

Số: 101/2024/NĐ-CP

Hà Nội, ngày 29 tháng 7 năm 2024

## NGHỊ ĐỊNH

**Quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính phủ ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Theo đề nghị của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường;

Chính phủ ban hành Nghị định quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai.

**Chương I**  
**QUY ĐỊNH CHUNG****Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

1. Nghị định này quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai, gồm: khoản 4 Điều 50, khoản 1 Điều 55, khoản 5 Điều 131, khoản 7 Điều 135, khoản 10 Điều 138, khoản 6 Điều 139, khoản 7 Điều 140, khoản 3 Điều 142, khoản 4 Điều 170, khoản 2 Điều 181 và các điểm b, c, d, đ, i và k khoản 1 Điều 223 của Luật Đất đai.

2. Việc đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

## **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Cơ quan nhà nước được giao thực hiện quyền hạn và trách nhiệm đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai, thực hiện nhiệm vụ thống nhất quản lý nhà nước về đất đai.
2. Người sử dụng đất, người được giao quản lý đất theo quy định của Luật Đất đai.
3. Các đối tượng khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng đất.

## **Chương II ĐIỀU TRA CƠ BẢN VỀ ĐẤT ĐAI**

### **Mục 1 ĐO ĐẠC LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH**

#### **Điều 3. Nguyên tắc, mục đích đo đạc lập bản đồ địa chính**

1. Việc đo đạc lập bản đồ địa chính phải đảm bảo các nguyên tắc sau:
  - a) Đảm bảo thống nhất trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000;
  - b) Phản ánh trung thực, khách quan hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng quản lý đất và ghi nhận tình trạng pháp lý của thửa đất tại thời điểm đo đạc;
  - c) Ưu tiên ứng dụng công nghệ mới đảm bảo hiệu quả kinh tế, phù hợp với khu vực đo đạc và quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;
  - d) Bản đồ địa chính sau khi được phê duyệt phải đưa vào sử dụng cho công tác quản lý đất đai.
2. Bản đồ địa chính được lập để sử dụng cho các mục đích sau:
  - a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, lập hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai;
  - b) Thống kê, kiểm kê đất đai; lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, thu hồi đất; trưng dụng đất; bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất; điều tra, đánh giá đất đai;
  - c) Thanh tra, kiểm tra, giám sát việc quản lý, sử dụng đất; xử lý vi phạm pháp luật đất đai và giải quyết khiếu nại, tố cáo, tranh chấp đất đai;
  - d) Các mục đích quản lý đất đai khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Nội dung và hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính**

1. Nội dung chính của bản đồ địa chính gồm:

a) Thừa đất: Ranh giới thửa đất, loại đất, số thứ tự thửa đất, diện tích thửa đất;

b) Các yếu tố khác liên quan đến nội dung bản đồ địa chính bao gồm: Khung bản đồ; điểm khống chế tọa độ, độ cao; mốc địa giới và đường địa giới đơn vị hành chính các cấp; các đối tượng chiếm đất không tạo thành thửa đất; nhà ở và công trình xây dựng khác; địa vật, công trình có ý nghĩa định hướng cao; mốc giới quy hoạch; chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật; ghi chú thuyết minh; dáng đất hoặc điểm ghi chú độ cao (nếu có).

## 2. Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính gồm:

a) Đo đạc lập mới bản đồ địa chính đối với khu vực chưa có bản đồ địa chính gắn với hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia;

b) Đo đạc lập lại bản đồ địa chính đối với khu vực đã có bản đồ địa chính nhưng đã thay đổi ranh giới của 75% thửa đất trở lên khi thực hiện dồn điền, đổi thửa; khu vực chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa; khu vực đã có bản đồ địa chính được lập bằng phương pháp ảnh hàng không, phương pháp bản đồ bằng máy kinh vĩ quang cơ có tỷ lệ bản đồ nhỏ hơn so với tỷ lệ bản đồ cần đo vẽ theo quy định; khu vực đã thực hiện quy hoạch sử dụng đất để hình thành các khu trung tâm hành chính, khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu công nghiệp, khu chế xuất, cụm công nghiệp;

c) Đo đạc bổ sung bản đồ địa chính thực hiện đối với khu vực đã có bản đồ địa chính nhưng chưa đo vẽ khép kín phạm vi đơn vị hành chính, bao gồm cả khu vực đã đo khoanh bao trên mảnh bản đồ địa chính trước đó nhưng chưa đo chi tiết đến từng thửa đất;

d) Đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện với khu vực đã có bản đồ địa chính khi có sự thay đổi một trong các yếu tố về hình dạng, kích thước, diện tích thửa đất và các yếu tố khác có liên quan đến nội dung bản đồ địa chính;

đ) Số hóa, chuyển hệ tọa độ bản đồ địa chính thực hiện ở những khu vực chỉ có bản đồ địa chính giấy lập trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ HN-72 nay chuyển thành bản đồ địa chính số trong hệ quy chiếu và hệ tọa độ quốc gia VN-2000 (sau đây gọi là hệ VN-2000);

e) Trích đo bản đồ địa chính được thực hiện riêng đối với từng thửa đất hoặc nhiều thửa đất trong phạm vi một mảnh trích đo bản đồ địa chính theo tỷ lệ cần thành lập đối với nơi chưa có bản đồ địa chính.

3. Điều kiện thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại khoản 2 Điều này như sau:

a) Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại các điểm a, b, c và d khoản 2 Điều này thì lập thiết kế kỹ thuật - dự toán trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai, trừ trường hợp chỉnh lý bản đồ địa chính thực hiện thường xuyên theo kế hoạch thực hiện nhiệm vụ của Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm đ và điểm e khoản 2 Điều này thì lập phương án nhiệm vụ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai, trừ hoạt động trích đo bản đồ địa chính thực hiện theo nhu cầu của người sử dụng đất mà không sử dụng ngân sách nhà nước thì theo hợp đồng dịch vụ;

c) Trường hợp thực hiện đồng thời một trong các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại điểm a và điểm b Điều này thì lập thiết kế kỹ thuật - dự toán trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi triển khai.

