

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ**

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

Số: **34** /2014/QĐ-UBND

Thừa Thiên Huế, ngày **30** tháng **6** năm 2014

QUYẾT ĐỊNH

Ban hành quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân ngày 26 tháng 11 năm 2003;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

Căn cứ Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 262/TTr-TNMT-QLĐĐ ngày 27 tháng 6 năm 2014 về việc đề nghị ban hành Quyết định Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày, kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 18/2013/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành cấp tỉnh; Chủ tịch UBND các huyện, thị xã và thành phố Huế; Chủ tịch UBND các



xã, phường, thị trấn; Thủ trưởng các cơ quan có liên quan và các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường (báo cáo);
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- TVTU, TT HĐND tỉnh;
- Đoàn ĐB Quốc hội tỉnh;
- Ủy ban MTTQVN tỉnh;
- Viện Kiểm sát Nhân dân tỉnh;
- Tòa án Nhân dân tỉnh;
- HĐND, UBND các huyện, thị xã và TP Huế;
- Đài TRT, Báo TT Huế (đăng tin);
- VP: các PCVP và các CV,
 Công thông tin Điện tử TT Huế;
- Lưu VT, ĐC.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
K.T. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Phan Ngọc Thọ

QUY ĐỊNH

**Về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở
và tài sản khác gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế**

(Ban hành kèm Quyết định số 31/2014/QĐ-UBND

ngày 30 tháng 6 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

Chương I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

1. Quy định này áp dụng cho việc đăng ký đất đai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận); trình tự, thủ tục, hồ sơ đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Những nội dung không quy định tại Quy định này thì thực hiện theo quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

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

2. Người sử dụng đất; chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và các tổ chức, cá nhân có liên quan.

Điều 3. Nguyên tắc cấp Giấy chứng nhận

1. Giấy chứng nhận được cấp theo từng thửa đất. Trường hợp người sử dụng đất đang sử dụng nhiều thửa đất nông nghiệp tại cùng một xã, phường, thị trấn mà có yêu cầu thì được cấp một Giấy chứng nhận chung cho các thửa đất đó.

2. Thửa đất có nhiều người chung quyền sử dụng đất, nhiều người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất thì Giấy chứng nhận phải ghi đầy đủ tên của những người có chung quyền sử dụng đất, người sở hữu chung nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất và cấp cho mỗi người 01 Giấy chứng nhận; trường hợp các chủ sử dụng, chủ sở hữu có yêu cầu thì cấp chung một Giấy chứng nhận và trao cho người đại diện.

3. Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất được nhận Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất không thuộc đối tượng phải thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được miễn, được ghi nợ nghĩa vụ tài chính và trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thì được nhận Giấy chứng nhận ngay sau khi cơ quan có thẩm quyền cấp.

4. Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng thì phải ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng vào Giấy chứng nhận, trừ trường hợp vợ và chồng có thỏa thuận ghi tên một người.

Trường hợp quyền sử dụng đất hoặc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là tài sản chung của vợ và chồng mà Giấy chứng nhận đã cấp chỉ ghi họ, tên của vợ hoặc chồng thì được cấp đổi sang Giấy chứng nhận để ghi cả họ, tên vợ và họ, tên chồng nếu có yêu cầu.

5. Trường hợp có sự chênh lệch diện tích giữa số liệu đo đạc thực tế với số liệu ghi trên giấy tờ quy định tại Điều 13 Quy định này hoặc Giấy chứng nhận đã cấp mà ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với những người sử dụng đất liền kề thì khi cấp hoặc cấp đổi Giấy chứng nhận diện tích đất được xác định theo số liệu đo đạc thực tế. Người sử dụng đất không phải nộp tiền sử dụng đất đối với phần diện tích chênh lệch nhiều hơn nếu có.

Trường hợp đo đạc lại mà ranh giới thửa đất có thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm có giấy tờ về quyền sử dụng đất và diện tích đất đo đạc thực tế nhiều hơn diện tích ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất thì phần diện tích chênh lệch nhiều hơn (nếu có) được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điều 4 Quy định này.

6. Thửa đất được cấp Giấy chứng nhận phải có ranh giới sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Nếu có tranh chấp, khiếu nại thì phải giải quyết xong việc tranh chấp, khiếu nại đó theo quy định của pháp luật trước khi cấp Giấy chứng nhận.

