

2. Người thuê, thuê lại quyền sử dụng đất của nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng.

3. Dự án đầu tư có sử dụng đất mà điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết đã được phê duyệt.

4. Chứng nhận quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận.

5. Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính; thay đổi diện tích đất ở do xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai.

6. Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi hoặc trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 24. Xử lý việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất có diện tích tăng thêm do thay đổi ranh giới so với giấy tờ về quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận đã cấp

1. Trường hợp thửa đất gốc (thửa đất chưa có diện tích tăng thêm) có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì xử lý như sau:

a) Trường hợp phần diện tích tăng thêm có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định đối với thửa đất gốc và phần diện tích tăng thêm theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thi hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai và phần diện tích tăng thêm theo Giấy chứng nhận đã cấp; cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (sau đây gọi chung là Văn phòng đăng ký đất đai) để thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền theo quy định;

c) Trường hợp phần diện tích tăng thêm không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định đối với thửa đất gốc theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai;

d) Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 31 và Điều 36 của Nghị định này.

2. Trường hợp thửa đất gốc đã có Giấy chứng nhận thì xử lý như sau:

a) Trường hợp phần diện tích tăng thêm do nhận chuyển quyền sử dụng một phần thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận nhưng đến trước ngày Nghị định này có hiệu lực thì hành chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích của thửa đất đang sử dụng; Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận của bên chuyển quyền sử dụng đất theo quy định;

b) Trường hợp phần diện tích tăng thêm có một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là toàn bộ thửa đất gốc và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai;

c) Trường hợp phần diện tích tăng thêm không thuộc quy định tại điểm a và điểm b khoản này nếu đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho toàn bộ diện tích thửa đất đang sử dụng; loại đất, diện tích để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được xác định đối với thửa đất gốc theo Giấy chứng nhận đã cấp và phần diện tích tăng thêm được xác định theo quy định tại các điều 138, 139 và 140 của Luật Đất đai;

d) Trình tự, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với toàn bộ diện tích đất đang sử dụng được thực hiện theo quy định tại Điều 37 của Nghị định này.

3. Người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này không phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thửa đất đối với diện tích tăng thêm.

Điều 25. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai

Người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất do lấn đất, chiếm đất quy định tại khoản 9 và khoản 31 Điều 3 của Luật Đất đai, sử dụng đất không đúng mục đích được giao, cho thuê, công nhận quyền sử dụng đất trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 thì thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất như sau:

1. Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận là hạn mức công nhận đất ở từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 đến trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức công nhận đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại khoản này thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng.

Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức công nhận đất ở quy định tại khoản này thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

2. Trường hợp đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống nếu diện tích thửa đất bằng hoặc lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai thì diện tích đất ở được xác định là hạn mức giao đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo diện tích thực tế đã xây dựng.

Trường hợp diện tích thửa đất nhỏ hơn hạn mức giao đất ở thì diện tích đất ở được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất.

3. Đối với phần diện tích đất còn lại (nếu có) sau khi đã được xác định theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất phi nông nghiệp không phải là đất ở thì được công nhận theo quy định tại khoản 4 Điều này.

4. Trường hợp tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà thửa đất sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại, dịch vụ thì công nhận đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, đất thương mại, dịch vụ theo diện tích thực tế đã sử dụng; hình thức sử dụng đất được công nhận như hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất là ổn định lâu dài.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định vào mục đích thuộc nhóm đất nông nghiệp có nguồn gốc lấn đất, chiếm đất, nay được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất đang sử dụng nhưng không vượt quá hạn mức giao đất nông nghiệp do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định theo quy định tại khoản 4 Điều 139 Luật Đất đai, nếu vượt hạn mức thì diện tích vượt hạn mức phải chuyển sang thuê đất của Nhà nước.

6. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất không đúng mục đích đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất mà việc sử dụng đất phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì xử lý như sau:

a) Trường hợp chưa được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 28, Điều 31 và Điều 36 của Nghị định này;

b) Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì thực hiện việc đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 29 và Điều 37 của Nghị định này;

c) Người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích đã tự ý chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Điều 26. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có nguồn gốc nông, lâm trường

Căn cứ vào phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với hộ gia đình, cá nhân được thực hiện như sau:

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 2 Điều 137 của Luật Đất đai thì diện tích, mục đích 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) Trường hợp đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 thì diện tích đất ở khi công nhận quyền sử dụng đất được xác định theo quy định tại Điều 141 của Luật Đất đai;

b) Trường hợp đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2004 mà trên giấy tờ về quyền sử dụng đất đã ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định theo giấy tờ đó; trường hợp chưa ghi rõ diện tích đất ở thì diện tích đất ở được xác định bằng hạn mức giao đất ở quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai nếu diện tích thửa đất lớn hơn hoặc bằng hạn mức giao đất ở, được xác định là toàn bộ diện tích thửa đất nếu thửa đất có diện tích nhỏ hơn hạn mức giao đất ở.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống lớn hơn hạn mức giao đất ở quy định tại điểm này thì diện tích đất ở được công nhận theo diện tích thực tế đã xây dựng nhà ở, nhà ở và công trình phục vụ đời sống đó; người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích vượt hạn mức giao đất ở quy định tại điểm này;

c) Đối với phần diện tích còn lại của thửa đất (nếu có) sau khi đã xác định diện tích đất ở theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được xác định theo hiện trạng sử dụng đất.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai và người đang sử dụng đất có nguồn gốc được giao, giao khoán, khoán trắng, thuê đất, mượn đất của nông, lâm trường quy định tại điểm a khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai mà đã tự ý làm nhà ở thì diện tích, mục đích 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) Đất đã được sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận theo quy định tại khoản 5 Điều 141 của Luật Đất đai.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại điểm này thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích vượt hạn mức công nhận quy định tại điểm này;

b) Đất đã được sử dụng từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhà ở, nhà ở và công trình xây dựng phục vụ đời sống thì diện tích đất ở được công nhận là hạn mức giao đất ở theo quy định tại khoản 2 Điều 195 và khoản 2 Điều 196 của Luật Đất đai.

Trường hợp diện tích đất đã xây dựng nhà ở, nhà ở và các công trình phục vụ đời sống lớn hơn diện tích đất ở được công nhận quy định tại điểm này thì công nhận diện tích đất ở theo diện tích thực tế đã xây dựng nhưng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở quy định tại điểm này;

c) Đối với phần diện tích đất còn lại (nếu có) sau khi đã được xác định theo quy định tại điểm a và điểm b khoản này thì được xác định theo hiện trạng đang sử dụng.

Trường hợp hiện trạng sử dụng là đất nông nghiệp thì được công nhận theo hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất; nếu người sử dụng đất có nhu cầu công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp mà phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn thì được công nhận vào mục đích đó và phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai mà trong khu vực đất lâm, chiếm không có ban quản lý rừng thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để sử dụng vào mục đích bảo vệ, phát triển rừng phòng hộ với hạn mức giao đất quy định tại điểm a khoản 3 Điều 176 của Luật Đất đai, theo hình thức giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 171 của Luật Đất đai; phần diện tích vượt hạn mức (nếu có) thì ưu tiên giao cho đối tượng theo quy định tại các điểm c, d và đ khoản 2 Điều 181 của Luật Đất đai.

4. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân đã sử dụng đất trước ngày giao đất, giao rừng cho các nông, lâm trường, ban quản lý rừng, khu bảo tồn, vườn quốc gia, công ty nông, lâm nghiệp thì người đang sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Điều 138 của Luật Đất đai.

Điều 27. Quản lý mã Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định này có mã Giấy chứng nhận do Bộ Tài nguyên và Môi trường quản lý tập trung, thống nhất trên phạm vi cả nước và được cấp thông qua phần mềm ứng dụng của Hệ thống thông tin quốc gia về đất đai khi thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Mục 3

HỒ SƠ ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 28. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Đối với người đang sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất là hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư thì hồ sơ gồm:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này;

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

Trường hợp thửa đất gốc có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai mà có phần diện tích đất tăng thêm đã được cấp Giấy chứng nhận thì nộp giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận đã cấp cho phần diện tích tăng thêm;

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

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

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

e) Giấy tờ liên quan đến xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai đối với trường hợp có vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai;

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

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

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

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

l) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 6 Điều 25 của Nghị định này thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, trong đó có thể hiện biện pháp khắc phục hậu quả là buộc đăng ký đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất;

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

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

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

2. Đối với người đang 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 (sau đây gọi chung là tổ chức), người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 của Luật Đất đai thì hồ sơ nộp gồm:

a) Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 05/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này.