### **Điều 5. Thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính**

Đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính mà phải lập thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ thì thực hiện như sau:

1. Rà soát, xác định khu vực cần lập bản đồ địa chính: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh tổ chức rà soát sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn, xác định, tổng hợp nhu cầu thực hiện đo đạc lập bản đồ địa chính để báo cáo Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định khu vực, phạm vi cần lập bản đồ địa chính.

Đối với khu vực thực hiện trích đo bản đồ địa chính thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai chấp thuận, cho phép thực hiện đồng thời với quá trình thẩm định phương án nhiệm vụ do chủ đầu tư đề xuất quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Khảo sát, lập thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ: Cơ quan, đơn vị được giao nhiệm vụ hoặc cơ quan, đơn vị được giao làm chủ đầu tư (sau đây gọi là chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ) có trách nhiệm tổ chức khảo sát khu vực đo đạc lập bản đồ địa chính, lập, trình phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ; chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ được lựa chọn đơn vị tư vấn lập thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ để thực hiện theo quy định của pháp luật.

3. Thẩm định thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh có trách nhiệm thẩm định nội dung thiết kế kỹ thuật trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ. Cơ quan thẩm định nội dung dự toán kinh phí trong thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngân sách nhà nước.

4. Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ và bố trí kinh phí thực hiện: Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ và bố trí kinh phí thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý ngân sách.

5. Triển khai thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ sau khi được phê duyệt, gồm:

a) Lựa chọn đơn vị thực hiện. Chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ được lựa chọn đơn vị tư vấn thi công, đơn vị tư vấn giám sát, kiểm tra để thực hiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ;

b) Xây dựng kế hoạch triển khai thực hiện;

c) Phổ biến, tuyên truyền kế hoạch triển khai thực hiện;

d) Lập lưới địa chính, lưới khống chế đo vẽ (nếu có);

đ) Thu thập thông tin, dữ liệu về thửa đất, người sử dụng đất, người được giao đất để quản lý;

e) Xác định ranh giới thửa đất; lập bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất;

g) Đo vẽ ranh giới thửa đất và các đối tượng địa lý có liên quan;

h) Biên tập bản đồ địa chính; lập phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; công khai bản đồ địa chính;

i) Lập sổ mục kê đất đai;

k) Ký xác nhận, phê duyệt sản phẩm;

l) Giao nộp sản phẩm.

### **Điều 6. Chinh lý bản đồ địa chính**

1. Bản đồ địa chính được chỉnh lý khi thửa đất và các yếu tố khác liên quan đến nội dung bản đồ địa chính quy định tại khoản 1 Điều 4 của Nghị định này có thay đổi.

2. Bản đồ địa chính được chỉnh lý dựa trên một trong các căn cứ sau:

a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi chung là Giấy chứng nhận); quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, thu hồi đất của cơ quan nhà

nước có thẩm quyền; quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã có hiệu lực thi hành; kết quả giải quyết tranh chấp đất đai của cấp có thẩm quyền; các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến thửa đất; quyết định của cấp có thẩm quyền về thay đổi địa giới hành chính, lập đơn vị hành chính mới mà hồ sơ địa giới hành chính đã được thiết lập;

b) Văn bản của cơ quan có chức năng quản lý đất đai các cấp, Ủy ban nhân dân cấp xã khi phát hiện có sai sót của bản đồ địa chính hoặc phản ánh về ranh giới thửa đất bị thay đổi do sạt lở, sụt đất tự nhiên;

c) Văn bản về thay đổi chỉ giới hành lang bảo vệ an toàn các công trình theo quy định của pháp luật;

d) Văn bản, quyết định của cấp có thẩm quyền có nội dung dẫn đến thay đổi trong chia mảnh và thay đổi số thứ tự mảnh bản đồ địa chính;

đ) Kết quả kiểm tra của Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đối với trường hợp người sử dụng đất có văn bản phản ánh về các sai khác thông tin của thửa đất.

3. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, đối chiếu, thực hiện chỉnh lý biến động bản đồ địa chính và sổ mục kê đất đai và thông báo việc cập nhật, chỉnh lý biến động cho Ủy ban nhân dân cấp xã.

### **Điều 7. Trình tự, thủ tục tách thửa đất, hợp thửa đất**

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ tại cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này, hồ sơ bao gồm:

a) Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất theo Mẫu số 01/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất lập theo Mẫu số 02/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện hoặc do đơn vị đo đạc có Giấy phép về hoạt động đo đạc, thành lập bản đồ địa chính thực hiện;

c) Giấy chứng nhận đã cấp hoặc bản sao Giấy chứng nhận đã cấp kèm bản gốc để đối chiếu hoặc nộp bản sao có công chứng, chứng thực;

d) Các văn bản của cơ quan có thẩm quyền có thể hiện nội dung tách thửa đất, hợp thửa đất (nếu có).

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ.

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

3. Văn phòng đăng ký đất đai hoặc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra hồ sơ, đối chiếu quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai để xác định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất; kiểm tra các thông tin về người sử dụng đất, ranh giới, diện tích, loại đất của các thửa đất trên hồ sơ lưu trữ, hồ sơ do người sử dụng đất nộp và thực hiện như sau:

a) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ cho người sử dụng đất và thông báo rõ lý do;

b) Trường hợp hồ sơ đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất nhưng Giấy chứng nhận đã cấp không có sơ đồ thửa đất hoặc có sơ đồ thửa đất nhưng thiếu kích thước các cạnh hoặc diện tích và kích thước các cạnh không thống nhất thì trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trả hồ sơ và thông báo rõ lý do cho người sử dụng đất để thực hiện đăng ký biến động đất đai;

c) Trường hợp hồ sơ không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận đủ điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất kèm các thông tin thửa đất vào Đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất, đồng thời xác nhận vào Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất để hoàn thiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất sau tách thửa, hợp thửa, trừ trường hợp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện;

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

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

Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất mà có thay đổi người sử dụng đất thì thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 37, Điều 43 của Nghị định này.

