

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Số: 55/2006/QĐ-UBND

Quảng Ngãi, ngày 22 tháng 9 năm 2006

QUYẾT ĐỊNH

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, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 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 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về việc hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và Nghị định số 17/2006/NĐ-CP ngày 27 tháng 01 năm 2006 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 612/TTr-TNMT ngày 19 tháng 5 năm 2006; ý kiến thẩm định của Sở Tư pháp tại Báo cáo thẩm định dự thảo Quyết định ban hành Quy định trình tự thủ tục lập hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi số 59/BC-STP ngày 22 tháng 6 năm 2006,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này 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, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất, Thủ trưởng các Sở, Ban ngành liên quan, Chủ tịch UBND các huyện, thành phố chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực sau 10 ngày kể từ ngày ký./.

**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 nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi

(Ban hành kèm theo Quyết định số 55/2006/QĐ-UBND

ngày 22 tháng 9 năm 2006 của UBND tỉnh)

Chương I

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

1/ Phạm vi điều chỉnh:

a/ Quy định này quy định về trình tự, thủ tục thực hiện việc thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 2003, Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật Đất đai và 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.

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/ Các tổ chức trong nước, hộ gia đình, cá nhân trong nước, cộng đồng dân cư, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao được Chính phủ Việt Nam thừa nhận, người Việt Nam định cư ở nước ngoài về đầu tư, hoạt động văn hóa, hoạt động khoa học thường xuyên hoặc về sống ổn định tại Việt Nam, tổ chức, cá nhân nước ngoài đầu tư vào Việt Nam theo pháp luật của Nhà nước về đầu tư sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi (gọi chung là người sử dụng đất).

b/ Cơ quan quản lý Nhà nước thực hiện nhiệm vụ về quản lý đất đai; cán bộ, công chức được giao nhiệm vụ thi hành công vụ trong lĩnh vực quản lý đất đai.

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

1/ Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hoặc quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt.

2/ Nhu cầu sử dụng đất thể hiện trong các văn bản sau:

a/ Dự án đầu tư của tổ chức có sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt hoặc dự án có vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép đầu tư.

b/ Văn bản thẩm định về nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án của Sở Tài nguyên và Môi trường đối với các dự án đầu tư của tổ chức kinh tế không sử dụng vốn ngân sách Nhà nước hoặc không phải là dự án có vốn đầu tư nước ngoài.

c/ Dự án xây dựng cơ sở tôn giáo đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt.

d/ Đơn xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của người có nhu cầu sử dụng đất.

đ/ Đơn xin giao đất của hộ gia đình, cá nhân để xây dựng nhà ở đã được UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất xác nhận.

3/ Việc chấp hành tốt pháp luật về đất đai của người xin giao đất, thuê đất đối với trường hợp người xin giao đất, thuê đất, đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ.

Điều 3. Những trường hợp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ)

1/ Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trừ trường hợp thuê đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn;

2/ Người đang sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 và 51 Luật Đất đai năm 2003 mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

3/ Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp, bảo lãnh bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ; tổ chức sử dụng đất là pháp nhân mới được hình thành do các bên góp vốn bằng quyền sử dụng đất;

4/ Người sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Toà án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc giải quyết tranh chấp đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

5/ Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất;

6/ Người sử dụng đất quy định tại các Điều 90, 91 và 92 Luật Đất đai năm 2003;

7/ Người mua nhà ở gắn liền với đất ở;

8/ Người được Nhà nước thanh lý, hoá giá nhà ở gắn liền với đất ở.

Điều 4. Thẩm quyền thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ

1/ UBND tỉnh quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này.

2/ UBND tỉnh giao đất cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất theo quy định sau:

a/ Sau khi quy hoạch sử dụng đất chi tiết, kế hoạch sử dụng đất chi tiết của Khu kinh tế Dung Quất đã được xét duyệt, UBND tỉnh giao đất một lần cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất để xây dựng khu phi thuế quan, khu công nghiệp thuộc khu thuế quan của khu kinh tế.

b/ Giao diện tích đất còn lại theo kế hoạch sử dụng đất chi tiết đã được duyệt của Khu kinh tế đối với diện tích đất còn lại phải thu hồi thuộc khu thuế quan.

c/ Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất có trách nhiệm thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng, đối với diện tích đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi để giao cho Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất trước khi giao lại đất, cho thuê đất; được giao đất có thu tiền sử dụng đất, giao đất không thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất cho người có nhu cầu sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3/ UBND các huyện, thành phố quyết định thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư; cấp GCNQSDĐ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở.

4/ UBND xã, phường, thị trấn cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích của xã, phường, thị trấn.

5/ Cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, 2, 3 và 4 Điều này không được ủy quyền.

Điều 5. Ủy quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

UBND tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc cấp GCNQSDĐ cho tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định tại Điều 56 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Điều 6. Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả

Người sử dụng đất nộp hồ sơ xin giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ và nhận kết quả giải quyết, nộp phí, lệ phí tại nơi tiếp nhận hồ sơ. Các cơ quan sau đây được giao nhiệm vụ là đầu mối tiếp nhận giải quyết hồ sơ:

1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, cấp GCNQSDĐ thuộc thẩm quyền quyết định của UBND tỉnh quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy định này, ngoại trừ các công trình xây dựng trong Khu kinh tế Dung Quất.

2/ Ban Quản lý Khu kinh tế Dung Quất tiếp nhận hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đối với các công trình xây dựng trong khu kinh tế Dung Quất.

3/ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất (viết tắt là VPĐKQSDĐ) thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường hoặc Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố tiếp nhận hồ sơ thu hồi đất, giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất thuộc thẩm quyền quyết định của UBND huyện, thành phố theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Quy định này.