Điều 4. Trường hợp sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận

Nhà nước cấp Giấy chứng nhận cho những trường hợp sau đây:

1. Người đang sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại các Điều 13, 15, 18 và 21 Quy định này;

2. Người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ sau ngày Luật Đất đai năm 2013 có hiệu lực thi hành;

3. Người được chuyển đổi, nhận chuyển nhượng, được thừa kế, nhận tặng cho quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất; người nhận quyền sử dụng đất khi xử lý hợp đồng thế chấp bằng quyền sử dụng đất để thu hồi nợ;

4. Người được sử dụng đất theo kết quả hòa giải thành đối với tranh chấp đất đai; theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án hoặc quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành;

5. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

6. Người sử dụng đất trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

7. Người mua nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất;

8. Người được Nhà nước thanh lý, hóa giá nhà ở gắn liền với đất ở; người mua nhà ở thuộc sở hữu nhà nước;

9. Người sử dụng đất tách thửa, hợp thửa; nhóm người sử dụng đất hoặc các thành viên hộ gia đình, vợ và chồng, tổ chức sử dụng đất chia tách, hợp nhất quyền sử dụng đất hiện có;

10. Người sử dụng đất đề nghị cấp đổi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận bị mất.

Điều 5. Các trường hợp không cấp Giấy chứng nhận

1. Tổ chức, cộng đồng dân cư được Nhà nước giao đất để quản lý thuộc các trường hợp quy định tại Điều 8 của Luật Đất đai;

2. Người đang quản lý, sử dụng đất nông nghiệp thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn;

3. Người thuê, thuê lại đất của người sử dụng đất, trừ trường hợp thuê, thuê lại đất của nhà đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế;

4. Người nhận khoán đất trong các nông trường, lâm trường, doanh nghiệp nông, lâm nghiệp, ban quản lý rừng phòng hộ, ban quản lý rừng đặc dụng;

5. Người đang sử dụng đất không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận;

6. Người sử dụng đất có đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận nhưng đã có thông báo hoặc quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

7. Tổ chức, Ủy ban nhân dân cấp xã được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để sử dụng vào mục đích xây dựng công trình công cộng gồm đường giao thông, công trình dẫn nước, dẫn xăng, dầu, khí; đường dây truyền tải

điện, truyền dẫn thông tin; khu vui chơi giải trí ngoài trời; nghĩa trang, nghĩa địa không nhằm mục đích kinh doanh.

8. Các trường hợp không được cấp Giấy chứng nhận quy định tại Điều này phải lập hồ sơ quản lý đến từng thửa đất để xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai.

Điều 6. Thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận, xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cấp Giấy chứng nhận lần đầu:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh ủy quyền cho Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức nước ngoài có chức năng ngoại giao.

b) Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh (sau đây gọi tắt là Ủy ban nhân dân cấp huyện) cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

2. Đối với những trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận mà thực hiện các quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quy định tại Khoản 2 Điều 8 Quy định này:

a) Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài;

b) Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam.

3. Cơ quan thực hiện việc xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho tổ chức, cơ sở tôn giáo; người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư; tổ chức, cá nhân nước ngoài; doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 8 Quy định này.

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam đối với các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 8 Quy định này.

Điều 7. Đính chính, thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp

1. Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận.

2. Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây:

a) Nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất trên Giấy chứng nhận đã cấp;

b) Cấp đổi Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất mà phải cấp mới Giấy chứng nhận;

d) Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

3. Việc thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều này do cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 6 của Quy định này quyết định sau khi đã có kết luận của cơ quan thanh tra cùng cấp, văn bản có hiệu lực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai.

Điều 8. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất

1. Các trường hợp xác nhận thay đổi vào Giấy chứng nhận đã cấp để trao cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất khi đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất bao gồm:

a) Nhận quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất, quyền sở hữu toàn bộ tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận trong các trường hợp chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn; hoà giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thoả thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành

án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển quyền sử dụng một phần diện tích thửa đất, một phần tài sản gắn liền với đất đã cấp Giấy chứng nhận cho người khác trong các trường hợp quy định tại Điểm a Khoản này hoặc chuyển quyền sử dụng một hoặc một số thửa đất trong các thửa đất cấp chung một Giấy chứng nhận thì bên chuyển quyền được xác nhận vào Giấy chứng nhận đã cấp;

c) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

d) Đăng ký thế chấp, xóa đăng ký thế chấp, đăng ký thay đổi nội dung thế chấp bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai;

