

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 14/2010/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 18 tháng 6 năm 2010

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành Quy định trình tự, thủ tục lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2003;

Căn cứ Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ Quy định bổ sung về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự, thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai;

Căn cứ Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ Quy định về quy hoạch sử dụng đất, giá đất, thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư;

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

Căn cứ Thông tư số 14/2009/TT-BTNMT ngày 01/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về bồi thường, hỗ trợ tái định cư và trình tự, thủ tục thu hồi đất, giá đất, cho thuê đất;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại tờ trình số 462NMT ngày 19/4/2010; Báo cáo thẩm định của Sở Tư pháp số 35/BC-STP ngày 25/3/2010 thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định về trình tự, thủ tục lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

và thực hiện các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về trình tự, thủ tục lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 55/2006/QĐ-UBND ngày 22/9/2006 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ngãi Ban hành bản Quy định về trình tự, thủ tục lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi và các quy định trước đây của UBND tỉnh Quảng Ngãi trái với quy định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Công Thương, Cục trưởng Cục Thuế Quảng Ngãi, Trung tâm Xúc tiến đầu tư tỉnh; Thủ trưởng các Sở, Ban ngành liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Trưởng Ban quản lý các Khu công nghiệp Quảng Ngãi chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

QUY ĐỊNH

Về trình tự, thủ tục lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 14 /2010/QĐ-UBND
ngày 18/6/2010 của UBND tỉnh)*

CHƯƠNG I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

1. Phạm vi.

a) Quy định này quy định về trình tự, thủ tục lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thực hiện các quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

b) Những hồ sơ đã nộp hoặc đã đăng ký quyền sử dụng đất hợp lệ trước ngày Quy định này có hiệu lực thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ tiếp tục thực hiện không phải thiết lập hồ sơ mới theo Quy định này;

2. Đối tượng áp dụng.

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

b) Các tổ chức trong nước; hộ gia đình, cá nhân trong nước; cộng đồng dân cư; cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài có sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật (gọi là người sử dụng đất);

c) Người sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 2. Căn cứ giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất

Căn cứ để quyết định giao đất, cho thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất gồm:

1. Quy hoạch sử dụng đất, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp chưa có quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất được duyệt thì căn cứ vào quy hoạch xây dựng đô thị hoặc quy hoạch ngành đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2. Nhu cầu sử dụng đất được thể hiện trong văn bản sau:

a) Đối với các tổ chức thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong dự án đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cấp giấy chứng nhận đầu tư.

Đối với dự án không phải trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc không phải cấp giấy chứng nhận đầu tư thì phải thể hiện nhu cầu sử dụng đất trong đơn xin giao đất, thuê đất và có văn bản của Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất;

b) Đối với hộ gia đình, cá nhân thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải có văn bản của Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định về nhu cầu sử dụng đất;

c) Đối với cộng đồng dân cư thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong đơn xin giao đất và phải có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về nhu cầu sử dụng đất;

d) Đối với cơ sở tôn giáo thì nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo.

Điều 3. Quy định về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi là giấy chứng nhận)

1. Chứng nhận quyền sử dụng đất nếu người sử dụng đất thuộc một trong các trường hợp quy định tại các khoản 1,2,3,4,5,6,7,8 và 9 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2003;

2. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nếu thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở và có giấy tờ chứng minh việc tạo lập hợp pháp về nhà ở theo quy định tại Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009 của Chính phủ (gọi là Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

3. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đối với hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, cá nhân nước ngoài, tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài theo quy định tại Điều 9 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP;

4. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng đối với chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng được chứng nhận quyền sở hữu rừng nếu vốn để trồng rừng, nhận chuyển nhượng rừng, được giao rừng có thu tiền không có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước và có một trong các loại giấy tờ thực hiện theo quy định tại Điều 10 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

Điều 4. Ủy quyền thông báo thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận

1. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Ủy ban nhân dân cấp huyện thông báo thu hồi đất nơi có đất thực hiện dự án, công trình theo quy định tại Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP.

Điều 5. Giới thiệu địa điểm và thông báo thu hồi đất

1. Cơ quan giới thiệu địa điểm:

a) Đối với các dự án đầu tư vào địa bàn Khu kinh tế Dung Quất thì Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư; đối với các dự án đầu tư vào địa bàn các Khu công nghiệp tỉnh thì Ban Quản lý Khu công nghiệp tỉnh giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư; đối với các dự án đầu tư vào địa bàn các Cụm công nghiệp thì UBND các huyện, thành phố Quảng Ngãi giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư;

b) Đối với các dự án đầu tư trong nước (có vốn trong nước) ngoài các dự án được quy định tại điểm a, khoản 1 Điều này mà có tổng vốn đầu tư dưới 15 tỷ đồng Việt Nam trở xuống, không thuộc Danh mục lĩnh vực đầu tư có điều kiện thì Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ, tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư và trình UBND tỉnh giới thiệu địa điểm cho nhà đầu tư.

c) Đối với các dự án khác còn lại không quy định tại điểm a và điểm b, khoản 1 Điều này thì Trung tâm Xúc tiến đầu tư tỉnh tiếp nhận hồ sơ, tổ chức lấy ý kiến các cơ quan có liên quan đến dự án đầu tư và trình UBND tỉnh giới thiệu địa điểm trong quá trình chấp thuận đầu tư.

Thời hạn ra văn bản giới thiệu địa điểm đầu tư; thông báo thu hồi đất; thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 29 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ (gọi là Nghị định số 69/2009/NĐ-CP), không quá ba mươi (30) ngày, kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ về đầu tư hợp lệ.

2. Thời điểm thông báo thu hồi đất thực hiện ngay sau khi giới thiệu địa điểm đầu tư; trường hợp thu hồi đất theo quy hoạch thì thực hiện thông báo sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn đã được xét duyệt và công bố. Thời gian thông báo thu hồi đất chậm nhất là chín mươi (90) ngày đối với đất nông nghiệp và một trăm tám mươi (180) ngày đối với đất phi nông nghiệp.

Nội dung thông báo thu hồi đất thể hiện các nội dung sau: Lý do thu hồi đất, diện tích và vị trí khu đất thu hồi trên cơ sở hồ sơ địa chính hiện có hoặc quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và dự kiến về kế hoạch di chuyển; Giao nhiệm vụ cho các Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng để thực hiện bồi thường, hỗ trợ tái định cư; cho phép nhà đầu tư được tiến hành khảo sát, lập dự án đầu tư.