Đối với những huyện, thành phố chưa thành lập VPĐKQSDĐ thì Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, thành phố đó thực hiện chức năng nhiệm vụ của VPĐKQSDĐ.

Chương II

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

Mục I**Thu hồi đất****Điều 7. Việc thu hồi đất**

Nhà nước thu hồi đất trong các trường hợp sau:

1/ Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng trong những trường hợp sau:

a/ Sử dụng đất vào mục đích quốc phòng, an ninh;

b/ Sử dụng đất để xây dựng trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp được nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất;

c/ Sử dụng đất để xây dựng trụ sở của tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao;

d/ Sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh;

đ/ Sử dụng đất để chỉnh trang phát triển khu đô thị và khu dân cư nông thôn;

e/ Sử dụng đất để phát triển rừng phòng hộ, rừng đặc dụng;

g/ Sử dụng đất cho các cơ sở tôn giáo;

h/ Sử dụng đất làm nghĩa trang, nghĩa địa.

2/ 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;

3/ Sử dụng đất không đúng mục đích, sử dụng đất không có hiệu quả;

4/ Người sử dụng đất có ý hủy hoại đất;

5/ Đất được Nhà nước giao không đúng đối tượng hoặc không đúng thẩm quyền;

6/ Đất bị lấn, chiếm trong các trường hợp sau:

a/ Đất chưa sử dụng bị lấn, chiếm;

b/ Đất không được chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai mà người sử dụng đất do thiếu trách nhiệm để bị lấn, chiếm;

7/ Cá nhân sử dụng đất chết mà không có người thừa kế;

8/ Người sử dụng đất tự nguyện trả lại đất;

9/ Người sử dụng đất cố ý không thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước;

10/ Đất được Nhà nước giao, cho thuê có thời hạn mà không được gia hạn khi hết thời hạn;

11/ Đất trồng cây hàng năm không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền; đất trồng cây lâu năm không được sử dụng trong thời hạn 18 tháng liền; đất trồng rừng không được sử dụng trong thời hạn 24 tháng liền;

12/ Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liền hoặc tiến độ sử dụng đất chậm hơn 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư, kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất, cho thuê đất đó cho phép.

13/ Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế trong trường hợp:

a/ Sử dụng đất để đầu tư xây dựng Khu công nghiệp quy định tại Điều 90 của Luật Đất đai; khu công nghệ cao quy định tại Điều 91 Luật Đất đai; khu Kinh tế quy định tại Điều 92 Luật Đất đai.

b/ Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, du lịch thuộc nhóm A theo quy định của pháp luật về đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu kinh tế;

c/ Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư có nguồn vốn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA);

d/ Sử dụng đất để thực hiện dự án có 100% vốn đầu tư nước ngoài đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt hoặc cho phép đầu tư mà dự án đó không thể đầu tư trong khu công nghiệp, khu kinh tế;

đ/ Sử dụng đất để thực hiện các dự án thăm dò, khai thác khoáng sản theo qui định của pháp luật về đầu tư và pháp luật về khoáng sản, sử dụng đất làm mặt bằng di dời các cơ sở sản xuất, kinh doanh dịch vụ theo yêu cầu bảo vệ môi trường hoặc theo qui hoạch mà không thể bố trí vào khu công nghiệp, khu kinh tế.

e/ Sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng phục vụ công cộng bao gồm các công trình giao thông, điện lực, thủy lợi, cấp thoát nước, vệ sinh môi

trường, thông tin liên lạc, đường ống dẫn xăng dầu, đường ống dẫn khí, giáo dục đào tạo, văn hóa, khoa học kỹ thuật, y tế, thể dục thể thao, chợ.

Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất vào mục đích phát triển kinh tế đối với các dự án không thuộc qui định tại Khoản 13 Điều này hoặc trong trường hợp nhà đầu tư nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất của người đang sử dụng đất.

Điều 8. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1, 13 Điều 7 của Quy định này

1/ Căn cứ qui hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, công bố, UBND cấp có thẩm quyền có trách nhiệm giao cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường trực thuộc chỉ đạo VPĐKQSDĐ làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu vực đất thu hồi (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), trích sao hồ sơ địa chính để gửi cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định sau:

- Trường hợp thu hồi đất sau khi quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được công bố mà chưa có dự án đầu tư thì tổ chức phát triển quỹ đất lập phương án tổng thể về bồi thường, giải phóng mặt bằng trình cấp có thẩm quyền xem xét, quyết định theo đúng quy định.

- Trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án đầu tư thì UBND huyện, thành phố có trách nhiệm lập phương án tổng thể về bồi thường giải phóng mặt bằng trình cấp có thẩm quyền xét duyệt.

2/ Sau khi phương án tổng thể về bồi thường giải phóng mặt bằng được xét duyệt, UBND huyện, thành phố nơi có đất bị thu hồi thông báo ít nhất trước 90 ngày đối với trường hợp thu hồi đất nông nghiệp và 180 ngày đối với trường hợp thu hồi đất phi nông nghiệp cho người đang sử dụng biết về lý do thu hồi, thời gian và kế hoạch di chuyển, phương án bồi thường giải phóng mặt bằng.

Trước khi hết thời hạn thông báo ít nhất 20 ngày, Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất.

Trường hợp trên khu đất thu hồi có diện tích đất do hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng thì trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định thu hồi của UBND tỉnh, UBND huyện, thành phố quyết định thu hồi đất cụ thể đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư sử dụng.

3/ Sau khi có quyết định thu hồi đất của UBND tỉnh, tổ chức phát triển quỹ đất hoặc UBND các huyện, thành phố có trách nhiệm lập và trình phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng (phương án chi tiết).