Đối với trường hợp người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì nộp Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này;

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

c) Giấy tờ về việc nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về dân sự đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

d) Sơ đồ hoặc bản trích lục bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có); mảnh trích đo bản đồ địa chính thửa đất (nếu có) đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài;

đ) Báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 05a/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đối với trường hợp tổ chức trong nước, tổ chức tôn giáo, tổ chức tôn giáo trực thuộc đang sử dụng đất;

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

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

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

3. Trường hợp được giao đất để quản lý thì nộp hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 35 của Nghị định này.

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

5. Trường hợp người yêu cầu đăng ký quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều này thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất thông qua người đại diện hợp pháp theo quy định của pháp luật về dân sự thì phải có văn bản về việc đại diện theo quy định của pháp luật về dân sự.

Điều 29. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà không thuộc trường hợp quy định tại các điều 38, 39, 40, 41, 42, 43 và 44 của Nghị định này như sau:

1. Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 11/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này.

2. Giấy chứng nhận đã cấp.

3. Một trong các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất đối với từng trường hợp cụ thể theo quy định tại Điều 30 của Nghị định này.

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

Điều 30. Các loại giấy tờ liên quan đến nội dung biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Trường hợp thực hiện thủ tục 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 thì nộp hợp đồng hoặc văn bản về việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp có nhiều người nhận chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà có thỏa thuận cấp chung một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì nộp thêm văn bản thỏa thuận đó.

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

Trường hợp chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đang được thế chấp và đã đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai thì nộp thêm 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.

2. Trường hợp người sử dụng đất thuê của Nhà nước theo hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm mà bán hoặc góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê thì nộp hợp đồng hoặc văn bản về việc mua bán, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về dân sự.

3. Trường hợp cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì nộp văn bản về việc cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất.

4. Trường hợp xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất trong dự án xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng thì nộp văn bản về việc xóa cho thuê, xóa cho thuê lại quyền sử dụng đất.

5. Trường hợp đổi tên hoặc thay đổi thông tin về người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp thì việc nộp giấy tờ như sau:

a) Đối với cá nhân thì cơ quan giải quyết thủ tục khai thác, sử dụng thông tin trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không khai thác được thông tin về cá nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình bản chính giấy tờ chứng minh về việc đổi tên, thay đổi thông tin của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Đối với tổ chức, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, cộng đồng dân cư thì nộp văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoặc công nhận việc đổi tên hoặc thay đổi thông tin theo quy định của pháp luật.

6. 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 thì nộp văn bản về việc thay đổi quyền của người có quyền lợi liên quan theo quy định của pháp luật dân sự; trường hợp có thay đổi hạn chế quyền của người sử dụng đất theo văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Văn phòng đăng ký đất đai căn cứ văn bản này để đăng ký biến động đất đai.

7. Trường hợp thành viên của hộ gia đình hoặc cá nhân đang sử dụng đất thành lập doanh nghiệp tư nhân và sử dụng đất vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp thì nộp giấy tờ như sau:

a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;

b) Văn bản thỏa thuận của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đồng ý đưa quyền sử dụng đất vào doanh nghiệp đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật đối với trường hợp quyền sử dụng đất của hộ gia đình.

8. Trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì Ủy ban nhân dân cấp xã có trách nhiệm xác nhận bằng văn bản về tình trạng sạt lở tự nhiên để chuyển cho Văn phòng đăng ký đất đai và người sử dụng đất.

9. Trường hợp đăng ký tài sản gắn liền với thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đăng ký thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký thì nộp giấy tờ như sau:

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

b) Trường hợp có giấy tờ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 148, điểm a khoản 1 Điều 149 của Luật Đất đai nhưng hiện trạng tài sản có thay đổi so với giấy tờ đó và thuộc khu vực phải xin phép xây dựng thì phải nộp thêm giấy xác nhận của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện về việc đủ điều kiện tồn tại công trình xây dựng đó theo quy định của pháp luật về xây dựng;

c) Trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì nộp văn bản chấp thuận gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức hoặc chuyển đổi mô hình tổ chức thì nộp giấy tờ như sau:

a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản về việc thành lập tổ chức sau khi thay đổi;

b) Quyết định của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền hoặc văn bản về việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó phải xác định rõ tổ chức được sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi mô hình tổ chức.

11. Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo thỏa thuận của các thành viên hộ gia đình hoặc của vợ và chồng thì nộp văn bản thỏa thuận về việc thay đổi đó.