## **Điều 8. Quản lý, sử dụng, khai thác sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính**

1. Quản lý bản đồ địa chính như sau:

a) Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý bản đồ địa chính số;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện và Ủy ban nhân dân cấp xã quản lý bản đồ địa chính số và giấy.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh giao Văn phòng đăng ký đất đai quản lý, sử dụng tập trung, thống nhất và cập nhật, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính;

c) Bản đồ địa chính phải đưa vào lưu trữ theo pháp luật về lưu trữ.

2. Sử dụng, khai thác bản đồ địa chính:

a) Bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt phải được đưa vào sử dụng cho các mục đích quy định tại khoản 2 Điều 3 của Nghị định này thay thế cho bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính đã lập trước đó.

Bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính đã lập trước đó có giá trị sử dụng khi giải quyết các nội dung theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 của Nghị định này;

b) Đối với những nơi đã có bản đồ địa chính, trích đo bản đồ địa chính khi tổ chức, cá nhân có nhu cầu sử dụng thông tin liên quan đến thửa đất thì cơ quan quản lý bản đồ địa chính quy định tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều này thực hiện trích lục bản đồ địa chính, trích lục trích đo bản đồ địa chính;

c) Việc khai thác bản đồ địa chính được thực hiện theo quy định về khai thác hồ sơ địa chính và khai thác hệ thống thông tin đất đai.

## **Điều 9. Trách nhiệm thực hiện việc đo đạc lập bản đồ địa chính**

1. Bộ Tài nguyên và Môi trường thực hiện các nội dung sau:

a) Thống nhất quản lý nhà nước đối với các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên phạm vi cả nước;

b) Quy định kỹ thuật về đo đạc lập bản đồ địa chính;

c) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên phạm vi cả nước.

2. Bộ, cơ quan ngang bộ có liên quan trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp tỉnh trong việc đo đạc lập bản đồ địa chính.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thực hiện các nội dung sau:

- a) Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 50 của Luật Đất đai;
- b) Chỉ đạo thực hiện và tổ chức tuyên truyền, phổ biến pháp luật đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn;
- c) Kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật về đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn;
- d) Bố trí kinh phí cho các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính của địa phương trong dự toán ngân sách địa phương hằng năm theo quy định của pháp luật về ngân sách.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện các nội dung sau:

- a) Giúp Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thực hiện các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính và thẩm định thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ đối với nội dung về kỹ thuật trước khi thực hiện;
- b) Thực hiện nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính quy định tại các điểm a, b và c khoản 2 Điều 4 của Nghị định này;
- c) Kiểm tra, nghiệm thu và ký duyệt bản đồ địa chính; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, trừ trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;
- d) Thực hiện việc quản lý bản đồ địa chính theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 8 của Nghị định này; báo cáo định kỳ tình hình, kết quả đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính tại địa phương về Bộ Tài nguyên và Môi trường trước ngày 31 tháng 12 hằng năm;
- đ) Hướng dẫn đối với các tổ chức, cá nhân trong các hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính và kiểm tra, thanh tra, xử lý vi phạm pháp luật trong hoạt động đo đạc lập bản đồ địa chính trên địa bàn.

5. Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các nội dung sau:

- a) Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật bản đồ địa chính vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai; kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh; kiểm tra, ký duyệt

mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ công tác quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính phục vụ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân cấp huyện.

6. Ủy ban nhân dân cấp huyện tổ chức thực hiện các nội dung sau:

a) Báo cáo, đề xuất cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh về việc đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động, kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm bản đồ địa chính tại địa phương;

b) Phối hợp với cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trong việc thực hiện kiểm tra, giám sát việc đo đạc lập bản đồ địa chính và quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động bản đồ địa chính tại địa phương;

c) Chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện trách nhiệm theo phân cấp trong việc đo đạc lập bản đồ địa chính; quản lý, sử dụng, chỉnh lý biến động, kiểm tra nghiệm thu sản phẩm bản đồ địa chính tại địa phương.

7. Ủy ban nhân dân cấp xã phối hợp, hỗ trợ đơn vị đo đạc và đơn vị giám sát, kiểm tra, nghiệm thu trong quá trình thực hiện theo thiết kế kỹ thuật - dự toán hoặc phương án nhiệm vụ đo đạc lập bản đồ địa chính đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; báo cáo Ủy ban nhân dân cấp huyện tình hình đo đạc lập bản đồ địa chính và việc quản lý, sử dụng, biến động bản đồ địa chính tại địa phương; ký xác nhận bản đồ địa chính, mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định; quản lý, bảo vệ điểm địa chính trên địa bàn.

8. Chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ, cơ quan cấp trên trực tiếp của chủ đầu tư dự án, nhiệm vụ thực hiện các nội dung sau:

a) Tổ chức thẩm định dự toán kinh phí đối với thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ theo quy định về quản lý tài chính;

b) Phê duyệt thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ theo quy định của pháp luật sau khi có ý kiến thẩm định bằng văn bản về chuyên môn kỹ thuật của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh và thẩm định dự toán kinh phí theo quy định;

c) Tổ chức thực hiện thiết kế kỹ thuật - dự toán, phương án nhiệm vụ sau khi được phê duyệt và giao nộp, lưu trữ, sử dụng, khai thác sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính theo đúng quy định.

9. Đơn vị đo đạc; đơn vị giám sát, kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công trình, sản phẩm đo đạc lập bản đồ địa chính chịu trách nhiệm đối với chất lượng, khối lượng sản phẩm do đơn vị thực hiện và ký xác nhận.

10. Người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề, người quản lý đất, người quản lý đất liền kề, người dẫn đạc có trách nhiệm phối hợp với đơn vị đo đạc, cung cấp hồ sơ về thửa đất; chỉ dẫn, xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa; ký xác nhận ranh giới, mốc giới, thông tin thửa đất và chịu trách nhiệm với việc chỉ dẫn, ký xác nhận của mình.