Điều 9. Trình tự thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản 2, 8 Điều 7

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 gửi văn bản trả lại đất và GCNQSDĐ hoặc trong các loại giấy tờ về QSDĐ qui định tại các Khoản 1, 2, 5 Điều 50 của Luật Đất đai (nếu có) đến Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất; trường hợp người sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện, thành phố nơi có đất.

Trong thời hạn 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 UBND cùng cấp quyết định thu hồi đất.

2/ Việc thu hồi đất của tổ chức được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc có thu tiền sử dụng đất mà tiền sử dụng đất đã nộp có nguồn gốc từ ngân sách Nhà nước hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm nay bị giải thể, phá sản thì trong thời gian 20 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định giải thể, phá sản của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Sở Tài nguyên và Môi trường tiến hành thẩm tra, xác minh thực địa, trình UBND tỉnh quyết định thu hồi đất.

Điều 10. Trình tự thu hồi đất đối với các trường hợp qui định tại các Khoản 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11 và 12 Điều 7 tại của Quy định này

1/ Việc thu hồi đất đối với các trường hợp qui định tại các Khoản 3, 4, 5, 6, 9, 11 và 12 Điều 7:

Trong thời hạn 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 UBND cùng cấp quyết định thu hồi đất đó.

2/ Việc thu hồi đất đối với trường hợp qui định tại khoản 7 Điều 7:

Trong thời hạn 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 UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, xác định thực tế, trình UBND cùng cấp quyết định thu hồi đất.

3/ Việc thu hồi đất đối với trường hợp qui định tại khoản 10 Điều 7:

Trong thời hạn không quá 30 ngày làm việc kể từ ngày hết thời hạn sử dụng đất, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cùng cấp quyết định thu hồi đất.

Mục 2

Giao đất, cho thuê đất

Điều 11. Thủ tục giao đất, cho thuê đất nông nghiệp đối với hộ gia đình, cá nhân

1/ Việc giao đất trồng cây hàng năm, đất làm muối cho hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp, làm muối được thực hiện theo phương án do UBND xã, phường, thị trấn (gọi chung là cấp xã) nơi có đất lập và trình UBND huyện, thành phố xét duyệt. Trình tự thủ tục theo quy định:

a/ UBND cấp xã lập Hội đồng tư vấn giao đất của địa phương xem xét và đề xuất ý kiến đối với các trường hợp giao đất.

b/ Căn cứ vào ý kiến của Hội đồng giao đất, UBND cấp xã hoàn chỉnh phương án giao đất, niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở UBND cấp xã trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất trình HĐND cùng cấp thông qua trước khi trình UBND huyện, thành phố (qua Phòng Tài nguyên và Môi trường) xét duyệt.

c/ Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm định phương án giao đất, hoàn thành việc đo đạc lập bản đồ địa chính, lập hồ sơ địa chính trình UBND cùng cấp quyết định giao đất và cấp giấy CNQSDĐ.

Thời gian thực hiện các bước công việc quy định tại điểm này không quá 50 ngày làm việc kể từ ngày Phòng Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy CNQSDĐ.

2/ Việc giao đất, cho thuê đất trồng cây hàng năm, đất rừng sản xuất, đất rừng phòng hộ, đất nuôi trồng thủy sản, đất nông nghiệp khác đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

a/ Hộ gia đình, cá nhân nộp đơn xin giao đất tại UBND cấp xã nơi có đất; trong đơn phải ghi rõ yêu cầu về diện tích đất sử dụng.

Đối với trường hợp xin giao đất, thuê đất để nuôi trồng thủy sản thì phải có dự án nuôi trồng thủy sản được cơ quan quản lý thủy sản cấp huyện, thành phố thẩm định và phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường. Trường hợp có liên quan đến rừng phòng hộ thì phải được cơ quan có thẩm quyền cho phép.

b/ UBND cấp xã có trách nhiệm thẩm tra, ghi ý kiến xác nhận vào đơn xin giao đất, thuê đất về nhu cầu sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân đối với trường hợp đủ điều kiện và gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường.

c/ Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính, xác minh thực địa khi cần thiết, trình UBND huyện, thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp giấy CNQSDĐ, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp được thuê đất.

Thời gian thực hiện các bước quy định tại điểm này không quá 50 (năm mươi) ngày làm việc kể từ ngày UBND cấp xã nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho tới ngày người sử dụng đất nhận được giấy CNQSDĐ.

Điều 12. Thủ tục giao đất xây dựng nhà ở đối với hộ gia đình, cá nhân

1/ Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

Hộ gia đình, cá nhân chưa có đất ở có nhu cầu sử dụng đất để xây dựng nhà ở nộp 2 bộ hồ sơ tại UBND cấp xã nơi có đất, hồ sơ gồm:

a/ Đơn xin giao đất để xây dựng nhà ở (theo mẫu quy định)

b/ Bản sao hộ khẩu thường trú.

2/ Trình tự giải quyết:

a/ UBND cấp xã căn cứ vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết hoặc quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn của địa phương đã được cấp có thẩm quyền xét duyệt, lập phương án giao đất làm nhà ở gửi Hội đồng tư vấn giao đất của cấp xã xem xét, có ý kiến đề xuất đối với phương án giao đất; niêm yết công khai danh sách các trường hợp được giao đất tại trụ sở UBND cấp xã trong thời gian 15 (mười lăm) ngày làm việc và tổ chức tiếp nhận ý kiến đóng góp của nhân dân; hoàn chỉnh phương án giao đất, lập hồ sơ xin giao đất gửi Văn phòng ĐKQSDĐ thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường. Hồ sơ lập 02 bộ, bao gồm: Tờ trình của UBND cấp 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, ý kiến của Hội đồng tư vấn giao đất của cấp xã;

b/ Văn phòng ĐKQSDĐ (đối với UBND các huyện chưa thành lập Văn phòng ĐKQSDĐ thì Phòng Tài nguyên và Môi trường thực hiện) có trách nhiệm xem xét lại hồ sơ, trường hợp đủ điều kiện thì làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính và gửi kèm theo hồ sơ quy định tại điểm a khoản này đến Phòng Tài nguyên và Môi trường; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Thời gian thực hiện không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc.

c/ Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện, thành phố có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính, đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, xác minh thực địa, trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất (đối với nơi chưa có bản đồ địa chính), gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính và trình UBND huyện, thành phố quyết định giao đất, cấp GCNQSDĐ.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, UBND huyện, thành phố có trách nhiệm xem xét, ban hành quyết định giao đất, cấp GCNQSDĐ.