Việc thông báo thu hồi đất được thực hiện trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, tại địa điểm sinh hoạt chung của khu dân cư có đất thu hồi.

Điều 6. Thảm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận

1. Thảm quyền thu hồi đất.

a) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

b) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam và thu hồi đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của cấp xã để sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

Trường hợp thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất thuộc thẩm quyền của một cấp thì việc thu hồi đất và giao đất hoặc cho thuê đất được thực hiện trong cùng một quyết định;

Trường hợp khu đất thu hồi có cả tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất thì Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp huyện quyết định thu hồi đất, Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài và giao đất, cho thuê đất theo dự án cho chủ đầu tư trong cùng một quyết định.

2. Thảm quyền giao đất, cho thuê đất và cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

a) Ủy ban nhân dân tỉnh:

- Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức; giao đất đối với cơ sở tôn giáo; giao đất, cho thuê đất đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài; cho thuê đất đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài;

- Quyết định giao đất cho Tổ chức phát triển quỹ đất để thực hiện các nhiệm vụ được quy định tại khoản 2 Điều 35 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

- Quyết định giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất để tổ chức xây dựng theo quy định sau:

+ Giao đất một lần để xây dựng khu phi thuế quan, khu công nghiệp thuộc khu thuế quan của Khu kinh tế;

+ Giao đất theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt của cấp có thẩm quyền;

d) Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố: Quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân và cộng đồng dân cư;

đ) Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn: Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

3. Thẩm quyền cấp giấy chứng nhận.

a) Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài và đóng dấu của Sở Tài nguyên và Môi trường theo quy định tại Điều 5 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP (trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này);

b) Ủy ban nhân dân huyện, thành phố cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

Điều 7. Tiếp nhận hồ sơ.

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ được quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 6 Quy định này.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất tiếp nhận hồ sơ đối với các dự án công trình xây dựng trong Khu kinh tế Dung Quất theo thẩm quyền.

3. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh tiếp nhận hồ sơ tại điểm a, khoản 3 Điều 6 Quy định này.

4. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại các Phường và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

5. Ủy ban nhân dân xã, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng đất tại xã, thị trấn và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của người Việt Nam định cư ở nước ngoài thuộc đối tượng mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

6. Chủ đầu tư chuẩn bị hồ sơ đầu tư dự án nộp hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ để xem xét giới thiệu địa điểm theo thẩm quyền hoặc trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét giới thiệu địa điểm.

CHƯƠNG II

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THU HỒI ĐẤT, GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT

Mục I

Thu hồi đất

Điều 8. Thu hồi đất và quản lý quỹ đất thu hồi

1. Nhà nước thu hồi đất, bồi thường giải phóng mặt bằng và giao đất cho nhà đầu tư để thực hiện dự án đối với các trường hợp đã có dự án đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố.

2. Thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại các khoản 2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003 và giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý

thuộc khu vực nông thôn; giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất quản lý thuộc khu vực đô thị và khu vực quy hoạch phát triển đô thị.

Điều 9. Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003

1. Thực hiện đối với trường hợp Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, phát triển kinh tế:

a) Trường hợp không thực hiện theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì trình tự, thủ tục thực hiện theo quy định tại các Điều 29, 30, 31 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP;

b) Trường hợp theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất thì thực hiện thu hồi đất giao cho Tổ chức phát triển quỹ đất hoặc chủ đầu tư thực hiện giải phóng mặt bằng và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào văn bản công nhận kết quả đấu giá của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất của người trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không phải ra quyết định giao đất, cho thuê đất.

2. Trình tự thực hiện thu hồi đất theo trường hợp tại điểm a, b khoản 1 Điều 9 Quy định này hồ sơ gồm có:

a) Văn bản giới thiệu địa điểm;

b) Dự án đầu tư đã được xét duyệt hoặc chấp thuận (nội dung dự án đầu tư phải thể hiện phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư);

c) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;

d) Văn bản thông báo thu hồi đất;

Trước khi hết thời hạn thông báo thu hồi đất theo quy định tại khoản 2 Điều 5 Quy định này, ít nhất là hai mươi (20) ngày, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất.

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ ngày ra quyết định thu hồi đất, cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp phê duyệt phương án bồi thường; Tổ chức làm nhiệm vụ bồi thường, giải phóng mặt bằng có trách nhiệm phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã công bố công khai phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo đúng quy định.

3. Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất tự thoả thuận và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất theo quy định.

Điều 10. Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 2, khoản 8 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003

Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất, được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất có nguồn gốc từ

ngân sách Nhà nước hoặc cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm bị giải thể, phá sản, chuyển đi nơi khác, giảm hoặc không còn nhu cầu sử dụng đất, tự nguyện trả lại đất được thực hiện như sau:

1. Trường hợp người sử dụng đất là tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì đơn vị gửi văn bản trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất.

2. Trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi văn bản trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2, 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có) đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân huyện, thành phố nơi có đất.

Trong thời hạn không quá hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày nhận được văn bản trả lại đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

Điều 11. Thu hồi đất thuộc trường hợp quy định tại khoản 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003

1. Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại các khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003:

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được kết luận của Thanh tra, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác minh thực địa, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

2. Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy chứng tử hoặc tuyên bố mất tích của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và văn bản xác nhận không có người thừa kế của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác định thực tế, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

3. Việc thu hồi đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 38 Luật Đất đai năm 2003.

Trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn sử dụng đất, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định thu hồi đất.

Mục II

Giao đất, cho thuê đất

Điều 12. Giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân

1. Người sử dụng đất nộp hai (02) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin giao đất, thuê đất;

- b) Dự án đầu tư (nếu có);
- c) Văn bản xác nhận nhu cầu sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã;
- d) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;
- e) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng tư vấn giao đất cấp xã, thẩm tra, hoàn chỉnh phương án giao đất, thuê đất. Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện được giao đất, thuê đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân, trình Hội đồng nhân dân cấp xã, ghi ý kiến xác nhận vào Đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện;

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày, trường hợp phải trích đo địa chính thì không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm định hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, gửi hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

Trong thời hạn không quá hai mươi lăm (25) ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ giao đất, thuê đất cùng với việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét hồ sơ, ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất và cấp giấy chứng nhận;

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ khi ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất tại thực địa;

Tổng thời gian trên không quá: Năm mươi (50) ngày làm việc (không tính thời gian trích đo địa chính).

