản 1.1 Điều này** thì tổng thời gian thực hiện là 10 ngày làm việc.

c) Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 40. Trình tự, thủ tục xóa đăng ký thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản về việc xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất.

d) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Trình tự thủ tục xóa đăng ký thuê, cho thuê lại:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Xác nhận xóa cho thuê, cho thuê lại vào Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án và trả Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư dự án;

- Thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp của bên thuê, bên thuê lại đất;

- Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 03 ngày làm việc.

Điều 41. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 19 ban hành kèm theo Quy định này;

b) Báo cáo rà soát hiện trạng sử dụng đất Mẫu số 19đ;

c) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện.

2. Trình tự thủ tục:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện: Lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 15 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội**

khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.

Điều 42. Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

1. Hồ sơ thực hiện thủ tục gồm:

a) Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 27 ban hành kèm theo Quy định này.

b) Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai và giấy tờ chứng minh đã thực hiện quyết định xử phạt.

d) Mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu đo đạc để xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

đ) Chứng từ chứng minh việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp có thay đổi nghĩa vụ tài chính (trừ trường hợp được miễn hoặc chậm nộp theo quy định của pháp luật); Tờ khai thuế theo quy định Luật Quản lý Thuế.

e) Văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự đối với trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện;

2. Trình tự thực hiện:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp hồ sơ quy định tại Trung tâm phục vụ hành chính công cấp tỉnh/cấp xã;

b) Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả. Trường hợp chưa đầy đủ thành phần hồ sơ thì trả hồ sơ kèm Phiếu yêu cầu bổ sung, hoàn thiện hồ sơ để người yêu cầu đăng ký hoàn thiện, bổ sung theo quy định; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai;

c) Văn phòng Đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thực hiện:

- Kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch sử dụng đất cấp xã hoặc một trong các quy hoạch theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn.

- Kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu xác định lại kích thước các cạnh, diện tích của thửa đất.

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng đối với trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc chưa sử dụng trích đo bản đồ địa chính thửa đất và người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

- Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 09 ban hành kèm theo Quy định này 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.

- Chính lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp không phải thực hiện nghĩa vụ tài chính; trao Giấy chứng nhận hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

3. Thời gian thực hiện:

Tổng thời gian thực hiện là 12 ngày làm việc. **Trường hợp thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại địa bàn các xã miền núi, hải đảo, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, đặc biệt khó khăn theo quy định hiện hành, tổng thời gian thực hiện được cộng thêm 10 ngày làm việc.**

Điều 43. Trình tự, thủ tục hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận

1. Điều kiện thực hiện thủ tục khi Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền sau đây:

a) Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật có quyết định về việc đăng ký biến động đất đai phải bị hủy toàn bộ hoặc một phần;

b) Quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai;

c) Quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài thương mại Việt Nam về giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai có nội dung phải hủy toàn bộ hoặc một phần kết quả đăng ký biến động đất đai.

2. Trình tự thủ tục thực hiện hủy kết quả đăng ký biến động trên Giấy chứng nhận:

a) Thông báo bằng văn bản về việc hủy đăng ký cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên có liên quan. Văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ hủy kết quả đăng ký và thể hiện nội dung yêu cầu người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc hủy kết quả đăng ký biến động.

Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc hủy kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực;

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc xác nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp theo nội dung hủy kết quả đăng ký biến động;

c) Chinh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai; trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc gửi cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người được cấp.

3. Trường hợp kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy mà Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền quy định tại Khoản 1 Điều này về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai đã bị hủy thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện:

a) Thông báo bằng văn bản về việc khôi phục kết quả đăng ký cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất và các bên có liên quan; văn bản thông báo phải nêu rõ căn cứ khôi phục kết quả đăng ký và thể hiện nội dung yêu cầu người đang giữ Giấy chứng nhận nộp lại giấy này để Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc khôi phục kết quả đăng ký biến động.

Trường hợp Giấy chứng nhận không được nộp lại thì việc khôi phục kết quả đăng ký đất đai vẫn có hiệu lực;

b) Thực hiện các công việc quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp thực hiện việc hủy đăng ký biến động đất đai theo quy định tại khoản 2 Điều này mà nội dung bị hủy chưa được xác nhận trên Giấy chứng nhận và Văn phòng đăng ký đất đai nhận được văn bản của các cơ quan có thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều này về việc khôi phục lại kết quả đăng ký biến động đất đai thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người đang giữ Giấy chứng nhận và các bên liên quan biết về việc kết quả đăng ký biến động đất đai ghi trên Giấy chứng nhận không bị thay đổi hoặc không bị chấm dứt hiệu lực của đăng ký.