Căn cứ vào quyết định giao đất, UBND cấp xã nơi có đất có trách nhiệm tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

Điều 13. Thủ tục giao đất, cho thuê đất đã được giải phóng mặt bằng hoặc không phải giải phóng mặt bằng 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/ Đối với hồ sơ xin thỏa thuận địa điểm xây dựng công trình.

1.1/ Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

Người có nhu cầu xin giao đất, thuê đất liên hệ với cơ quan được UBND tỉnh giao nhiệm vụ để được giới thiệu địa điểm sử dụng đất và thỏa thuận địa điểm (UBND các huyện, thành phố nơi có đất và Sở Tài nguyên và Môi trường).

Hồ sơ xin thỏa thuận địa điểm xây dựng công trình gồm 2 bộ (một bộ gốc, một bộ sao):

a/ Đơn xin giao đất hoặc thuê đất (theo mẫu quy định).

b/ Giấy phép thành lập doanh nghiệp và giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đối với tổ chức trong nước (bản sao).

c/ Văn bản thống nhất về chủ trương đầu tư của cấp có thẩm quyền (đối với dự án sử dụng nguồn vốn ngân sách) hoặc văn bản cho phép đầu tư của cơ quan có thẩm

quyền đối với người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài.

d/ Công văn đồng ý giao đất của Ban Tôn giáo tỉnh (đối với trường hợp sử dụng đất để xây dựng cơ sở tôn giáo).

e/ Văn bản của UBND huyện, thành phố thống nhất đề nghị kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính khu đất.

g/ Văn bản thỏa thuận địa điểm của các ngành chức năng có liên quan.

h/ Bản tự kê khai của người xin giao đất, thuê đất về tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất trước đó và tự nhận xét về chấp hành pháp luật đất đai.

Trường hợp người xin giao đất, thuê đất là tổ chức kinh tế không thuộc sở hữu nhà nước thì phải kê khai tất cả diện tích đất, tình trạng sử dụng đất mà Nhà nước đã giao, đã cho thuê đối với tổ chức kinh tế đó và các tổ chức kinh tế khác có cùng chủ sở hữu.

1.2. Trình tự giải quyết:

Trong thời gian 20 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 địa chính đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất được phê duyệt, xác minh thực địa, trình UBND tỉnh thỏa thuận địa điểm xây dựng công trình.

2/ Đối với hồ sơ đã được thỏa thuận địa điểm xây dựng công trình.

2.1/Việc nộp hồ sơ thực hiện như sau:

Người xin giao đất, thuê đất nộp 02 bộ hồ sơ (một bộ gốc, một bộ sao) tại Sở Tài nguyên và Môi trường, hồ sơ gồm:

a/ Các Văn bản quy định tại điểm a, b, d, e, g tại khoản 1 Điều này.

b/ Văn bản thỏa thuận địa điểm hoặc văn bản cho phép đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên địa điểm đã được xác định.

c/ Văn bản thỏa thuận dự án đầu tư của cơ quan có thẩm quyền đối với dự án không sử dụng vốn ngân sách nhà nước (bản chính) hoặc dự án đầu tư kèm theo quyết định phê duyệt dự án đầu tư (bản sao) đối với dự án sử dụng vốn ngân sách hoặc giấy phép đầu tư đối với dự án đầu tư nước ngoài (bản sao có chứng nhận của công chứng nhà nước).

2.2/ Việc giao đất, cho thuê đất được quy định như sau:

a/ Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra và chỉ đạo 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 và trích sao hồ sơ địa chính. Đối với các dự án xây dựng các công trình như đê điều, thủy điện, đường điện, đường bộ, đường sắt, đường dẫn nước, đường dẫn dầu, đường dẫn khí thì được dùng bản đồ địa hình được thành lập mới nhất có tỷ lệ không nhỏ hơn 1/25.000 để thay thế.

b/ Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất có trách nhiệm gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

c/ Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ địa chính, xác minh thực địa, liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đã giao, đã cho thuê để xác minh mức độ chấp hành pháp luật về đất đai của người sử dụng đất trong quá trình thực hiện các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, trình UBND tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất, cấp GCNQSDĐ, ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, chỉ đạo phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa.

Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 2 Điều này không quá hai mươi (20) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày Sở Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ cho đến ngày người sử dụng đất nhận được GCNQSDĐ.

Điều 14. Thủ tục giao đất, cho thuê đất chưa được giải phóng mặt bằng 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/ Đối với hồ sơ xin thỏa thuận địa điểm xây dựng công trình.

Việc nộp hồ sơ và giải quyết hồ sơ thực hiện như khoản 1 Điều 13 của Quy định này.

2/ Đối với hồ sơ đã được thỏa thuận địa điểm xây dựng công trình.

Người xin giao đất, thuê đất nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 2.1 Điều 13 của Quy định này.