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

Trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ và chồng thì cơ quan giải quyết thủ tục có trách nhiệm khai thác, sử dụng thông tin về tình trạng hôn nhân trong Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, nếu không thể khai thác được thông tin về tình trạng hôn nhân thì nộp bản sao hoặc xuất trình Giấy chứng nhận kết hôn hoặc ly hôn hoặc giấy tờ khác chứng minh về tình trạng hôn nhân.

12. Trường hợp nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai thì nộp một trong các văn bản sau:

a) Biên bản hòa giải thành hoặc văn bản công nhận kết quả hòa giải thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận;

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

c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định về thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành;

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

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

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

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

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

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

đ) Một trong các văn bản quy định tại các điểm b, c và d khoản này là căn cứ để thay thế việc đồng ý chuyển giao quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của bên thế chấp.

14. Trường hợp có sự 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 thì nộp văn bản về việc cho phép thay đổi của cơ quan, người có thẩm quyền.

15. 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 thì nộp giấy tờ như sau:

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

b) Trường hợp bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản công thì ngoài văn bản quy định tại điểm a khoản này phải nộp thêm hợp đồng mua bán tài sản công là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

16. Trường hợp thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận có diện tích tăng thêm quy định tại khoản 2 Điều 24 của Nghị định này thì nộp giấy tờ như sau:

a) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 của Nghị định này thì nộp giấy tờ về việc nhận chuyển quyền sử dụng đất của phần diện tích tăng thêm;

b) Trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 của Nghị định này thì nộp giấy tờ chứng minh phần diện tích tăng thêm (nếu có).

17. Trường hợp xóa ghi nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ thì nộp giấy tờ chứng minh đã hoàn thành việc thanh toán nợ tiền sử dụng đất, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

18. Trường hợp điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết quy định tại khoản 3 Điều 23 của Nghị định này thì nộp quyết định phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ điều chỉnh quy

hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính; trường hợp phải xác định lại giá đất thì nộp thêm giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai.

Trường hợp chủ đầu tư dự án đã được cấp Giấy chứng nhận cho toàn bộ diện tích đất thực hiện dự án mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho từng thửa đất theo quy hoạch xây dựng chi tiết thì nộp quyết định phê duyệt quy hoạch xây dựng chi tiết của cơ quan có thẩm quyền kèm theo bản đồ quy hoạch xây dựng chi tiết và bản đồ địa chính hoặc mảnh trích đo bản đồ địa chính.

19. Trường hợp Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình mà thực hiện quyền của người sử dụng đất thì trong hợp đồng, văn bản chuyển quyền sử dụng đất phải thể hiện thông tin thành viên của hộ gia đình có chung quyền sử dụng đất tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất, nhận chuyển quyền sử dụng đất.

20. Các trường hợp đăng ký biến động đất đai quy định tại Điều này mà phải tách thửa đất, hợp thửa đất thì người sử dụng đất nộp Bản vẽ tách thửa đất, hợp thửa đất quy định tại điểm c khoản 3 Điều 7 của Nghị định này.

21. Trường hợp quy định tại điểm b khoản 6 Điều 25 của Nghị định này thì nộp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, trong đó có thể hiện biện pháp khắc phục hậu quả là buộc đăng ký đất đai; chứng từ nộp phạt của người sử dụng đất.

Mục 4

TRÌNH TỰ, THỦ TỤC ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

Điều 31. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất

1. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 1 Điều 28 của Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ và chuyển hồ sơ đến cơ quan giải quyết quy định tại khoản 3 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp xã thực hiện các công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện các công việc sau:

a) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính;

b) Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Nghị định này.

Trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì đề nghị cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính.

Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính hoặc thực hiện trích đo bản đồ địa chính trong thời gian không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị của cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện, người sử dụng đất phải trả chi phí theo quy định;

c) Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà không có giấy tờ quy định tại điểm o khoản 1 Điều 28 của Nghị định này thì gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

d) Kiểm tra việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

đ) Chuyển Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 03/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký đối với trường hợp không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

e) Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa

vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 32. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu đối với tổ chức đang sử dụng đất, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 28 của Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 21 của Nghị định này.

Đối với phần diện tích đất mà công ty nông, lâm nghiệp được tiếp tục sử dụng sau khi rà soát, sắp xếp theo quy định tại Điều 181 của Luật Đất đai thì thực hiện theo quy định tại Nghị định quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

2. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ thực hiện:

a) Cấp Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả cho người nộp hồ sơ;

b) Chuyển hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất để thực hiện công việc quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều này đối với tổ chức đang sử dụng đất.