Điều 13. Giao đất làm nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân (không thuộc trường hợp phải đấu giá quyền sử dụng đất)

1. Người sử dụng đất nộp hai (02) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin giao đất;
- b) Bản sao hộ khẩu thường trú (có công chứng);

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Ủy ban nhân dân cấp xã lập phương án giao đất làm nhà ở trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của địa phương gửi Hội đồng tư vấn giao đất của cấp xã xem xét, đề xuất ý kiến đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc và tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hai (02) bộ hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện; hồ sơ gồm có tờ trình

của Ủy ban nhân dân xã về việc giao đất làm nhà ở, danh sách kèm theo đơn xin giao đất làm nhà ở của hộ gia đình, cá nhân và ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của xã;

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày, trường hợp phải trích đo địa chính thì không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, gửi hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa, trình Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét hồ sơ, ban hành quyết định giao đất, cấp giấy chứng nhận;

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ khi ban hành quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất tại thực địa (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính).

Tổng thời gian trên không quá: Bốn mươi (40) ngày làm việc (không tính thời gian trích đo địa chính).

Điều 14. Giao đất nông nghiệp đối với cộng đồng dân cư

1. Người sử dụng đất nộp hai (02) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin giao đất;
- b) Phương án hoặc dự án đầu tư;
- c) Văn bản xác nhận nhu cầu sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp xã;
- d) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;
- e) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Hội đồng tư vấn giao đất của xã, thẩm tra, hoàn chỉnh phương án giao đất. Ủy ban nhân dân cấp xã niêm yết công khai giao đất tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân, trình Hội đồng nhân dân cấp xã, ghi ý kiến xác nhận vào Đơn xin giao đất về nhu cầu sử dụng đất và gửi đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện;

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày, trường hợp phải trích đo địa chính thì không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm định hồ sơ, làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, gửi hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định hồ sơ giao đất cùng với việc thẩm định phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, trình Ủy ban nhân dân cấp

huyện; Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét hồ sơ, ban hành quyết định giao đất và cấp giấy chứng nhận;

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc, kể từ khi ban hành quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất tại thực địa;

Tổng thời gian trên không quá: Bốn mươi (40) ngày làm việc (không tính thời gian trích đo địa chính).

Điều 15. Giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người sử dụng đất nộp hai (02) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản (Đơn) đề nghị giao đất hoặc thuê đất;

b) Văn bản giới thiệu địa điểm;

c) Giấy phép thành lập Doanh nghiệp, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh phiêu công chứng đối với tổ chức trong nước; bản sao Giấy phép đầu tư có công chứng nhà nước đối với đối với người Việt nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài;

d) Dự án đầu tư đã được xét duyệt hoặc chấp thuận;

Trường hợp thực hiện dự án thăm dò, khai thác khoáng sản, vật liệu xây dựng, gồm sứ thì phải có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định.

Trường hợp xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh thì không phải nộp dự án đầu tư nhưng phải nộp trích sao quyết định đầu tư xây dựng công trình quốc phòng, an ninh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền gồm các nội dung liên quan đến việc sử dụng đất hoặc quyết định phê duyệt quy hoạch vị trí đóng quân của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;

Trường hợp sử dụng đất để xây dựng cơ sở tôn giáo, phải có Công văn đồng ý giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng công trình tôn giáo;

Các địa điểm xây dựng công trình nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị hoặc quy hoạch xây dựng mạng lưới điểm dân cư nông thôn được duyệt; các địa điểm nằm dọc hành lang Quốc lộ, đường tỉnh hoặc nằm trong phạm vi quản lý của chuyên ngành thì phải có ý kiến thỏa thuận bằng văn bản của cơ quan chức năng;

e) Trích lục hoặc trích đo địa chính khu đất;

g) Phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được thẩm định;

h) Bản cam kết bảo vệ môi trường hoặc đánh giá tác động môi trường (nếu có) được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường;

k) Văn bản thống nhất đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp xã và Ủy ban nhân dân cấp huyện.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh

thực địa khi cần thiết, trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

b) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc (không kể thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính), người được giao đất, cho thuê đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật; Sở Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất; Phòng Tài nguyên và Môi trường chủ trì phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất tại thực địa cho người sử dụng đất theo đúng quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh;

- Tổng thời gian trên không quá: Hai mươi (20) ngày làm việc.

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 16. Chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp hai (02) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất;

b) Hợp đồng thuê đất đã ký với cơ quan tài nguyên và môi trường trước đây;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra; trích sao hồ sơ địa chính (đối với trường hợp đủ điều kiện) và gửi kèm hồ sơ đến cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận.

3. Trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất kết hợp chuyển mục đích sử dụng đất thì phải thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất trước khi thực hiện thủ tục chuyển từ hình thức thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Tổng thời gian trên không quá: Tám (08) ngày làm việc.

Điều 17. Đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 được thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gồm có:

a) Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

c) Văn bản thống nhất đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì xác nhận vào tờ khai đăng ký và chuyển hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp để chỉnh lý giấy chứng nhận;

Trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với quy định thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do;

b) Trong thời hạn tám (08) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận và giao cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất;

- Tổng thời gian trên không quá: Mười tám (18) ngày làm việc.

Điều 18. Chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

Việc chuyển mục đích sử dụng đất giữa các loại đất quy định tại Điều 13 Luật Đất đai năm 2003 được thực hiện như sau:

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

c) Dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư đối với trường hợp người xin chuyển mục đích sử dụng đất là tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá hai mươi ba (23) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác minh thực địa; xem xét tính phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất (sau khi Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trích sao hồ sơ địa chính);

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp và gửi số liệu cho cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

- Tổng thời gian trên không quá: Ba mươi (30) ngày làm việc.

CHƯƠNG IV TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Mục I

Trường hợp không có tài sản gắn liền với đất hoặc có tài sản nhưng không có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu hoặc có tài sản nhưng thuộc quyền sở hữu của người khác

Điều 19. Tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp Nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);
- b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất;
- c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);
- d) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);
- đ) Đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển doanh nghiệp Nhà nước;
- e) Văn bản ủy quyền xin cấp Giấy chứng nhận (nếu có);
- g) Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xử lý đất (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ.

a) Trong thời hạn không quá ba mươi bảy (37) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung công việc sau:

- Thẩm tra hồ sơ, kiểm tra thực địa, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận;

- Trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính,

- Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá tám (08) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận và giao lại hồ sơ và giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người được cấp giấy chứng nhận;

- Tổng thời gian trên không quá: Bốn mươi lăm (45) ngày làm việc.