3/ Căn cứ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, UBND cấp có thẩm quyền có trách nhiệm giao cho cơ quan tài nguyên và môi trường trực thuộc chỉ đạo Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất làm trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đối với nơi chưa có bản đồ địa chính, trích sao hồ sơ địa chính để gửi cho cơ quan, tổ chức có trách nhiệm lập phương án bồi thường giải phóng mặt bằng.

4/ Việc thu hồi đất được thực hiện theo quy định tại Điều 7 của Quy định này.

5/ Việc giao đất, cho thuê đất sau khi đã được giải phóng mặt bằng được thực hiện theo quy định tại khoản 2.2 Điều 13 của Quy định này.

Điều 15. Thủ tục giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1/ Người sử dụng đất Quốc phòng, an ninh quy định tại khoản 3 Điều 83 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ, xin giao đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh nộp 02 (hai) bộ hồ sơ tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất, hồ sơ gồm có:

a- Đơn xin giao đất. (theo mẫu quy định)

b- Trích sao quyết định đầu tư 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.

c- Văn bản đề nghị giao đất của Bộ Quốc phòng, Bộ Công an hoặc Thủ trưởng đơn vị được Bộ Quốc phòng, Bộ Công an uỷ nhiệm.

d- Văn bản thống nhất đề nghị của UBND huyện, thành phố.

2/ Việc thu hồi đất được thực hiện theo Điều 8, 9 hoặc 10 của Quy định này.

Điều 16. Trình tự, thủ tục đối với trường hợp chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất

1/ Người thuê đất có nhu cầu chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất nộp 02 (hai) bộ hồ sơ (01 bộ là bản sao) gồm có:

a/ Đơn đăng ký chuyển từ hình thức thuê đất sang hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (theo mẫu quy định)

b/ Hợp đồng thuê đất (theo mẫu quy định)

c/ Giấy GCNQSDĐ.

2/ Trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ 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 nguyên và Môi trường cùng cấp; gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính.

Trong thời gian 03 (ba) 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 GCNQSDĐ.

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.

Chương III
TRÌNH TỰ, THỦ TỤC
CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Mục I

Đối với tổ chức

Điều 17. Đối với tổ chức sự nghiệp, doanh nghiệp nhà nước đang sử dụng đất nông nghiệp

1/Hồ sơ gồm có :

a/ Đơn xin cấp GCNQSDĐ (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 (nếu có).

c/ Đề án sắp xếp đổi mới và phát triển doanh nghiệp Nhà nước.

d/ Quy hoạch sử dụng đất chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt.

đ/ Văn bản ủy quyền xin cấp GCNQSDĐ (nếu có).

e/ Quyết định của UBND tỉnh về việc xử lý đất (nếu có).

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ :

a/ Trong thời hạn không quá 35 (ba lăm) ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất phải trích đo) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ VPĐKQSDĐ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập 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 cấp GCNQSDĐ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 09 (chín) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký GCNQSDĐ đối với trường hợp được ủy quyền; lập thủ tục trình UBND tỉnh ký GCNQSDĐ đối với trường hợp không được ủy quyền.

c/ Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND tỉnh xem xét ký GCNQSDĐ (đối với trường hợp không được ủy quyền).

d/ Sau khi GCNQSDĐ được ký, trong thời hạn không quá 04 ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường giao lại hồ sơ và GCNQSDĐ cho VPĐKQSDĐ để giao cho người sử dụng đất.

Điều 18. Đối với 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 và đất có di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh

1/ Hồ sơ gồm có:

a/ Đơn xin cấp GCNQSDĐ (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 (nếu có);

c/ Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất;

d/ Văn bản ủy quyền xin cấp GCNQSDĐ (nếu có);

đ/ Quyết định của UBND tỉnh về việc xử lý đất (nếu có);

e/ Đối với đất do doanh nghiệp đang sử dụng làm mặt bằng xây dựng cơ sở sản xuất, kinh doanh phải có phương án sản xuất kinh doanh được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt (trường hợp phải chuyển sang thuê đất hoặc chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất);

f/ Đất do Hợp tác xã đang sử dụng, phải có phương án sử dụng đất được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt (trường hợp phải thuê đất hoặc chọn hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất);

g/ Đối với đất có di tích lịch sử-văn hoá, danh lam thắng cảnh phải có giấy tờ xếp hạng di tích lịch sử- văn hoá, danh lam thắng cảnh hoặc quyết định bảo vệ di tích lịch sử - văn hoá, danh lam thắng cảnh của cấp có thẩm quyền.

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 17 của Quy định này.

Điều 19. Đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

1/ Hồ sơ gồm có :

a- Đơn xin cấp GCNQSDĐ (theo mẫu quy định) được UBND cấp xã xác nhận;

b- 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 (nếu có);

c- Báo cáo tự rà soát hiện trạng sử dụng đất;

d- Văn bản xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là tổ chức tôn giáo được Nhà nước cho phép hoạt động;

đ- Văn bản ủy quyền xin cấp GCNQSDĐ (nếu có);

e- Quyết định của UBND tỉnh về việc xử lý đất (nếu có).

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ :

Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 2, Điều 17 của Quy định này.

Điều 20. Đối với đất do đơn vị vũ trang nhân dân đang sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh

1/ Hồ sơ gồm có :

a/ Đơn xin cấp GCNQSDĐ (theo mẫu quy định) được UBND cấp xã xác nhận;

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 ủy quyền xin cấp GCNQSDĐ (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 xin cấp GCNQSDĐ hoặc quyết định giao đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc giấy tờ xác minh là đất tiếp quản hoặc có tên trong sổ địa chính được UBND xã, phường, thị trấn xác nhận đã sử dụng ổn định và không có tranh chấp.