đ) Nhà đầu tư được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao thực hiện đăng ký cho thuê, thuê lại đất; xóa đăng ký cho thuê, cho thuê lại đất;

e) Hộ gia đình, cá nhân thành lập doanh nghiệp tư nhân hoặc ngược lại; chuyển đổi công ty; chia, tách, sáp nhập, hợp nhất doanh nghiệp không thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

g) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên, thay đổi thông tin về pháp nhân, nhân thân, địa chỉ;

h) Giảm diện tích thửa đất do sạt lở tự nhiên;

i) Thay đổi về hạn chế quyền của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất;

k) Thay đổi về nghĩa vụ tài chính đã ghi trên Giấy chứng nhận;

l) Thay đổi về tài sản gắn liền với đất đã ghi trên Giấy chứng nhận; chứng nhận bổ sung tài sản gắn liền với đất vào Giấy chứng nhận đã cấp;

m) Thay đổi thông tin về số hiệu thửa; diện tích thửa do đo đạc; tên đơn vị hành chính nơi có thửa đất;

n) Chuyển mục đích sử dụng đất;

o) Thay đổi thời hạn sử dụng đất;

p) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

q) Xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề;

r) Nhà nước thu hồi một phần diện tích của thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

s) Đính chính nội dung trên Giấy chứng nhận đã cấp do có sai sót trong quá trình viết hoặc in;

t) Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất có thửa đất được tách ra để cấp riêng một Giấy chứng nhận.

2. Các trường hợp đăng ký biến động được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất bao gồm:

a) Hợp nhiều thửa đất thành một thửa đất mới; tách một thửa đất thành nhiều thửa đất mới phù hợp với quy định của pháp luật;

b) Chuyển mục đích sử dụng một phần thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cho phép;

c) 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 trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao;

d) Trường hợp nhận chuyển quyền sử dụng một phần diện tích đất, tài sản gắn liền với đất trên Giấy chứng nhận đã cấp dưới các hình thức quy định tại Điểm a Khoản này;

đ) Thoả thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng hoặc của nhóm người cùng sở hữu, sử dụng;

e) Chứng nhận bổ sung quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trên thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận;

g) Thay đổi toàn bộ các thông tin thửa đất do đo đạc lập bản đồ địa chính;

h) Giấy chứng nhận đã cấp bị hư hỏng hoặc bị mất;

i) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất mà trên trang 4 của Giấy chứng nhận đã cấp không còn dòng trống để xác nhận thay đổi;

k) Các trường hợp đăng ký biến động về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất quy định tại các điểm a, b, e, g, h, l, m, n và r Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất có nhu cầu cấp mới Giấy chứng nhận.

Điều 9. Nộp hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai

1. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả giải quyết thủ tục đăng ký đất đai, tài sản khác gắn liền với đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, thẩm định và hoàn trả hồ sơ đối với tổ chức, cơ sở tôn giáo, người Việt Nam định cư ở nước ngoài thực hiện dự án đầu tư, tổ chức nước ngoài, cá nhân nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thông qua bộ phận một cửa của Văn phòng Sở Tài nguyên và Môi trường. Bộ phận một cửa kiểm tra và chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của cơ chế một cửa.

b) Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện tiếp nhận, thụ lý và hoàn trả hồ sơ đối với hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam thông qua bộ phận một cửa của Văn phòng HĐND và UBND cấp huyện. Bộ phận một cửa kiểm tra và chuyển hồ sơ cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện theo quy định của cơ chế một cửa.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư có nhu cầu nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì bộ phận một cửa của Văn phòng HĐND và UBND cấp xã nơi có đất tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả. Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, bộ phận một cửa của Văn phòng HĐND và UBND cấp xã phải chuyển hồ sơ đã tiếp nhận cho Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện để thụ lý.

c) Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện giải quyết thì trong vòng 3 ngày kể từ ngày tiếp nhận hồ sơ từ bộ phận một cửa Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất các cấp có trách nhiệm trả lại hồ sơ và thông báo bằng văn bản lý do không đủ điều kiện giải quyết hoặc hướng dẫn bằng văn bản bổ sung hồ sơ theo quy định đối với loại thủ tục hành chính liên quan.