11. Đối với nơi không thành lập đơn vị hành chính cấp xã thì Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của Ủy ban nhân dân cấp xã, Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp huyện thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp xã, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn của công chức địa chính cấp xã.

## **Mục 2**

### **ĐIỀU TRA, ĐÁNH GIÁ ĐẤT ĐAI VÀ BẢO VỆ, CẢI TẠO, PHỤC HỒI ĐẤT**

#### **Điều 10. Tổ chức thực hiện điều tra, đánh giá đất đai**

1. Xây dựng và phê duyệt nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai
  - a) Thu thập và xử lý thông tin, tài liệu phục vụ xây dựng nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai;
  - b) Xác định mục tiêu, nội dung, khối lượng điều tra, đánh giá đất đai;
  - c) Xây dựng dự toán kinh phí theo nội dung khối lượng công việc;
  - d) Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai.
2. Lựa chọn tổ chức tư vấn thực hiện, tổ chức tư vấn kiểm tra, giám sát.
3. Thực hiện nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai
  - a) Thu thập thông tin, tài liệu, số liệu, bản đồ;
  - b) Tổ chức điều tra thực địa và lấy mẫu;
  - c) Tổng hợp, xử lý thông tin, tài liệu.
4. Xây dựng bộ số liệu, bản đồ, báo cáo kết quả điều tra, đánh giá đất đai
  - a) Xây dựng báo cáo kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất;
  - b) Xây dựng bộ số liệu kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất;

c) Xây dựng bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai, bao gồm: bộ bản đồ kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất cả nước, các vùng kinh tế - xã hội trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cùng kỳ theo tỷ lệ bản đồ 1/1.000.000 - 1/250.000; bộ bản đồ sản phẩm kết quả điều tra, đánh giá chất lượng đất, tiềm năng đất đai, thoái hóa đất, ô nhiễm đất cấp tỉnh trên nền bản đồ hiện trạng sử dụng đất cùng kỳ theo tỷ lệ bản đồ 1/100.000 - 1/25.000;

d) Hoàn thiện dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

### 5. Lấy ý kiến kết quả điều tra, đánh giá đất đai

a) Nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội: Cơ quan được giao nhiệm vụ lấy ý kiến của cơ quan có liên quan về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

b) Nhiệm vụ điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh: Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh lập hồ sơ gửi lấy ý kiến góp ý của Bộ Tài nguyên và Môi trường về kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Hồ sơ lấy ý kiến theo quy định tại khoản 1 Điều 14 của Nghị định này.

### **Điều 11. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai**

1. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ thực hiện điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội; hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định này;

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội;

c) Cơ quan được giao nhiệm vụ trình Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 4 Điều 14 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh; hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 3 Điều 14 của Nghị định này;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 4 Điều 14 của Nghị định này.

### **Điều 12. Tổ chức thực hiện bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất**

1. Xây dựng và phê duyệt nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất

a) Thu thập và xử lý thông tin, tài liệu phục vụ xây dựng nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

b) Xác định mục tiêu, nội dung, khối lượng của việc bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;

c) Xây dựng dự toán kinh phí theo nội dung khối lượng công việc;

d) Trình cấp có thẩm quyền phê duyệt nhiệm vụ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

2. Lựa chọn tổ chức thực hiện, tổ chức tư vấn kiểm tra, giám sát.

3. Thực hiện các phương án bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất theo nhiệm vụ đã được phê duyệt.

4. Lập báo cáo và xây dựng bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

5. Hoàn thiện dữ liệu bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và cập nhật vào cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

### **Điều 13. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất**

1. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh.

a) Cơ quan được giao nhiệm vụ trình Bộ Tài nguyên và Môi trường thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này;

b) Bộ Tài nguyên và Môi trường tổ chức thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh;

c) Sau khi hoàn thiện hồ sơ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh, cơ quan được giao nhiệm vụ trình Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định này;

d) Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với các khu vực đất bị thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định này.

2. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất đối với khu vực đất bị ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng thực hiện theo quy định của pháp luật môi trường.

3. Trình tự, thủ tục thẩm định, phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh.

a) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh; hồ sơ trình thẩm định theo quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này;

b) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh;

c) Sau khi hoàn thiện hồ sơ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt; hồ sơ trình phê duyệt theo quy định tại khoản 2 Điều 16 của Nghị định này;

d) Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phê duyệt và công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh; hồ sơ công bố theo quy định tại khoản 3 Điều 16 của Nghị định này.

**Điều 14. Hồ sơ lấy ý kiến, trình thẩm định, phê duyệt, công bố và lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai**

1. Hồ sơ lấy ý kiến

a) Văn bản đề nghị góp ý;

b) Báo cáo tổng hợp và bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

2. Hồ sơ trình thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai

a) Tờ trình trình thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

d) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai;

đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

### 3. Hồ sơ trình phê duyệt

- a) Tờ trình trình phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
- b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
- c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
- d) Dữ liệu kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
- đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

### 4. Hồ sơ công bố kết quả điều tra, đánh giá đất đai

- a) Quyết định phê duyệt kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
- b) Báo cáo tổng hợp kết quả điều tra, đánh giá đất đai;
- c) Bản đồ kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

### 5. Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai

a) Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai của cả nước, các vùng kinh tế - xã hội quy định tại điểm d khoản 3 và khoản 4 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường;

b) Hồ sơ lưu trữ kết quả điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản 3 và khoản 4 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, 01 bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, 01 bộ tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

## **Điều 15. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai; bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất**

### 1. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả điều tra, đánh giá đất đai.

- a) Mức độ đầy đủ của tài liệu, số liệu và tính pháp lý của hồ sơ điều tra, đánh giá đất đai quy định tại khoản 1, 2 Điều 14 của Nghị định này;
- b) Tính chính xác, thống nhất giữa báo cáo, hệ thống bản đồ, dữ liệu điều tra, đánh giá đất đai và thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1, 2 Điều 14 của Nghị định này.