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

a/ Trong thời hạn không quá 30 (ba mươi) ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính thửa đất đối với thửa đất phải trích đo) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập 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 cấp GCNQSDĐ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 09 (chín) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký GCNQSDĐ đối với trường hợp được ủy quyền; lập thủ tục trình UBND tỉnh ký GCNQSDĐ đối với trường hợp không được ủy quyền.

c/ Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND tỉnh xem xét ký GCNQSDĐ (đối với trường hợp không được uỷ quyền).

d/ Sau khi GCNQSDĐ được ký, trong thời hạn không quá 04 (bốn) ngày làm việc, Sở Tài nguyên và Môi trường giao lại hồ sơ và GCNQSDĐ cho VPĐKQSDĐ để giao cho người sử dụng đất.

Điều 21. Đối với đất do tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất

1/ Hồ sơ gồm có:

a/ Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trúng đấu thầu dự án có sử dụng đất.

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 (nếu có).

Tổ chức đã thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất có trách nhiệm nộp thay người trúng đấu giá, đấu thầu.

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ :

a/ Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ 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 cấp GCNQSDĐ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính thửa đất đến Sở Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký GCNQSDĐ đối với trường hợp được uỷ quyền; lập thủ tục trình UBND tỉnh ký GCNQSDĐ đối với trường hợp không được uỷ quyền; gửi GCNQSDĐ đã ký cho VPĐKQSDĐ để trao cho người trúng đấu giá, đấu thầu.

Điều 22. Đất thuộc trường hợp quy định tại điểm K và điểm L, khoản 1 Điều 99, Nghị định 181/CP (đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài)

1/Hồ sơ gồm có:

a/ Đơn xin cấp GCNQSDĐ (theo mẫu quy định) được UBND cấp xã xác nhận

b/ Một trong các loại văn bản gồm:

- Biên bản về kết quả hoà giải thành về tranh chấp đất đai được UBND 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.

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

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

a/ Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ 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 Sở Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Sở Tài nguyên và Môi trường ký GCNQSDĐ đối với trường hợp được uỷ quyền; lập thủ tục trình UBND tỉnh ký GCNQSDĐ đối với trường hợp không được uỷ quyền.

c/ Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND tỉnh xem xét ký GCNQSDĐ .

d/ Sau khi GCNQSDĐ được ký, trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc. Sở Tài nguyên và Môi trường giao lại hồ sơ và GCNQSDĐ cho VPĐKQSDĐ để giao cho chủ sử dụng.

Điều 23. Thủ tục thực hiện của người sử dụng đất tại Mục I, Chương III của Quy định này thực hiện như sau

Người sử dụng đất nộp 02 bộ hồ sơ (01 bộ là bản sao), nộp tiền phí, lệ phí và nhận kết quả tại VPĐKQSDĐ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Mục II

Đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư

Điều 24. Đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất tại xã, thị trấn

1/ Hồ sơ gồm có:

a- Đơn xin cấp GCNQSDĐ (theo mẫu quy định) được UBND cấp xã xác nhận.

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 (nếu có);

c- Văn bản uỷ quyền xin cấp GCNQSDĐ (nếu có).

2/ Việc cấp GCNQSDĐ được quy định như sau:

a/ Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc (không kể thời gian công khai danh sách các trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ), kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ UBND xã, thị trấn thẩm tra xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ các nội dung sau :

- Tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai đối với thửa đất xin cấp GCNQSDĐ.

- Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất (đối với trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai).

- Phù hợp hay không phù hợp quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Công bố công khai danh sách đủ và không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ tại trụ sở UBND xã, thị trấn trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, gửi hồ sơ đến VPĐKQSDĐ thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ VPĐKQSDĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu trường hợp đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ thì thực hiện các công việc sau:

- Xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ;

- 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 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 xin cấp GCNQSDĐ kèm theo trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo địa chính đến Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện, thành phố.

Trường hợp người sử dụng đất không đủ điều kiện cấp GCNQSDĐ thì ghi ý kiến nói rõ lý do và trả hồ sơ cho UBND xã, thị trấn nơi có đất để trả cho người sử dụng đất.

c/ Trong thời hạn không quá 08 (tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình UBND huyện ký GCNQSDĐ.

d/ Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND huyện xem xét ký GCNQSDĐ.

đ/ Sau khi GCNQSDĐ được ký, trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, phòng Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất) chuyển hồ sơ cho UBND xã, thị trấn để giao cho người sử dụng đất.

Điều 25. Đối với hộ gia đình cá nhân đang sử dụng đất tại phường

1/ Hồ sơ gồm có:

a/ Đơn xin cấp GCNQSDĐ (theo mẫu quy định) được UBND cấp xã xác nhận;

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 (nếu có);

c/ Văn bản uỷ quyền xin cấp GCNQSDĐ (nếu có).

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

a/ Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ VPĐKQSDĐ chuyển phiếu yêu cầu xác nhận kèm theo hồ sơ đến UBND phường, UBND phường có trách nhiệm xác nhận các nội dung sau:

- Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai đối với thửa đất.

- Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất (đối với thửa đất không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 Luật Đất đai).

- Phù hợp hay không phù hợp quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.

Thời gian xác nhận của UBND phường không quá 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được phiếu yêu cầu xác nhận của VPĐKQSDĐ.

b/ Sau khi có ý kiến xác nhận của UBND phường, trong thời hạn không quá 20 ngày làm việc VPĐKQSDĐ có trách nhiệm:

- Xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ.

- 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, chuyển đến 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 xin cấp GCNQSDĐ 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 08 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình UBND huyện ký GCNQSDĐ.

d/ Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND thành phố xem xét ký GCNQSDĐ .

đ/ Sau khi GCNQSDĐ được ký, trong thời hạn không quá 07 ngày làm việc, phòng Tài nguyên và Môi trường ký hợp đồng thuê đất (đối với trường hợp thuê đất) chuyển hồ sơ cho VPĐKQSDĐ để giao cho người sử dụng đất.