Điều 20. Đất xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp, đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh, đất do Hợp tác xã đang sử dụng, đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh và đất cơ sở tôn giáo

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);
- b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất;
- c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);
- d) Văn bản uỷ quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận (nếu có);
- đ) Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xử lý đất (nếu có);
- e) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);
- g) Đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh phải có giấy tờ xếp hạng di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh của cấp có thẩm quyền.
- h) Đối với cơ sở tôn giáo phải có văn bản xác nhận của tổ chức tôn giáo cấp trên và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận là tổ chức tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động;
- i) Đối với Hợp tác xã nông nghiệp thuộc điểm b khoản 2 Điều 53 Nghị định 181/2004/NĐ-CP thì phải lập phương án sử dụng đất.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ theo khoản 2 Điều 19 Quy định này.

Điều 21. Đối với đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);
- b) Quyết định của Bộ trưởng Bộ Quốc phòng, Bộ trưởng Bộ Công an về vị trí đóng quân hoặc địa điểm công trình;
- c) Văn bản uỷ quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận (nếu có);
- d) Bản sao quyết định của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh trên địa bàn tỉnh mà có tên đơn vị đề nghị cấp giấy chứng nhận hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp;

2. Trình tự giải quyết hồ sơ thực hiện theo khoản 2 Điều 19 Quy định này.

Điều 22. Đất tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp 01 bộ hồ sơ, gồm có:

- a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Giấy xác nhận đã nộp đủ tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất;
- c) Trích lục bản đồ địa chính.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời gian không quá tám (08) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường cùng cấp.

b) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận; Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận; cơ quan tài nguyên và môi trường gửi giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

- Tổng thời gian trên không quá: Mười lăm (15) ngày làm việc.

Điều 23. Đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l, khoản 1 Điều 99 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ (gọi là Nghị định 181/2004/NĐ-CP), đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Một trong các loại văn bản gồm:

- Biên bản về kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền công nhận;

- Thoả thuận xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh;

- Quyết định hành chính giải quyết về tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai;

- Trích lục bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án;

- Quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền về việc chia tách hoặc sáp nhập tổ chức, mà hình thành pháp nhân mới được nhận quyền sử dụng đất từ các tổ chức là pháp nhân bị chia tách hoặc sáp nhập;

c) Văn bản uỷ quyền đề nghị cấp giấy chứng nhận (nếu có);

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung công việc sau:

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

- Trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

- Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận và giao lại hồ sơ và giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người được cấp giấy chứng nhận.

- Tổng thời gian trên không quá: Mười lăm (15) ngày làm việc.

Điều 24. Đối với trường hợp giao lại đất, cho thuê đất trong khu kinh tế Dung Quất.

1. Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất nộp thay cho người sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, hồ sơ gồm có:

- a) Quyết định giao lại đất hoặc Hợp đồng thuê đất;
- b) Trích lục bản đồ địa chính;
- c) Quyết định thành lập doanh nghiệp (nếu có);
- d) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cơ quan Tài nguyên và môi trường thực hiện các nội dung công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện chứng nhận về quyền sử dụng đất;

- Trường hợp đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì chuẩn bị hồ sơ gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường;

b) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận theo thẩm quyền; phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận theo thẩm quyền và giao lại hồ sơ và giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người được cấp giấy chứng nhận.

- Tổng thời gian trên không quá: Năm (05) ngày làm việc.

Điều 25. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư (trừ trường hợp quy định tại Điều 26, 27 và Điều 28 Quy định này)

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);
- b/ Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);
- c) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật (nếu có);

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn, trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ

hồ sơ hợp lệ thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận:

- Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003, thì kiểm tra xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sử dụng đất;

- Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì kiểm tra xác nhận:

+ Về nguồn gốc sử dụng đất;

+ Thời điểm bắt đầu sử dụng đất vào mục đích hiện nay;

+ Tình trạng tranh chấp sử dụng đất;

+ Sự phù hợp hay không phù hợp quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đã được xét duyệt;

- Công bố công khai danh sách các trường hợp đủ và không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

b) Trong thời gian không quá hai mươi tám (28) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

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

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được chứng nhận quyền sử dụng đất vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận;

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

- Lập phiếu chuyển đến cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính);

- Gửi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận;

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì ghi ý kiến nêu rõ lý do và chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trả cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận (đối với hồ sơ nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất); trả hồ sơ cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất (đối với hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn) để trả cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận.

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét ký giấy chứng nhận;

đ) Sau khi giấy chứng nhận được ký, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao giấy chứng nhận cho người được cấp giấy; trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp giấy chứng nhận.

Tổng thời gian trên không quá: Bốn mươi lăm (45) ngày làm việc.

Điều 26. Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất làm kinh tế trang trại

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);
- b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);
- c) Văn bản uỷ quyền xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có);
- d) Báo cáo rà soát hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất chi tiết được duyệt của Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất;
- e) Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện về việc xử lý đất (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm:

- Kiểm tra, rà soát hiện trạng sử dụng đất so với hồ sơ địa chính và quy hoạch sử dụng đất chi tiết đã được xét duyệt;

- Kết quả đầu tư sản xuất, kinh doanh và dịch vụ phục vụ trực tiếp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối của trang trại;

- Diện tích đất được Nhà nước giao, cho thuê, nhận chuyển nhượng, nhận thừa kế, được tặng cho, nhận góp vốn của hộ gia đình, cá nhân khác, nhận khoán của tổ chức;

- Xác nhận vào đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất :

+ Nguồn gốc sử dụng đất;

+ Thời điểm sử dụng đất vào mục đích hiện nay;

+ Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai đối với thửa đất;

+ Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng;

- Gửi hồ sơ đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận; làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính. Nếu đủ điều kiện thì lập và gửi hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; trường

hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ghi ý kiến nêu rõ lý do và giao hồ sơ cho Ủy ban nhân dân cấp xã để trả cho người sử dụng đất;

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận;

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét ký giấy chứng nhận;

d) Sau khi giấy chứng nhận được ký trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc Ủy ban nhân dân cấp huyện giao hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để giao cho Ủy ban nhân dân cấp xã trao cho người được cấp giấy chứng nhận;

- Tổng thời gian trên không quá: Bốn mươi lăm (45) ngày làm việc.