### 2. Nội dung góp ý kiến, thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.

- a) Mức độ đầy đủ của tài liệu, số liệu và tính pháp lý của hồ sơ bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này;
- b) Tính chính xác, thống nhất giữa báo cáo, hệ thống bản đồ, dữ liệu bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất và thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều 16 của Nghị định này.

**Điều 16. Quy định về hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt, công bố và lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất**

1. Hồ sơ trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:
  - a) Tờ trình trình thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - d) Dữ liệu kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến góp ý kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.
2. Hồ sơ trình phê duyệt:
  - a) Tờ trình trình phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - d) Dữ liệu kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - đ) Báo cáo tiếp thu, giải trình ý kiến thẩm định kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.
3. Hồ sơ công bố kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:
  - a) Quyết định phê duyệt kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - b) Báo cáo tổng hợp kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất;
  - c) Bản đồ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất.
4. Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất:
  - a) Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất của các khu vực thoái hóa nặng liên vùng, liên tỉnh; các khu vực ô nhiễm đặc biệt nghiêm trọng quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, 01 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
  - b) Hồ sơ lưu trữ kết quả bảo vệ, cải tạo, phục hồi đất cấp tỉnh quy định tại điểm d khoản 2 và khoản 3 Điều này được lưu trữ 01 bộ tại Bộ Tài nguyên và Môi trường, 01 bộ tại Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, 01 bộ tại Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, 01 bộ tại cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh.

**Điều 17. Điều kiện về năng lực của tổ chức dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai**

1. Tổ chức dịch vụ tư vấn được thực hiện điều tra, đánh giá đất đai khi có một trong các điều kiện sau đây:

a) Đơn vị sự nghiệp công lập có chức năng, nhiệm vụ thực hiện các hoạt động dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này và ít nhất 02 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c hoặc điểm d khoản 2 Điều này; được thuê phòng phân tích, thử nghiệm đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh dịch vụ tư vấn điều tra, đánh giá đất đai; phải có ít nhất 01 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 2 Điều này và ít nhất 02 chuyên gia tư vấn đáp ứng điều kiện quy định tại điểm c hoặc điểm d khoản 2 Điều này; được thuê phòng phân tích, thử nghiệm đủ điều kiện quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Chuyên gia tư vấn chủ trì thực hiện điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh phải có bằng đại học và có từ 30 tháng kinh nghiệm trở lên thuộc một trong các chuyên ngành về khoa học đất, nông hóa thổ nhưỡng, môi trường, quản lý đất đai và các chuyên ngành khác liên quan đến điều tra, đánh giá đất đai và đồng thời đáp ứng một trong các điều kiện sau đây:

a) Đã chủ trì thực hiện ít nhất 01 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội;

b) Đã chủ trì thực hiện ít nhất 03 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh;

c) Đã trực tiếp tham gia thực hiện ít nhất 01 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cả nước, các vùng kinh tế - xã hội;

d) Đã trực tiếp tham gia thực hiện ít nhất 03 dự án, nhiệm vụ thuộc một trong các hoạt động điều tra, đánh giá đất đai cấp tỉnh.

3. Đơn vị thực hiện phân tích mẫu đất, mẫu nước có phòng phân tích được cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoạt động phân tích, thử nghiệm mẫu đất, mẫu nước (không bao gồm hoạt động lấy mẫu) theo quy định của pháp luật.

4. Việc lựa chọn tổ chức tư vấn điều tra, đánh giá đất đai thực hiện theo quy định pháp luật về giao nhiệm vụ, đặt hàng hoặc đấu thầu cung cấp sản phẩm dịch vụ công sử dụng ngân sách nhà nước từ nguồn kinh phí chi thường xuyên.

**Chương III**  
**ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT,**  
**CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT,**  
**QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**Mục 1**  
**QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI,**  
**TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

**Điều 18. Một số quy định cụ thể về đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất**

1. Nội dung đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu gồm:

a) Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý gồm tên, giấy tờ nhân thân, pháp nhân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý;

b) Thông tin về thửa đất gồm số thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ, diện tích, loại đất, hình thức sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và các thông tin khác về thửa đất; thông tin về tài sản gắn liền với đất gồm loại tài sản, địa chỉ, diện tích xây dựng, diện tích sàn, diện tích sử dụng, hình thức sở hữu, thời hạn sở hữu và các thông tin khác về tài sản gắn liền với đất;

c) Yêu cầu về đăng ký quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc quyền quản lý đất hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất, tài sản gắn liền với đất;

d) Các yêu cầu khác của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai (nếu có).

2. Nội dung đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất gồm:

a) Thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý gồm tên, giấy tờ nhân thân, pháp nhân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý;

b) Thông tin về thửa đất gồm số thửa đất, số tờ bản đồ, địa chỉ, diện tích, loại đất, hình thức sử dụng đất, nguồn gốc sử dụng đất và các thông tin khác về thửa đất; thông tin về tài sản gắn liền với đất gồm loại tài sản, địa chỉ, diện tích xây dựng, diện tích sàn, diện tích sử dụng, hình thức sở hữu, thời hạn sở hữu và các thông tin khác về tài sản gắn liền với đất;

c) Thông tin về nội dung biến động quy định tại khoản 1 Điều 133 của Luật Đất đai và lý do biến động;

d) Các yêu cầu khác của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai (nếu có).

### 3. Hình thức đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất.

Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý thực hiện việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo hình thức đăng ký trên giấy hoặc bằng phương tiện điện tử.

Trường hợp đăng ký theo hình thức trên giấy thì thực hiện theo quy định tại Mục 3 và Mục 4 Chương III của Nghị định này.

Trường hợp đăng ký bằng phương tiện điện tử thì thực hiện theo quy định tại Mục 5 Chương III của Nghị định này.

4. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất, người được giao đất để quản lý, người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trực tiếp thực hiện việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc thực hiện việc đăng ký thông qua người đại diện theo quy định của pháp luật (sau đây gọi chung là người yêu cầu đăng ký).

5. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho tổ chức đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 142 của Luật Đất đai mà quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai mà không chờ đến khi sắp xếp lại, xử lý xong tài sản công.

6. Trường hợp người yêu cầu đăng ký có nhu cầu thực hiện đồng thời nhiều thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thì các cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm liên thông với các cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.

7. Trường hợp sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thông qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 127 của Luật Đất đai thì việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ đầu tư được thực hiện sau khi chủ đầu tư hoàn thành thủ tục về đất đai để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

8. Đối với tài sản là nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp thì khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động, Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc đăng ký trên cơ sở thông tin về tài sản trên Giấy chứng nhận đã cấp, trừ trường hợp chủ sở hữu tài sản có yêu cầu đăng ký thay đổi tài sản; chủ sở hữu tài sản chịu trách nhiệm trước pháp luật trong việc thực hiện giao dịch nếu tài sản đã có thay đổi so với Giấy chứng nhận đã cấp.

9. Trường hợp đang trong quá trình giải quyết thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không tiếp tục thực hiện thì người có quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định của pháp luật dân sự nộp giấy tờ chứng minh để tiếp tục thực hiện thủ tục.

Trường hợp chưa xác định được người tiếp tục thực hiện thủ tục hoặc người tiếp tục thực hiện thủ tục không thuộc đối tượng được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm cập nhật vào Sổ địa chính.

10. Đối với thừa đất của cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu thì cơ quan có thẩm quyền quy định tại điểm b khoản 1 Điều 136 của Luật Đất đai quyết định diện tích đất ở được công nhận theo hạn mức giao đất ở cho cá nhân quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai hoặc hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai mà không phụ thuộc vào số thành viên trong hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất.

11. Quy định về ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được thực hiện như sau:

a) Đối tượng được ghi nợ tiền sử dụng đất khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu là cá nhân, hộ gia đình đang sử dụng đất có nhu cầu ghi nợ và người nhận thừa kế theo quy định của pháp luật có nhu cầu ghi nợ thì được tiếp tục ghi nợ;

b) Mức tiền sử dụng đất được ghi nợ đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản này là toàn bộ số tiền sử dụng đất phải nộp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Trình tự, thủ tục ghi nợ, thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất, thời hạn nợ tiền sử dụng đất cho hộ gia đình, cá nhân được ghi nợ tiền sử dụng đất quy định tại khoản này được thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

d) Trường hợp người được giao đất tái định cư thì việc ghi nợ tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất;

đ) Việc ghi nợ tiền sử dụng đất cho đối tượng quy định tại điểm a khoản này được áp dụng trong thời hạn từ ngày 01 tháng 8 năm 2024 đến hết ngày 31 tháng 7 năm 2029, việc thanh toán, xóa nợ tiền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

**Điều 19. Trách nhiệm của cơ quan tiếp nhận hồ sơ và giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất**

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ tại khoản 1 Điều 21 của Nghị định này chịu trách nhiệm:

a) Kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ, tính thống nhất về nội dung thông tin giữa các giấy tờ, tính đầy đủ của nội dung kê khai và cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả theo mẫu quy định tại Nghị định của Chính phủ quy định về thực hiện cơ chế một cửa, một cửa liên thông trong giải quyết thủ tục hành chính;

b) Không yêu cầu nộp thêm giấy tờ, kê khai thêm thông tin mà Nghị định này không quy định.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ, cơ quan giải quyết thủ tục không tiếp nhận hồ sơ hoặc dừng giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và trả hồ sơ cho người yêu cầu đăng ký, trừ trường hợp đăng ký đất đai lần đầu mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trong các trường hợp sau:

a) Không thuộc thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ hoặc hồ sơ không đầy đủ thành phần hoặc không đảm bảo tính thống nhất nội dung thông tin giữa các giấy tờ hoặc kê khai nội dung không đầy đủ thông tin theo quy định;

b) Nhận được văn bản của cơ quan thi hành án dân sự hoặc cơ quan, người có thẩm quyền tố tụng yêu cầu tạm dừng hoặc dừng việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thuộc đối tượng phải thi hành án theo quy định của pháp luật;

c) Nhận được văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án;

d) Nhận được văn bản của Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh hoặc của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc đã thụ lý đơn yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

đ) Nhận được văn bản của Tòa án nhân dân có thẩm quyền về việc đã thụ lý đơn đề nghị giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất;

e) Nhận được văn bản của Trọng tài Thương mại Việt Nam về việc thụ lý đơn giải quyết tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hoạt động thương mại liên quan đến đất đai, tài sản gắn liền với đất;

g) Nhận được văn bản yêu cầu dừng thực hiện thủ tục hành chính về đất đai để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của cơ quan có thẩm quyền;

h) Trường hợp đăng ký biến động đất đai do nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai nhưng hồ sơ đăng ký nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho không có văn bản của bên nhận thế chấp về việc đồng ý cho bên thế chấp được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

i) Trường hợp chủ đầu tư đã thế chấp và đăng ký thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc nhà ở hình thành trong tương lai, dự án đầu tư xây dựng công trình không phải là nhà ở, dự án đầu tư nông nghiệp, dự án phát triển rừng, dự án khác có sử dụng đất hoặc công trình xây dựng thuộc các dự án này tại Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai mà chủ đầu tư chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản gắn liền với đất nhưng chưa thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi để rút bớt tài sản thế chấp là tài sản đã chuyển nhượng, đã bán, trừ trường hợp bên nhận thế chấp và bên mua tài sản có thỏa thuận về việc tiếp tục dùng tài sản này làm tài sản thế chấp và thực hiện đăng ký thay đổi bên bảo đảm theo quy định của pháp luật về đăng ký biện pháp bảo đảm.