Điều 26. Đối với đất đang sử dụng làm kinh tế trang trại

1/ Hồ sơ gồm có:

a/ Đơn xin cấp GCNQSDĐ (theo mẫu quy định) được UBND cấp xã xác nhận;

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 (nếu có);

c/ Văn bản uỷ quyền xin cấp GCNQSDĐ (nếu có).

d/ Báo cáo rà soát hiện trạng sử dụng đất và quy hoạch sử dụng đất chi tiết của UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất được UBND huyện, thành phố xét duyệt.

e/ Quyết định của UBND huyện về việc xử lý đất (nếu có).

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ.

a/ Trong thời hạn không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm rà soát hiện trạng sử dụng đất và báo cáo UBND huyện, thành phố, cụ thể:

- 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 GCNQSDĐ :

- + Về tình trạng tranh chấp, khiếu nại về đất đai đối với thửa đất.
- + Nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất.
- + Phù hợp hay không phù hợp quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt.
- Gửi hồ sơ đến VPĐKQSDĐ thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, xác nhận vào đơn xin cấp GCNQSDĐ; 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 GCNQSDĐ 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 GCNQSDĐ thì ghi ý kiến nêu rõ lý do và giao hồ sơ cho UBND xã, phường, thị trấn để trả cho người sử dụng đất

c/ Trong thời hạn không quá 08 (tám) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình UBND huyện ký GCNQSDĐ.

d/ Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, UBND huyện, thành phố xem xét ký GCNQSDĐ.

đ/ Sau khi GCNQSDĐ được ký trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện, thành phố giao hồ sơ cho VPĐKQSDĐ; VPĐKQSDĐ giao cho UBND cấp xã, để trả cho người sử dụng đất.

Điều 27. Đối với trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1/ 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 (nếu có).

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

a/ Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ làm 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 chuyển hồ sơ cho phòng Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND huyện, Thành phố ký

GCNQSDĐ, gửi GCNQSDĐ đã ký cho VPĐKQSDĐ để trao cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 28. Đất thuộc trường hợp quy định tại điểm K và điểm L, khoản 1 Điều 99 nghị định 181/NĐ-CP (đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt nam định cư ở nước ngoài)

1/ Hồ sơ gồm có:

a/ Đơn xin cấp GCNQSDĐ (theo mẫu quy định) được UBND cấp xã xác nhận;

b/ Một trong các loại văn bản gồm:

- Biên bản về kết quả hoà giải về tranh chấp đất đai được UBND 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/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

a/ Trong thời hạn không quá 08 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ 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 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, Phòng Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình UBND huyện ký GCNQSDĐ .

c/ Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, UBND huyện, thành phố xem xét ký GCNQSDĐ .

d/ Sau khi GCNQSDĐ được ký, trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường giao lại hồ sơ và GCNQSDĐ cho VPĐKQSDĐ để giao cho chủ sử dụng.

Điều 29. Thủ tục thực hiện của người sử dụng đất tại Mục II, Chương III của Quy định này thực hiện như sau

1/ Đối với người sử dụng đất xin cấp GCNQSDĐ quy định tại các Điều 26 và Điều 28 của Quy định này thì nộp 02 bộ hồ sơ (01 bộ là bản sao), nộp tiền phí, lệ phí và nhận kết quả tại UBND xã, phường, thị trấn nơi có đất.

2/ Đối với người sử dụng đất xin cấp GCNQSDĐ quy định tại các Điều 27, 29 và Điều 30 của Quy định này thì nộp 02 bộ hồ sơ (01 bộ là bản sao), nộp tiền phí, lệ phí và nhận kết quả tại VPĐKQSDĐ thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường cấp huyện, thành phố.

Chương IV

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 30. Đối với hộ gia đình, cá nhân

1/ Hồ sơ gồm có:

a/ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo mẫu quy định) được UBND cấp huyện, xã xác nhận.

b/ GCNQSDĐ 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.

Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ; nộp tiền phí, lệ phí và nhận kết quả tại VPĐKQSDĐ thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường.

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

a/ Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính thửa đất) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ, trích sao hồ sơ địa chính, trích đo địa chính thửa đất (đối với trường hợp chuyển nhượng 1 phần thửa đất); gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, chính lý GCNQSDĐ đã cấp hoặc thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với trường hợp phải cấp mới giấy chứng nhận (đối với hộ gia đình, cá nhân), gửi hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường.

b/ Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất theo quy định; lập thủ tục trình UBND huyện, thành phố ký GCNQSDĐ cho người nhận chuyển nhượng nếu đủ điều kiện.

c/ Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc sau khi ký GCNQSDĐ, Phòng Tài nguyên và Môi trường chính lý GCNQSDĐ, giao hồ sơ cho VPĐKQSDĐ để giao cho người sử dụng đất, khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

Điều 31. Đối với tổ chức

1/ Hồ sơ gồm có:

Hồ sơ thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 30 của Quy định này.

2/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ:

a/ Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc (không kể thời gian trích đo địa chính thửa đất) kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ, VPĐKQSDĐ có trách nhiệm thẩm tra hồ sơ trích sao hồ sơ địa chính, trích đo địa chính thửa đất (đối với trường hợp chuyển nhượng 1 phần thửa đất); gửi số liệu địa chính đến cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính, chính lý GCNQSDĐ đã cấp gửi hồ sơ đến phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, đối chiếu với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

b/ Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính, do cơ quan thuế chuyển đến, VPĐKQSDĐ có trách nhiệm thông báo cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện nghĩa vụ tài chính.

c/ Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ tài chính, VPĐKQSDĐ có trách nhiệm trao GCNQSDĐ đã được chính lý (trường hợp chuyển một phần thửa đất) và hồ sơ chuyển nhượng cho người sử dụng đất.