Điều 27. Hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ gồm có:

a) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, chuyển hồ sơ cho Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận, gửi giấy chứng nhận đã ký cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

Tổng thời gian trên không quá: Mười lăm (15) ngày làm việc.

Điều 28. Đất thuộc trường hợp quy định tại điểm k và điểm l, khoản 1 Điều 99 Nghị định 181/2004/NĐ-CP đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư

1) Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Một trong các loại văn bản gồm:

- Biên bản về kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp thẩm quyền công nhận;

- Thoả thuận xử lý nợ theo hợp đồng thế chấp, bảo lãnh;

- Quyết định hành chính giải quyết khiếu nại, tố cáo về đất đai;

- Trích lục bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan Thi hành án;

- Chứng từ đã thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá tám (08) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận;

c) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét ký giấy chứng nhận;

d) Sau khi giấy chứng nhận được ký, trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường giao lại hồ sơ và giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người được cấp giấy chứng nhận.

Tổng thời gian trên không quá: Mười lăm (15) ngày làm việc.

Mục II

Trường hợp tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất

Điều 29. Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở (theo quy định tại khoản 3 và 4 Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

c) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng (theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 9 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

d) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng cây (theo quy định tại các khoản 1, 2, 3, 5, 6 và 7 Điều 10 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

đ) Đối với cơ sở tôn giáo phải có xác nhận của tổ chức tôn giáo cấp trên và cơ quan quản lý Nhà nước (như điểm h khoản 1, Điều 20 Quy định này);

e) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có);

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá ba mươi hai (32) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các nội dung công việc sau:

- Kiểm tra hồ sơ, xác định đủ điều kiện hay không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận;

- Trong trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến đến các cơ quan chức năng và liên quan,

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc (không kể thời gian xác minh thông tin) kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, các cơ quan chức năng và liên quan có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

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

- Trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì lập trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính,

- Chuẩn bị hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Trong thời hạn không quá mười ba (13) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận và giao lại hồ sơ và giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người được cấp giấy chứng nhận.

Tổng thời gian trên không quá: Bốn mươi lăm (45) ngày làm việc.

Điều 30. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu nhà ở thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở (theo quy định tại các khoản 1,2 và 4 Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

c) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng thì nộp giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng (theo quy định tại các khoản 1 và 3 Điều 9 của Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

d) Trường hợp chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng thì nộp một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây (theo quy định tại các khoản 1,2,3,4 và 7 Điều 10 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

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

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trường hợp người đề nghị cấp giấy chứng nhận nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc thì Ủy ban nhân dân xã, thị trấn có trách nhiệm thực hiện các công việc sau:

- kiểm tra, xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận về tình trạng tranh chấp quyền sở hữu tài sản;

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

- Công bố công khai danh sách đủ và không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã, thị trấn trong thời hạn mười lăm (15) ngày xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung công khai;

b) Trường hợp nộp hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện, thành phố, trong thời gian không quá hai mươi chín (29) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

- Gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã để lấy ý kiến xác nhận và công khai kết quả theo yêu cầu quy định tại điểm a khoản 2 Điều này.

- Kiểm tra hồ sơ, xác minh thực địa trong trường hợp cần thiết; xác nhận đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận;

Trường hợp cần xác minh thêm thông tin về điều kiện chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi phiếu lấy ý kiến các cơ quan chức năng và liên quan cấp huyện. Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc (không kể thời gian xác minh thêm) kể từ ngày nhận được phiếu lấy ý kiến, các cơ quan chức năng và liên quan có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất.

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

- Lập phiếu chuyên đến cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính);

- Gửi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường;

c) Trong thời hạn không quá bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện các công việc sau:

- Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận;

- Trường hợp không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận thì ghi ý kiến nêu rõ lý do và chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trả hồ sơ cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận (đối với hồ sơ nộp tại Văn phòng đăng ký quyền sử

dụng đất); trả hồ sơ cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn nơi có đất (đối với hồ nộp tại Ủy ban nhân dân cấp xã) để trả cho người đề nghị cấp giấy chứng nhận.

d) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Ủy ban nhân dân cấp huyện xem xét ký giấy chứng nhận;

đ) Sau khi giấy chứng nhận được ký, trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao giấy chứng nhận cho người được cấp giấy; trường hợp nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất gửi giấy chứng nhận cho Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trao cho người được cấp giấy chứng nhận.

Tổng thời gian trên không quá: Bốn mươi lăm (45) ngày làm việc.

Mục III

Trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu nhà ở, công trình xây dựng

Điều 31. Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất;

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở (theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

đ) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng (theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 9 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

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

g) Đối với cơ sở tôn giáo phải có xác nhận của tổ chức tôn giáo cấp trên và cơ quan quản lý Nhà nước (như điểm h khoản 1, Điều 20 Quy định này);

h) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ thực hiện theo khoản 2 Điều 19 và khoản 2 Điều 29 Quy định này.

Điều 32. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

c) Giấy tờ về sở hữu nhà ở (theo quy định tại khoản 1, 2 và khoản 4 Điều 8 Nghị định 88/2009/NĐ-CP đối với trường hợp tài sản là nhà ở);

d) Giấy tờ về quyền sở hữu công trình xây dựng (theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 9 Nghị định 88/2009/NĐ-CP đối với trường hợp tài sản là công trình xây dựng);

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

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ thực hiện theo khoản 2 Điều 25 và khoản 2 Điều 30 Quy định này.

Mục VI

Trường hợp người sử dụng đất đồng thời là chủ sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Điều 33. Tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất (theo quy định tại Điều 49,53 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP);

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

d) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây (theo quy định tại các khoản 1,2,3,5,6 và 7 Điều 10 Nghị 88/2009/NĐ-CP);

đ) Đối với cơ sở tôn giáo phải có xác nhận của tổ chức tôn giáo cấp trên và cơ quan quản lý Nhà nước (như điểm h khoản 1, Điều 20 Quy định này);

e) Bản sao các giấy tờ liên quan đến việc thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ thực hiện theo khoản 2 Điều 19 và khoản 2 Điều 29 Quy định này.

Điều 34. Hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Ủy ban nhân dân xã, thị trấn hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện, hồ sơ gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

c) Một trong các loại giấy tờ về quyền sở hữu rừng cây (theo quy định tại các khoản 1,2,3,4 và 7 Điều 10 Nghị định 88/2009/NĐ-CP);

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ thực hiện theo khoản 2 Điều 25 và khoản 2 Điều 30 Quy định này.