3. Đối với các trường hợp quy định tại các điểm b, c, d, đ, e và g khoản 2 Điều này mà quá thời hạn giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc đã giải quyết xong tranh chấp đất đai hoặc văn bản hủy bỏ việc dùng, tạm dùng thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, kê biên tài sản thì cơ quan tiếp nhận, cơ quan giải quyết thủ tục tiếp tục thực hiện việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

4. Đối với trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng trong dự án bất động sản thì Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chịu trách nhiệm kiểm tra tính đầy đủ của thành phần hồ sơ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 41 của Nghị định này và không chịu trách nhiệm về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán nhà ở, bán công trình, hạng mục công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về xây dựng và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

### **Điều 20. Trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các cấp trong việc tổ chức triển khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất**

1. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm sau đây:

a) Chỉ đạo các cơ quan chuyên môn thực hiện việc tuyên truyền và tổ chức thực hiện đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và lập, cập nhật, chỉnh lý và quản lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

b) Bố trí kinh phí để thực hiện việc đăng ký đất đai lần đầu.

2. Ủy ban nhân dân cấp huyện có trách nhiệm triển khai đăng ký đất đai; hằng năm chỉ đạo rà soát và tổ chức đăng ký đất đai đối với các trường hợp chưa thực hiện đăng ký trên địa bàn; chỉ đạo việc kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm sau đây:

a) Tổ chức việc đăng ký đất đai trên địa bàn; hướng dẫn, tuyên truyền người sử dụng đất thực hiện việc đăng ký đất đai; kiểm tra, xử lý các trường hợp không đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật;

b) Thực hiện các công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này;

c) Thành lập Hội đồng đăng ký đất đai lần đầu (sau đây gọi là Hội đồng đăng ký đất đai) để tham mưu thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này.

Thành phần Hội đồng đăng ký đất đai bao gồm đại diện lãnh đạo Ủy ban nhân dân cấp xã, đại diện Mặt trận Tổ quốc Việt Nam ở cấp xã; công chức làm công tác địa chính, tư pháp ở cấp xã; người đứng đầu, Trưởng ban công tác Mặt trận thôn, làng, ấp, bản, bon, buôn, phum, sóc, tổ dân phố, điểm dân cư nơi có đất và các thành phần khác do Ủy ban nhân dân cấp xã quyết định.

Hội đồng đăng ký đất đai hoạt động theo chế độ tập thể, quyết định theo đa số, thông qua họp trực tiếp hoặc gửi lấy ý kiến các thành viên. Kết quả tư vấn của Hội đồng đăng ký đất đai là căn cứ để Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các nhiệm vụ quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này;

d) Thời gian thực hiện các công việc quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này theo thủ tục hành chính do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nhưng không vượt quá 10 ngày làm việc.

### **Điều 21. Tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất**

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả:

a) Bộ phận Một cửa theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh về thực hiện việc tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã;

b) Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Hình thức nộp hồ sơ:

Người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp hồ sơ theo các hình thức sau đây:

- a) Nộp trực tiếp tại các cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này;
  - b) Nộp thông qua dịch vụ bưu chính;
  - c) Nộp tại địa điểm theo thỏa thuận giữa người yêu cầu đăng ký và Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai;
  - d) Nộp trên Cổng dịch vụ công Quốc gia hoặc Cổng dịch vụ công cấp tỉnh;
- đ) Khi nộp hồ sơ tại cơ quan quy định tại khoản 1 Điều này theo hình thức quy định tại các điểm a, b và c khoản này thì người yêu cầu đăng ký được lựa chọn nộp bản sao giấy tờ và xuất trình bản chính để cán bộ tiếp nhận hồ sơ kiểm tra đối chiếu hoặc nộp bản chính giấy tờ hoặc nộp bản sao giấy tờ đã có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản này; trường hợp nộp hồ sơ theo hình thức quy định tại điểm d khoản này thì hồ sơ nộp phải được số hóa từ bản chính hoặc bản sao giấy tờ đã được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật;
- e) Đối với thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà thực hiện xác nhận thay đổi trên Giấy chứng nhận đã cấp thì người yêu cầu đăng ký nộp bản gốc Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Đối với trường hợp đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu thì người yêu cầu đăng ký lựa chọn nơi nộp hồ sơ như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân trong nước, người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (sau đây gọi là cá nhân), cộng đồng dân cư thì nơi nộp hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều này.

4. Đối với trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thì người yêu cầu đăng ký lựa chọn nơi nộp hồ sơ như sau:

a) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là cá nhân, cộng đồng dân cư thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì nộp hồ sơ tại cơ quan quy định tại điểm a khoản 1 Điều này;

b) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc, tổ chức nước

ngoài có chức năng ngoại giao, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều này.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì được lựa chọn nơi nộp hồ sơ quy định tại khoản 1 Điều này;

c) Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nơi nộp hồ sơ theo bên nhận quyền và thực hiện theo quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản này.

5. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục cho người yêu cầu đăng ký:

a) Đảm bảo thời gian giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này;

b) Trường hợp chậm trả kết quả giải quyết hồ sơ theo quy định về thời gian giải quyết thủ tục hành chính đất đai thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ, giải quyết thủ tục gửi thông báo bằng văn bản hoặc qua phương tiện điện tử hoặc qua tin nhắn SMS cho người yêu cầu đăng ký, trong đó nêu rõ lý do;

c) Trường hợp người yêu cầu đăng ký nộp bản sao hoặc bản số hóa các loại giấy tờ thì khi nhận kết quả giải quyết thủ tục hành chính người yêu cầu đăng ký phải nộp bản chính các giấy tờ thuộc thành phần hồ sơ theo quy định, trừ các giấy tờ là giấy phép xây dựng, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, quyết định đầu tư, giấy phép đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư.