3/ Việc cấp GCNQSDĐ cho người nhận chuyển nhượng là tổ chức thuộc thẩm quyền UBND tỉnh.

Chương V

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC CHUYỂN MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 32. Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất

1/ Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất phải xin phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

a/ Chuyển đất chuyên trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm, đất trồng rừng, đất nuôi trồng thủy sản;

b/ Chuyển đất rừng đặc dụng, đất rừng phòng hộ sang sử dụng vào mục đích khác;

c/ Chuyển đất nông nghiệp sang đất phi nông nghiệp;

d/ Chuyển đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang đất phi nông nghiệp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất;

đ/ Chuyển đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở.

2/ Các trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không phải xin phép:

Trường hợp chuyển mục đích sử dụng đất không thuộc quy định tại khoản 1 Điều này thì người sử dụng đất không phải xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng phải đăng ký với Phòng Tài nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện, thành phố đối với hộ gia đình, cá nhân; đăng ký với Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đối với tổ chức, người Việt Nam định cư ở nước ngoài và tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Điều 33. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp không phải xin phép

1/ Người sử dụng đất có nhu cầu chuyển mục đích sử dụng đất nộp 2 bộ hồ sơ (một bộ là bản sao) tại VPĐKQSDĐ ; trường hợp hộ gia đình, cá nhân tại nông thôn thì nộp tại UBND xã nơi có đất để chuyển VPĐKQSDĐ , hồ sơ gồm có:

a/ Tờ khai đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu)

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.

2/ Việc đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất được thực hiện như sau:

a/ VPĐKQSDĐ có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, trường hợp đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất không phù hợp với Điều 36 Luật Đất đai thì trả lại hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất biết. Trường hợp đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất 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 quyền sử dụng đất.

b/ Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển đến nơi đã nhận hồ sơ để trả lại người đăng ký chuyển mục đích sử dụng đất.

Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 2 Điều này là 18 ngày làm việc kể từ ngày VPĐKQSDĐ nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Điều 34. Thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp phải xin phép

1/ Người xin chuyển mục đích sử dụng đất nộp 2 bộ hồ sơ (một bộ là bản sao) tại Sở Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với tổ chức, người Việt Nam định cư

ở nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài; nộp hồ sơ tại phòng Tài nguyên và Môi trường nơi có đất đối với hộ gia đình, cá nhân; hồ sơ gồm có:

a/ Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất (theo mẫu).

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.

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/ Quy trình và thời gian giải quyết hồ sơ

a/ 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 hoặc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đối với trường hợp chưa có quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất chi tiết; chỉ đạo VPĐKQSDĐ trực thuộc làm trích sao hồ sơ địa chính;

b/ VPĐKQSDĐ có trách nhiệm trích sao hồ sơ địa chính gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường cùng cấp và gửi số liệu địa chính cho cơ quan thuế để xác định nghĩa vụ tài chính;

c/ Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm trình UBND cùng cấp quyết định cho chuyển mục đích sử dụng đất; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ký lại hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất, thông báo cho người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, trao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chỉnh lý cho người được phép chuyển mục đích sử dụng đất..

Thời gian thực hiện các công việc quy định tại Khoản 2 Điều này là 30 (ba mươi) ngày làm việc (không kể thời gian người sử dụng đất thực hiện nghĩa vụ tài chính) kể từ ngày cơ quan Tài nguyên và Môi trường nhận đủ hồ sơ hợp lệ.

Chương VI

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 35. Trách nhiệm của các Sở, ngành thuộc UBND tỉnh và UBND các cấp

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

a/ Tổ chức hướng dẫn triển khai Bản Quy định này đến các huyện, thành phố và các sở, ngành liên quan.

b/ Niêm yết công khai về trình tự, thủ tục theo bản 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 bản Quy định này của các địa phương, đơn vị, hàng quý tổng hợp tình hình, báo cáo UBND tỉnh.

d/ Tiếp nhận, tổng hợp và đề xuất giải quyết những vướng mắc (nếu có) của UBND các huyện, thành phố, các sở ngành trình UBND tỉnh xử lý.

2/ Sở Tài chính có trách nhiệm:

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

3/ Cục Thuế tỉnh 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 30/2005/TTLT/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 bản 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 hành lang an toàn giao thông, chỉ giới quy hoạch mở rộng các tuyến đường trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

5/ UBND huyện, thành phố có trách nhiệm:

a/ Chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện bản Quy định này đến các xã, phường, thị trấn và các ngành liên quan trong huyện.

b/ Niêm yết công khai về trình tự, thủ tục theo bản 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 bản Quy định này của 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 UBND tỉnh thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường theo định kỳ hàng quý.

d/ Có phương án thành lập văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để đẩy nhanh tiến độ và đảm bảo thời gian thực hiện công việc theo bản Quy định này.

6/ UBND xã, phường, thị trấn có trách nhiệm:

a/ Chỉ đạo, bố trí cán bộ thường xuyên thực hiện việc tiếp nhận, giải quyết những hồ sơ liên quan theo đúng chức năng nhiệm vụ của mình và đảm bảo thực hiện đúng thời gian giải quyết hồ sơ theo quy định tại bản Quy định này.

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

7/ Các sở, ngành liên quan có trách nhiệm:

Theo chức năng nhiệm vụ của mình phối hợp chặt chẽ giữa các cơ quan để phục vụ các tổ chức, cá nhân thực hiện các thủ tục theo đúng bản Quy định này.

Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề vướng mắc, phát sinh, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp báo cáo về UBND tỉnh xem xét quyết định ./

TM.ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH
Nguyễn Xuân Huế