Trường hợp cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này nhận hồ sơ của người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 của Luật Đất đai thì chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện công việc quy định tại khoản 5 Điều này.

3. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có đất chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh kiểm tra thực tế sử dụng đất của tổ chức, xác định ranh giới cụ thể của thửa đất theo quy định tại khoản 2 Điều 142 và khoản 2 Điều 145 của Luật Đất đai.

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

a) Lập tờ trình theo Mẫu số 10/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đề trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xác định hình thức sử dụng đất của tổ chức như trường hợp được Nhà nước giao đất hoặc cho thuê đất theo Mẫu số 14/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này;

b) Đối với trường hợp người sử dụng đất phải nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất thì xác định giá đất và gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất.

5. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 của Luật Đất đai:

a) Gửi lấy ý kiến của Ủy ban nhân dân cấp xã để thực hiện các công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này;

b) Trích lục bản đồ địa chính đối với nơi đã có bản đồ địa chính;

c) Đối với nơi chưa có bản đồ địa chính và trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đã có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì kiểm tra, ký duyệt mảnh trích đo bản đồ địa chính theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 9 của Nghị định này.

Trường hợp trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất chưa có mảnh trích đo bản đồ địa chính thì thực hiện trích đo bản đồ địa chính;

d) Trường hợp có nhu cầu chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng mà không có giấy tờ quy định tại điểm o khoản 1 Điều 28 của Nghị định này thì gửi văn bản lấy ý kiến của cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện về đủ điều kiện tồn tại nhà ở, công trình xây dựng đó. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc cơ quan có chức năng quản lý về xây dựng cấp huyện có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai;

đ) Kiểm tra việc đủ điều kiện hay không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

e) Chuyển Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai theo Mẫu số 03/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến nơi nộp hồ sơ để trả cho người yêu cầu đăng ký đối với trường hợp không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

g) Trường hợp có nhu cầu và đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để cơ quan thuế xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất; lập, cập nhật thông tin đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 33. Nội dung xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã trong việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Xác nhận hiện trạng sử dụng đất có hay không có nhà ở, công trình xây dựng; tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

2. Ngoài nội dung xác nhận theo quy định tại khoản 1 Điều này, căn cứ vào trường hợp cụ thể, Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận các nội dung sau:

a) Trường hợp có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại khoản 7 Điều 137 của Luật Đất đai thì xác nhận đất sử dụng ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 của Luật Đất đai và khoản 3 Điều 34 của Nghị định này;

b) Trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai thì xác nhận nguồn gốc sử dụng đất; xác nhận việc sử dụng đất ổn định theo quy định tại khoản 38 Điều 3 của Luật Đất đai và khoản 4, khoản 5 Điều 34 của Nghị định này;

c) Trường hợp đề nghị công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp quy định tại điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều 25, điểm c khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 26 của Nghị định này và trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai mà không thuộc khoản 5 Điều 25 của Nghị định này, khoản 2 và khoản 3 Điều 140 của Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn; trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140 của Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất;

d) Trường hợp quy định khoản 1 Điều 139 của Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng.

Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ.

Trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng.

Trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai thì xác nhận sự phù hợp quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng, xác nhận thêm sự phù hợp quy hoạch theo quy định tại điểm c khoản này đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 26 của Nghị định này;

đ) Khi xác nhận sự phù hợp với quy hoạch quy định tại các điểm c và d khoản này thì Ủy ban nhân dân cấp xã căn cứ vào quy hoạch có hiệu lực tại thời điểm xác nhận.

3. Trường hợp người sử dụng đất không có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thì Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận các nội dung quy định tại khoản 1, điểm a và điểm b khoản 2 Điều này.

4. Niêm yết công khai các nội dung xác nhận quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này đối với trường hợp người sử dụng đất có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 06/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã, khu dân cư nơi có đất, tài sản gắn liền với đất trong thời gian 15 ngày, đồng thời thực hiện xem xét giải quyết các ý kiến phản ánh về nội dung đã công khai (nếu có).

5. Hoàn thiện hồ sơ và lập tờ trình theo Mẫu số 08/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này trình cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện.

Điều 34. Căn cứ để xác nhận các nội dung quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 33 của Nghị định này

1. Việc xác nhận hiện trạng sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được căn cứ vào biên bản của Hội đồng đăng ký đất đai hoặc xác minh thực địa nếu cần thiết.