6. Căn cứ điều kiện cụ thể tại địa phương, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định cụ thể cơ quan tiếp nhận, trả kết quả giải quyết thủ tục theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này và quy chế tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ, giải quyết, trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, thời gian các bước thực hiện thủ tục của từng cơ quan, đơn vị có liên quan, việc giải quyết liên thông giữa các cơ quan có liên quan theo cơ chế một cửa đảm bảo không quá tổng thời gian theo quy định của pháp luật và các nguyên tắc quy định tại Nghị định này; công khai các thủ tục hành chính và việc lựa chọn địa điểm nộp hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất tại địa phương.

**Điều 22. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

1. Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 20 ngày làm việc; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu là không quá 03 ngày làm việc.

2. Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thời gian thực hiện như sau:

a) Trường hợp chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không theo phương án dồn điền, đổi thửa hoặc trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 10 ngày làm việc;

b) Trường hợp bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm là không quá 10 ngày làm việc, không tính thời gian xác định giá đất, ký hợp đồng thuê đất;

c) Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng là không quá 05 ngày làm việc;

d) Trường hợp xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng là không quá 03 ngày làm việc;

đ) Trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 05 ngày làm việc; trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên là không quá 10 ngày làm việc;

e) Trường hợp có thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc có thay đổi quyền đối với thửa đất liền kề là không quá 07 ngày làm việc;

g) Trường hợp hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là không quá 10 ngày làm việc, không tính thời gian xác định giá đất, ký hợp đồng thuê đất;

h) Trường hợp đăng ký quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất đã cấp Giấy chứng nhận là không quá 10 ngày làm việc, đối với trường hợp tài sản đã được chứng nhận quyền sở hữu trên Giấy chứng nhận đã cấp mà đăng ký thay đổi tài sản thì không quá 07 ngày làm việc;

i) Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức hoặc sự thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng hoặc của nhóm người sử dụng đất chung, nhóm chủ sở hữu tài sản chung gắn liền với đất là không quá 08 ngày làm việc;

k) Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai là không quá 08 ngày làm việc;

l) Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do xử lý tài sản thế chấp là không quá 08 ngày làm việc;

m) Trường hợp thay đổi về quyền sử dụng đất xây dựng công trình trên mặt đất phục vụ cho việc vận hành, khai thác sử dụng công trình ngầm, quyền sở hữu công trình ngầm là không quá 15 ngày làm việc;

n) Trường hợp bán tài sản, điều chuyển, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công theo quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng tài sản công là không quá 10 ngày làm việc;

o) Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì thời gian giải quyết là trong ngày làm việc nhận được đủ hồ sơ xóa nợ; nếu thời điểm nhận đủ hồ sơ sau 15 giờ cùng ngày thì có thể giải quyết việc xóa nợ trong ngày làm việc tiếp theo;

p) Trường hợp cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết hoặc điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 3 Điều 23 của Nghị định này là không quá 05 ngày làm việc;

q) Trường hợp đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 121 của Luật Đất đai là không quá 10 ngày làm việc.

3. Trường hợp cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp thì thời gian thực hiện như sau:

a) Trường hợp quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều 38 của Nghị định này là không quá 05 ngày làm việc;

b) Trường hợp quy định tại điểm i khoản 1 Điều 38 của Nghị định này là không quá 10 ngày làm việc, trừ trường hợp quy định tại điểm c khoản này;

c) Trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất do đo đạc lập bản đồ địa chính thì thời gian thực hiện theo dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Trường hợp tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại Điều 7 của Nghị định này là không quá 15 ngày làm việc.

5. Trường hợp cấp lại Giấy chứng nhận đã cấp do bị mất là không quá 10 ngày làm việc, không tính thời gian niêm yết thông báo mất Giấy chứng nhận đã cấp tại Ủy ban nhân dân cấp xã, thời gian đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng.

6. Trường hợp đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng, hạng mục công trình xây dựng trong dự án bất động sản là không quá 10 ngày làm việc.

7. Trường hợp xác định lại diện tích đất ở là không quá 20 ngày làm việc.

8. Trường hợp đính chính Giấy chứng nhận đã cấp là không quá 10 ngày làm việc.

9. Trường hợp thu hồi và hủy Giấy chứng nhận đã cấp là không quá 25 ngày làm việc; trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu thì thời gian thực hiện đăng ký, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại khoản 1 Điều này; trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp do đăng ký biến động thì thời gian thực hiện cấp lại

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định đối với từng trường hợp đăng ký biến động tại Điều này.

10. Thời gian quy định tại các khoản 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 và 9 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ đã đảm bảo tính đầy đủ, thống nhất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 19 của Nghị định này; không tính thời gian cơ quan có thẩm quyền xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, thời gian thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất, thời gian xem xét xử lý đối với trường hợp sử dụng đất có vi phạm pháp luật, thời gian trưng cầu giám định, thời gian niêm yết công khai, đăng tin trên phương tiện thông tin đại chúng, thời gian thực hiện thủ tục chia thừa kế quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất chết trước khi trao Giấy chứng nhận.

Đối với các xã miền núi, hải đảo, vùng sâu, vùng xa, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày làm việc.

11. Cơ quan giải quyết thủ tục hành chính quy định tại Nghị định này chịu trách nhiệm giải quyết không quá thời gian quy định do cơ quan mình thực hiện, không chịu trách nhiệm về thời gian giải quyết thủ tục hành chính tại các cơ quan khác.

12. Thời gian thực hiện đồng thời nhiều thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định nhưng không quá tổng thời gian thực hiện từng thủ tục đó.

Trường hợp chủ đầu tư dự án kinh doanh bất động sản có nhu cầu thực hiện nộp cùng lúc nhiều hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xem xét, quyết định thời gian giải quyết thủ tục hành chính nhưng bảo đảm không lớn hơn thời gian giải quyết đối với từng thủ tục cho từng hồ sơ quy định tại Điều này.

## Mục 2

### QUY ĐỊNH CHI TIẾT VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN SỞ HỮU TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

**Điều 23. Các trường hợp đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất**

1. Hợp thừa đất hoặc tách thửa đất.