Mục V

Hồ sơ và trình tự, thủ tục cấp đổi, cấp lại, xác nhận bổ sung vào giấy chứng nhận

Điều 35. Cấp đổi, xác nhận bổ sung vào giấy chứng nhận

1. Việc cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp cho các trường hợp quy định tại điểm 2 khoản 3 Điều 4 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật liên quan đến đầu tư xây dựng cơ bản số 38/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội (gọi là Luật số 38/2009/QH12; Cấp đổi giấy chứng nhận bị ố, nhoè, rách, hư hỏng hoặc do đo đạc lại, người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ nơi cấp có thẩm quyền gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận (theo mẫu quy định);

b) Giấy chứng nhận (đã cấp).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời gian không quá mười tám (18) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra và thực hiện:

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

- Gửi hồ sơ đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp;

b) Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, cơ quan tài nguyên và môi trường kiểm tra, hoàn thiện và trình ký theo thẩm quyền;

c) Sau khi giấy chứng nhận được ký trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để giao cho người được cấp đổi giấy chứng nhận.

3. Trường hợp cấp đổi giấy chứng nhận đã cấp quy định tại khoản 1 Điều này mà có yêu cầu bổ sung chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp đơn đề nghị cấp đổi giấy và giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 29 và Điều 30 Quy định này.

4. Trường hợp người sử dụng đất đã được cấp giấy chứng nhận theo quy định của bản quy định này mà có yêu cầu xác nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận đã cấp thì nộp đơn đề nghị và cấp Giấy chứng nhận đã cấp cùng với hồ sơ chứng nhận quyền sở hữu tài sản để giải quyết theo quy định tại Điều 29 và Điều 30 Quy định này.

Tổng thời gian trên không quá: Ba mươi (30) ngày làm việc.

Điều 36. Cấp lại giấy chứng nhận do bị mất

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc cấp có thẩm quyền, hồ sơ gồm có:

- a) Đơn đề nghị cấp cấp lại giấy chứng nhận;
- b) Giấy tờ xác nhận việc mất giấy chứng nhận của công an cấp xã nơi mất giấy;

c) Giấy tờ chứng minh đã đăng tin mất giấy chứng nhận trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương (trừ trường hợp mất giấy do thiên tai, hoả hoạn) đối với tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, người Việt Nam định cư ở nước ngoài; trường hợp hộ gia đình cá nhân thì chỉ cần có giấy xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã về việc đã niêm yết thông báo mất giấy tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất kiểm tra hồ sơ trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ký quyết định huỷ giấy chứng nhận đã mất, đồng thời cấp lại giấy chứng nhận mới theo khoản 2 Điều 35 Quy định này.

CHƯƠNG V

**TRÌNH TỰ, THỦ TỤC THỰC HIỆN
CÁC QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Điều 37. Giao lại đất, cho thuê đất trong khu kinh tế Dung Quất

1. Người xin giao lại đất, thuê đất nộp hai (02) bộ hồ sơ; hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin giao lại đất, thuê đất;
- b) Dự án đầu tư đối với tổ chức theo quy định của pháp luật về đầu tư;
- c) Giấy phép đầu tư, dự án đầu tư đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về đầu tư.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ, Ban quản lý khu kinh tế Dung Quất có trách nhiệm:

- Xem xét trường hợp đủ điều kiện giao lại đất, cho thuê đất thì làm trích lục bản đồ địa chính, Ký Quyết định giao lại đất hoặc ký Hợp đồng thuê đất.

- Thông báo cho người sử dụng đất để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất

b) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc kể từ ngày người sử dụng đất thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, Ban quản lý khu kinh tế Dung Quất có trách nhiệm bàn giao đất trên thực địa.

Tổng thời gian trên không quá: Chín (09) ngày làm việc.

Điều 38. Đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng để bán

1. Tổ chức đầu tư nộp một (01) bộ hồ sơ tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh gồm có:

a) Đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận;

b) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng;

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

d) Bản sao quyết định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án. Trường hợp không có bản sao quyết định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án thì phải có bản sao văn bản thoả thuận tổng mặt bằng của khu đất có nhà ở; công trình xây dựng;

đ) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy chứng nhận theo quy định của bản quy định này;

e) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư;

g) Bản sao chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính của bên mua;

h) Sơ đồ nhà, đất là bản vẽ mặt bằng hoàn công hoặc bản vẽ thiết kế mặt bằng phù hợp với hiện trạng nhà ở, công trình xây dựng mà không đo vẽ lại;

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời gian không quá mười ba (13) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm:

- Kiểm tra các giấy tờ pháp lý trong hồ sơ;

- Kiểm tra hiện trạng sử dụng đất;

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

b) Trường hợp bên nhận chuyển nhượng là hộ gia đình, cá nhân, người

Việt nam định cư ở nước ngoài thì chuyển hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để được cấp giấy chứng nhận; trường hợp bên nhận chuyển nhượng là tổ chức trong nước, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì chuyển hồ sơ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính đến Sở Tài nguyên và Môi trường để ký giấy chứng nhận.

c) Trong thời gian không quá năm (05) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập thủ tục và gửi kèm theo hồ sơ đến cơ quan tài nguyên và môi trường;

d) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam; đối với tổ chức trong nước, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận;

đ) Sau khi giấy chứng nhận được ký trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện gửi giấy chứng nhận cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh có trách nhiệm trao cho người được cấp giấy chứng nhận;

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

Tổng thời gian trên không quá: Ba mươi (30) ngày làm việc.

Điều 39. Gia hạn quyền sử dụng đất đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài sử dụng đất; hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất phi nông nghiệp; hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp

1. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn xin gia hạn quyền sử dụng đất (theo mẫu quy định);
- b) Dự án bổ sung (nếu có);
- c) Giấy chứng nhận.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trước khi hết hạn sử dụng đất sáu (06) tháng, người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất thì nộp Đơn đề nghị xin gia hạn, trong thời gian không quá mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ, cơ quan tài nguyên và môi trường thẩm tra hồ sơ, xác định nhu cầu sử dụng đất phù hợp với đơn xin gia hạn hoặc dự án bổ sung; chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính;

b) Trong thời gian không quá bốn (04) ngày làm việc, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm:

- Trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường và gửi số liệu địa chính cho Sở Tài chính Quyết định đơn giá đối với tổ chức kinh tế, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài;

- Trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan tài nguyên và môi trường và gửi số liệu địa chính cho Phòng Tài chính cấp huyện để trình Ủy ban nhân dân cấp huyện Quyết định đơn giá cho hộ gia đình, cá nhân sản xuất đất phi nông nghiệp và hộ gia đình, cá nhân không trực tiếp sản xuất nông nghiệp được Nhà nước cho thuê đất nông nghiệp.

d) Trong thời gian không quá một (01) ngày, cơ quan tài nguyên và môi trường có trách nhiệm chỉnh lý thời hạn sử dụng đất trên giấy chứng nhận đối với trường hợp được gia hạn quyền sử dụng đất.