2. Việc xác nhận tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất được thực hiện căn cứ vào việc Ủy ban nhân dân cấp xã đang thụ lý đơn yêu cầu hoà giải tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất hoặc nhận được văn bản hoặc thông báo của cơ quan có thẩm quyền về việc thụ lý đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất.

3. Việc xác nhận sử dụng đất ổn định đối với trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 137 của Luật Đất đai được căn cứ vào biên bản của Hội đồng đăng ký đất đai.

4. Việc xác nhận sử dụng đất ổn định đối với các trường hợp không có giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 137 của Luật Đất đai được căn cứ vào thời gian và mục đích sử dụng đất tại một trong các giấy tờ sau đây:

a) Biên lai nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp, thuế nhà đất;

b) Biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc sử dụng đất, biên bản hoặc quyết định xử phạt vi phạm hành chính trong việc xây dựng công trình gắn liền với đất;

c) Quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực thi hành, quyết định về thi hành án của cơ quan Thi hành án đã được thi hành về tài sản gắn liền với đất;

d) Giấy tờ nộp tiền điện, nước và các khoản nộp khác có địa chỉ thuộc thửa đất phải xác định;

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

e) Giấy tờ về mua bán nhà, tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy tờ về mua bán đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên liên quan từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

g) Bản đồ, tài liệu điều tra, đo đạc về đất đai; sổ mục kê, sổ kiến điền được lập từ ngày 18 tháng 12 năm 1980 trở về sau;

h) Giấy tờ về việc kê khai, đăng ký nhà, đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp xã, cấp huyện hoặc cấp tỉnh tại thời điểm kê khai kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau;

i) Giấy tờ về việc đăng ký thường trú, tạm trú tại nhà ở gắn với đất ở do cơ quan có thẩm quyền cấp;

k) Biên bản ghi nhận kết quả của Hội đồng đăng ký đất đai trong trường hợp không có một trong các thông tin, giấy tờ quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g, h và i khoản này hoặc trên giấy tờ, thông tin đó không ghi rõ thời điểm xác lập giấy tờ, thời điểm xác lập thông tin và mục đích sử dụng đất.

5. Trường hợp thời điểm bắt đầu sử dụng đất thể hiện trên các loại giấy tờ hoặc thông tin quy định tại khoản 4 Điều này có sự không thống nhất thì thời điểm bắt đầu sử dụng đất được xác định theo giấy tờ hoặc thông tin có ngày, tháng, năm sử dụng đất sớm nhất.

6. Việc xác nhận sự phù hợp với quy hoạch được thực hiện căn cứ vào các quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, cụ thể:

a) Trường hợp đề nghị công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp quy định tại điểm d khoản 1, điểm d khoản 2, điểm d khoản 3 Điều 138 của Luật Đất đai, khoản 3 Điều 25, điểm c khoản 1 và điểm c khoản 2 Điều 26 của Nghị định này thì căn cứ vào một trong các loại quy hoạch sau: Quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch xây dựng hoặc quy hoạch nông thôn;

b) Trường hợp quy định khoản 1 Điều 139 của Luật Đất đai thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng;

c) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai thì căn cứ vào quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ;

d) Trường hợp quy định tại điểm b khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng;

d) Trường hợp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 139 của Luật Đất đai thì căn cứ vào quy hoạch lâm nghiệp đối với rừng đặc dụng, rừng phòng hộ, quy hoạch sử dụng đất cho mục đích xây dựng công trình hạ tầng công cộng; đối với trường hợp đề nghị công nhận vào mục đích đất phi nông nghiệp quy định tại điểm c khoản 2 Điều 26 của Nghị định này thì còn phải căn cứ vào quy hoạch theo quy định tại điểm a khoản này;

e) Trường hợp quy định tại điểm a khoản 3 Điều 139 của Luật Đất đai mà không thuộc khoản 5 Điều 25 của Nghị định này và trường hợp quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 140 của Luật Đất đai thì căn cứ vào một trong các loại quy hoạch như quy định tại điểm a khoản này; trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 140 của Luật Đất đai thì căn cứ vào quy hoạch sử dụng đất.

Điều 35. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp được giao đất để quản lý

1. Hồ sơ đăng ký đất đai lần đầu đối với trường hợp đất được giao quản lý quy định tại Điều 217 của Luật Đất đai như sau:

a) Người được giao quản lý đất quy định tại các khoản 1, 2 và 3 Điều 7 của Luật Đất đai thì hồ sơ gồm Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 05/ĐK và báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 05b/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này.

Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 của Luật Đất đai nộp 01 bộ hồ sơ đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định điểm a hoặc điểm b khoản 1 Điều 21 của Nghị định này; 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.

Trường hợp người được giao quản lý đất quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 7 của Luật Đất đai thì Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp chỉ đạo cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp chuẩn bị 01 bộ hồ sơ và chuyển đến Văn phòng đăng ký đất đai;

b) Người được giao quản lý đất quy định tại khoản 4 Điều 7 của Luật Đất đai nộp 01 bộ hồ sơ gồm Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK và báo cáo kết quả rà soát hiện trạng sử dụng đất theo Mẫu số 05b/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến Ủy ban nhân dân cấp xã; Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai.

2. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc lập, cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 36. Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất lần đầu

1. Đối với cá nhân, cộng đồng dân cư, hộ gia đình đang sử dụng đất:

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện:

a) Lập tờ trình theo Mẫu số 09/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Trường hợp thuê đất thì trình Ủy ban nhân dân cấp huyện ký quyết định cho thuê đất, ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; thực hiện ký hợp đồng thuê đất;

b) Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Đối với tổ chức đang sử dụng đất, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài nhận thừa kế quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm h khoản 1 Điều 28 của Luật Đất đai:

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính, trừ trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hằng năm, cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện:

a) Trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp được ủy quyền; ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;

b) Chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất cho cơ quan tiếp nhận hồ sơ để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chuyển hồ sơ kèm theo bản sao Giấy chứng nhận đã cấp đến Văn phòng đăng ký đất đai để cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

3. Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đã có Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất mà có nhu cầu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì thực hiện như sau:

a) Người sử dụng đất nộp Thông báo xác nhận kết quả đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và Đơn đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất theo Mẫu số 04/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan tiếp nhận hồ sơ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 21 của Nghị định này;

b) Ủy ban nhân dân cấp xã khai thác thông tin về hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất trong cơ sở dữ liệu đất đai hoặc đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ nếu không khai thác được thông tin để thực hiện công việc quy định tại khoản 1, các điểm c, d và đ khoản 2 và khoản 4, khoản 5 Điều 33 của Nghị định này;

c) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện công việc quy định tại khoản 4 Điều 31 của Nghị định này và khoản 1 Điều này.

Điều 37. Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất

Trình tự, thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp quy định tại các điều 38, 39, 40, 41, 42, 43 và 44 của Nghị định này thực hiện như sau:

1. Người yêu cầu đăng ký nộp 01 bộ hồ sơ gồm các giấy tờ quy định tại Điều 29 của Nghị định này.

Trường hợp xử lý tài sản thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không theo thỏa thuận; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án theo quy định của pháp luật thì việc nộp hồ sơ do tổ chức thực hiện việc xử lý quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hoặc do người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện.

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.

Trường hợp xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện.

3. Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc sau:

a) Kiểm tra các điều kiện thực hiện quyền theo quy định của Luật Đất đai

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

b) Khi giải quyết thủ tục đăng ký biến động đất đai mà thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất thì Văn phòng đăng ký đất đai không phải thực hiện việc đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất, trừ trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu.

Trường hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai mà Giấy chứng nhận đã cấp chưa sử dụng bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất, người sử dụng đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thuộc trường hợp phải cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện việc trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính thửa đất đối với nơi chưa có bản đồ địa chính hoặc chỉ có bản đồ địa chính dạng giấy đã rách nát, hư hỏng không thể khôi phục và không thể sử dụng để số hóa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 4 của Nghị định này để thể hiện sơ đồ của thửa đất trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.

Người sử dụng đất được công nhận theo kết quả trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính và phải trả chi phí đo đạc theo quy định; trường hợp đo đạc lại mà diện tích thửa đất lớn hơn diện tích trên Giấy chứng nhận đã cấp, ranh giới thửa đất không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận thì người sử dụng đất phải thực hiện nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất đối với phần diện tích đất ở tăng thêm nằm ngoài hạn mức đất ở, tiền thuê đất đối với phần diện tích tăng thêm theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận trước đây;

c) Trường hợp giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên thì Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm đo đạc, xác định lại diện tích thửa đất bằng kinh phí của Nhà nước;

d) Gửi Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai theo Mẫu số 12/ĐK ban hành kèm theo Nghị định này đến cơ quan thuế để xác định và thông báo thu nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;

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

Đối với trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại điểm này sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

4. Trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 30 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm a và điểm b khoản 3 Điều này và trình hồ sơ đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai cùng cấp để xác định giá đất, ký hợp đồng thuê đất theo quy định;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai ký hợp đồng thuê đất đối với bên mua, bên nhận góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất thuê mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất; thông báo bằng văn bản cho cơ quan thuế về việc hết hiệu lực của hợp đồng thuê đất đối với bên bán, bên góp vốn bằng tài sản; chuyển hợp đồng thuê đất đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm d và điểm đ khoản 3 Điều này.

6. Trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

a) Thực hiện công việc quy định tại khoản 3 Điều này;

b) Xác nhận cho thuê, cho thuê lại vào Giấy chứng nhận đã cấp của chủ đầu tư dự án.

7. Trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc như sau:

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

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

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

8. Các trường hợp quy định tại khoản 5 và khoản 6 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm b và điểm đ khoản 3 Điều này.

9. Trường hợp quy định tại khoản 7 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm b và điểm đ khoản 3 Điều này.

Khi doanh nghiệp tư nhân chấm dứt hoạt động mà quyền sử dụng đất không bị xử lý theo quy định của pháp luật thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm đ khoản 3 Điều này.

10. Trường hợp quy định tại khoản 8 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm c và điểm đ khoản 3 Điều này.

11. Trường hợp quy định tại khoản 9 Điều 30 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, d và đ khoản 3 Điều này, trừ trường hợp quy định tại điểm b khoản này;

b) Trường hợp đăng ký biến động do gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở của tổ chức, cá nhân nước ngoài theo quy định của pháp luật về nhà ở thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm đ khoản 3 Điều này.

12. Trường hợp quy định tại khoản 10 Điều 30 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm b khoản 3 Điều này; trình hồ sơ cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh để xác định giá đất, ký lại hợp đồng thuê đất theo quy định đối với trường hợp thuê đất trả tiền hằng năm;

b) Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp tỉnh thực hiện ký hợp đồng thuê đất với tổ chức là pháp nhân mới mà không phải ban hành lại quyết định cho thuê đất và chuyển hồ sơ đến Văn phòng đăng ký đất đai;

c) Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm d và điểm đ khoản 3 Điều này.

13. Các trường hợp quy định tại các khoản 11, 12, 13, 14 và 15 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện các công việc quy định tại các điểm b, d và đ khoản 3 Điều này.

14. Trường hợp quy định tại khoản 16 Điều 30 của Nghị định này thì thực hiện như sau:

a) Đối với trường hợp quy định tại điểm a khoản 2 Điều 24 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thông báo bằng văn bản cho bên chuyển quyền và niêm yết tại trụ sở Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người nhận chuyển quyền. Trường hợp không rõ địa chỉ của người chuyển quyền để thông báo thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đăng tin

03 lần trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương, chi phí đăng tin do người đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trả.

Sau thời hạn 30 ngày, kể từ ngày thông báo hoặc đăng tin lần đầu tiên trên phương tiện thông tin đại chúng ở địa phương mà không có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc tại các điểm b, d và đ khoản 3 Điều này.

Trường hợp có đơn đề nghị giải quyết tranh chấp thì Văn phòng đăng ký đất đai hướng dẫn các bên nộp đơn đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định;

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm b và điểm c khoản 2 Điều 24 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc tại điểm b khoản 3 Điều này.

Văn phòng đăng ký đất đai gửi hồ sơ đến Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất để thực hiện các công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này đối với phần diện tích đất tăng thêm.

Ủy ban nhân dân cấp xã chuyển hồ sơ kèm theo kết quả thực hiện công việc quy định tại Điều 33 của Nghị định này đến Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện công việc tại điểm d và điểm đ khoản 3 Điều này.

15. Trường hợp quy định tại khoản 17 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại điểm đ khoản 3 Điều này.

16. Trường hợp quy định tại khoản 18 Điều 30 của Nghị định này thì Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện công việc quy định tại các điểm b, d và đ khoản 3 Điều này.

17. Trường hợp xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì cơ quan tiếp nhận hồ sơ chuyển hồ sơ tới cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai cấp huyện thực hiện các công việc sau đây:

a) Thông báo cho Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ cấp Giấy chứng nhận đã cấp lần đầu;

b) Kiểm tra hồ sơ cấp Giấy chứng nhận trước đây, trường hợp đủ điều kiện xác định lại diện tích đất ở theo quy định tại khoản 6 Điều 141 của Luật Đất đai thì trình Ủy ban nhân dân cấp huyện xác định lại diện tích đất ở và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người sử dụng đất;