- Tổng thời gian trên không quá: Hai mươi (20) ngày làm việc.

Điều 40. Chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân

1. Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp theo chủ trương “đồn điền đổi thửa”. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Văn bản tự thoả thuận việc chuyển đổi;

b) Phương án chuyển đổi của cấp xã;

c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có);

2. Trường hợp giữa các hộ gia đình, cá nhân tự thoả thuận chuyển đổi đất nông nghiệp với nhau. Người sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

a) Hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 (nếu có).

3. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá ba (03) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất, gửi số liệu địa chính đến cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, chỉnh lý giấy chứng nhận đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận;

b) Trong thời hạn không quá sáu (06) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện có trách nhiệm thông báo cho các bên có liên quan để thực hiện nghĩa vụ tài chính và trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên chuyển đổi quyền sử dụng đất;

- Tổng thời gian trên không quá: Chín (09) ngày làm việc.

Điều 41. Đăng ký chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

1. Bên nhận chuyển nhượng, thừa kế, nhận tặng cho nộp một (01) hồ sơ theo quy định sau:

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

- Văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

(Văn bản giao dịch, giấy tờ về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất);

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

- Văn bản giao dịch về quyền sử dụng đất;

- Giấy tờ về quyền sử dụng đất;

(Văn bản giao dịch, giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất);

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

- Văn bản giao dịch về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

(Văn bản giao dịch, giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 23 Thông tư 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất);

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời gian không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận hồ sơ hợp lệ thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

- Trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính;

- Lập phiếu chuyển đến cơ quan Tài chính, cơ quan Thuế để xác định nghĩa vụ tài chính (đối với trường hợp người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính);

- Gửi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính gửi đến cơ quan tài nguyên và môi trường;

b) Trong thời hạn không quá bốn (04) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân huyện, thành phố ký giấy chứng nhận theo thẩm quyền; Sở Tài nguyên và Môi trường ký giấy chứng nhận theo thẩm quyền;

c) Sau khi giấy chứng nhận được ký trong thời hạn không quá hai (02) ngày làm việc cơ quan tài nguyên và môi trường chuyển hồ sơ cho Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để trao cho người được cấp đổi giấy chứng nhận khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

Tổng thời gian trên không quá: Mười (10) ngày làm việc.

Điều 42. Đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

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

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

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT);

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

- Hợp đồng cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT);

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

- Hợp đồng cho thuê tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT);
- Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được cho thuê tài sản gắn liền với đất đã có chứng nhận của công chứng hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện theo quy định của pháp luật đối với trường hợp chủ sở hữu tài sản không đồng thời là người sử dụng đất.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

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

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

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

- Tổng thời gian trên không quá: Năm (05) ngày làm việc.

Điều 43. Xoá đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

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

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì xác nhận việc xóa cho thuê, cho thuê lại trong hồ sơ địa chính và cơ sở dữ liệu địa chính;

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

- Tổng thời gian trên không quá: Năm (05) ngày làm việc.

Điều 44. Đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nộp một (01) bộ hồ sơ theo quy định sau:

a) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT);

b) Trường hợp góp vốn bằng quyền sử dụng đất:

- Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất (theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT);

c) Trường hợp góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất:

- Hợp đồng góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất;
- Giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT);

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Trong thời hạn không quá mười (10) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù

hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

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

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

c) Trao giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn sau khi người được cấp giấy chứng nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính;

Điều 45. Xoá đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

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

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

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trường hợp khi góp vốn đã xác nhận việc đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận đã cấp quy định tại điểm b khoản 1 Điều này; trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác nhận việc xoá góp vốn vào giấy chứng nhận và trao cho bên góp vốn hoặc thu giữ giấy chứng nhận đã cấp để lưu nếu thời hạn sử dụng đất đã kết thúc sau khi chấm dứt góp vốn; chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính;

b) Trường hợp khi góp vốn đã cấp giấy chứng nhận quy định tại điểm b khoản 1 Điều này cho pháp nhân mới; trong thời hạn không quá năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện các công việc sau:

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

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

c) Trường hợp thời hạn sử dụng đất kết thúc cùng thời điểm với việc chấm dứt góp vốn, nếu bên góp vốn có nhu cầu tiếp tục sử dụng đất thì lập thủ tục xin gia hạn

sử dụng đất (theo quy định tại Điều 142 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP và Điều 38 Nghị định số 69/2009/NĐ-CP, nếu bên góp vốn không xin gia hạn hoặc không được gia hạn sử dụng đất thì cơ quan tài nguyên và môi trường thực hiện thủ tục thu hồi đất theo quy định tại khoản 3 Điều 132 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP);

Điều 46. Đăng ký và xoá đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất

1. Bên đăng ký và xoá đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất nộp một (01) bộ hồ sơ gồm có:

- a) Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp, xoá đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất;
- b) Hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất;
- c) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

d) Xác nhận của bên nhận thế chấp về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ trong hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất hoặc bản xác nhận của bên nhận thế chấp về việc đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ (hồ sơ xin xoá đăng ký).

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Trong thời hạn không quá một (01) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thực hiện :

- Đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất vào hồ sơ địa chính và chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngay trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ;

- Kiểm tra việc hoàn thành nghĩa vụ trả nợ của người xin xoá đăng ký thế chấp, thực hiện việc xoá đăng ký thế chấp trong hồ sơ địa chính và chỉnh lý trên trang bổ sung của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hồ sơ xin xoá đăng ký);

- Thời gian thực hiện trong ngày làm việc, trường hợp nếu nộp hồ sơ đăng ký sau ba 15 giờ thì việc đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất được thực hiện chậm nhất trong ngày làm việc tiếp theo hoặc trường hợp thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận, thời hạn không qua bốn (04) ngày làm việc.

Điều 47. Đăng ký và xoá đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hoặc bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai

1. Bên đăng ký và xoá đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hoặc bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai nộp hồ sơ gồm có:

a) Đối với trường hợp đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất:

- Đơn yêu cầu đăng ký hoặc xoá đăng ký thế chấp hai (02 bản); văn bản uỷ quyền (nếu có);

- Hợp đồng thế chấp một (01 bản);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

- Giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có);

b) Đối với trường hợp đăng ký thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai:

- Đơn yêu cầu đăng ký hoặc xoá đăng ký thế chấp; văn bản uỷ quyền (nếu có);

- Hợp đồng thế chấp;

- Bản sao giấy phép xây dựng hoặc dự án đầu tư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trong trường hợp thế chấp bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai mà theo quy định của pháp luật thì tài sản đó phải được cấp phép xây dựng hoặc lập dự án đầu tư.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

a) Sau khi nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thẩm định hồ sơ, xác nhận vào đơn yêu cầu đăng ký hoặc xoá đăng ký thế chấp hoặc xác nhận vào giấy chứng nhận (nếu có);

- Việc đăng ký hoặc xoá đăng ký thế chấp được thực hiện trong ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ; nếu nộp hồ sơ đăng ký sau ba (03) giờ chiều thì việc đăng ký thế chấp được thực hiện chậm nhất trong ngày làm việc tiếp theo.

Điều 48. Đăng ký nhận quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn, kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất

1. Tổ chức đã thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật có trách nhiệm nộp thay người được nhận quyền sử dụng đất một (01) bộ hồ sơ gồm có:

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

b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 23 của Thông tư 17/2009/TT-BTNMT);

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

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

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

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

b) Trình cấp giấy chứng nhận và trao giấy chứng nhận cho người được cấp hoặc gửi Ủy ban nhân dân xã, thị trấn để trao đổi với trường hợp nộp hồ sơ tại xã, thị trấn sau khi người được cấp giấy chứng nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có); chỉnh lý, cập nhật biến động vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu địa chính.

Điều 49. Thủ tục đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất do đổi tên; giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên; thay đổi về hạn chế quyền;

thay đổi về nghĩa vụ tài chính; thay đổi diện tích xây dựng, diện tích sử dụng, tầng cao, kết cấu chính, cấp (hạng) nhà, công trình; thay đổi thông tin về quyền sở hữu rừng cây

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

- a) Đơn đề nghị đăng ký biến động;
- b) Các giấy tờ theo quy định của pháp luật đối với trường hợp nội dung biến động phải được phép của cơ quan có thẩm quyền;
- c) Một trong các loại giấy chứng nhận đã cấp có nội dung liên quan đến việc đăng ký biến động.

2. Trình tự giải quyết hồ sơ:

Trong thời hạn không quá chín (09) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu phù hợp quy định của pháp luật thì thực hiện các công việc sau đây:

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

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

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

CHƯƠNG VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 50. Trách nhiệm của các Sở, ngành và Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

- a) Tổ chức hướng dẫn triển khai Quy định này cho toàn ngành và đến các huyện, thành phố, các Sở, ngành liên quan;
- b) Niêm yết công khai về trình tự, thủ tục Quy định này tại nơi tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo cơ chế “một cửa” của cơ quan;
- c) Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này của các địa phương, đơn vị, hàng quý tổng hợp tình hình, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh;

d) Tiếp nhận, tổng hợp và đề xuất giải quyết những vướng mắc (nếu có) của Ủy ban nhân dân huyện, thành phố, các Sở, ngành trình Ủy ban nhân dân tỉnh xử lý.

2. Sở Tài chính có trách nhiệm:

Phối hợp với Cục Thuế tỉnh hướng dẫn các địa phương, đơn vị liên quan xác định khoản tiền phải nộp của người sử dụng đất khi được giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

3. Cục Thuế Quảng Ngãi có trách nhiệm:

Chỉ đạo hướng dẫn trong toàn ngành thực hiện thống nhất việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại Thông tư Liên Bộ số 30/2005TTLT/BTC-BTNMT ngày 18/4/2005 của Bộ Tài chính - Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc luân chuyển hồ sơ của người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính và đúng theo quy định tại Quy định này

4. Sở Xây dựng có trách nhiệm:

Hướng dẫn các địa phương trong việc xác định ranh giới, chỉ giới quy hoạch đô thị, quy hoạch hành lang an toàn giao thông, chỉ giới quy hoạch mở rộng các tuyến đường trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

5. Ban quản lý Khu kinh tế Dung Quất có trách nhiệm:

- Chỉ đạo các Phòng, ban liên quan trực thuộc thực hiện Quy định này.
- Hướng dẫn Người có nhu cầu xin giao lại đất, cho thuê đất trong khu kinh tế Dung Quất.
- Tiếp nhận hồ sơ, tổng hợp và đề xuất giải quyết những vướng mắc trong Khu kinh tế Dung Quất (nếu có).

6. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, thực hiện Quy định này, đồng thời triển khai Quy định này đến các xã, phường, thị trấn và các ngành liên quan trong huyện, thành phố;

b) Niêm yết công khai về trình tự, thủ tục theo Quy định này tại nơi tiếp nhận, giải quyết hồ sơ theo cơ chế “ một cửa “ của cơ quan;

c) Theo dõi, kiểm tra việc thực hiện Quy định này đối với các xã, phường, thị trấn; tổng hợp tình hình; kết quả thực hiện; những vướng mắc trong quá trình thực hiện (nếu có) báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ hàng quý.

7. Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn có trách nhiệm:

a) Chỉ đạo, bố trí cán bộ thực hiện việc tiếp nhận, giải quyết hồ sơ liên quan theo đúng chức năng nhiệm vụ quy định tại Quy định này;

b) Trong quá trình tiếp nhận, giải quyết và giao trả hồ sơ không được lòng ghép bất cứ một khoản thu nào khác đối với người sử dụng đất.

8. Các Sở, ngành liên quan có trách nhiệm:

Theo chức năng nhiệm vụ của mình phối hợp chặt chẽ khi giải quyết hồ sơ thủ tục có liên quan đảm bảo tính chuẩn xác và phù hợp với quy định của pháp luật.

Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh, các Sở, ngành và địa phương có ý kiến bằng văn bản gửi đến Sở Tài nguyên và Môi trường đề tổng hợp báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét quyết định./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Huế