2. Ban Quản lý khu Kinh tế Chân Mây - Lăng Cô là đầu mối nhận hồ sơ và trả kết quả thực hiện thủ tục hành chính về đất đai tại Khu kinh tế thông qua bộ phận một cửa của Văn phòng Ban.

3. Việc trả kết quả giải quyết thủ tục hành chính được thực hiện như sau:

a) Kết quả giải quyết thủ tục hành chính phải trả cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày có kết quả giải quyết, trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này;

b) Trường hợp phải thực hiện nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì việc trao Giấy chứng nhận được thực hiện sau khi người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất nộp chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định; trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm thì trả kết quả sau khi người sử dụng đất đã ký hợp đồng thuê đất; trường hợp được miễn nghĩa vụ tài chính liên quan đến thủ tục hành chính thì trả kết quả sau khi nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác định được miễn nghĩa vụ tài chính;

Điều 10. Thời gian thực hiện thủ tục hành chính

1. Thời gian thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận được quy định như sau:

a) Đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận là không quá 25 ngày;

b) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng của tổ chức đầu tư xây dựng là không quá 20 ngày;

c) Đăng ký, cấp Giấy chứng nhận bổ sung đối với tài sản gắn liền với đất là không quá 15 ngày;

d) Đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp trúng đấu giá quyền sử dụng đất; giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai; xử lý hợp đồng thế chấp, góp vốn; kê biên bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để thi hành án; chia, tách, hợp nhất, sáp nhập tổ chức, chuyển đổi công ty; thỏa thuận hợp nhất hoặc phân chia quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của hộ gia đình, của vợ và chồng, nhóm người sử dụng đất là không quá 10 ngày;

đ) Tách thửa, hợp thửa đất; thủ tục đăng ký đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất để quản lý là không quá 15 ngày;

e) Gia hạn sử dụng đất là không quá 10 ngày;

g) Xác nhận tiếp tục sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân khi hết hạn sử dụng đất là không quá 05 ngày làm việc;

h) Đăng ký xác lập hoặc thay đổi, chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thửa đất liền kề là không quá 05 ngày làm việc;

i) Đăng ký biến động do đổi tên người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất hoặc thay đổi hạn chế quyền sử dụng đất hoặc thay đổi về nghĩa vụ tài chính hoặc thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký là không quá 10 ngày;

k) Chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang thuê đất trả tiền một lần; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất là không quá 25 ngày;

l) Chuyển đổi, chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 05 ngày làm việc;

m) Xóa đăng ký góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là không quá 01 ngày làm việc;

n) Đăng ký, xóa đăng ký thế chấp, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất là không quá 01 ngày làm việc;

o) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng là không quá 05 ngày làm việc;

p) Cấp đổi Giấy chứng nhận là không quá 10 ngày; trường hợp cấp đổi đồng loạt cho nhiều người sử dụng đất đo vẽ lại bản đồ là không quá 40 ngày;

q) Cấp lại Giấy chứng nhận bị mất là không quá 30 ngày.

2. Thời gian quy định tại các Khoản 1 Điều này được tính kể từ ngày nhận được hồ sơ hợp lệ. Thời gian này không bao gồm 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.

Trường hợp nhận hồ sơ chưa đầy đủ, chưa hợp lệ người tiếp nhận hồ sơ phải hướng dẫn ngay cho người nộp hồ sơ; đối với trường hợp đặc biệt thuộc Điểm a, b, c, d, đ, e, i, k, p và q Khoản 1 Điều này thì trong thời gian tối đa 03 ngày, cơ quan tiếp nhận, xử lý hồ sơ phải thông báo bằng văn bản và hướng dẫn người nộp hồ sơ bổ sung, hoàn chỉnh hồ sơ theo quy định.

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư nộp hồ sơ tại Ủy ban nhân dân cấp xã thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 03 ngày. Đối với các xã miền núi, vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn thì thời gian thực hiện đối với từng loại thủ tục quy định tại Điều này được tăng thêm 10 ngày.

Điều 11. Việc xác định nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất trong thực hiện thủ tục hành chính

1. Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, các loại thuế có liên quan đến đất đai và lệ phí trước bạ (sau đây gọi là nghĩa vụ tài chính) do cơ quan thuế xác định. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cung cấp thông tin địa chính cho cơ quan thuế đối với các trường hợp đủ điều kiện và phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Giá đất để xác định nghĩa vụ tài chính do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định; trường hợp áp dụng hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất cụ thể thì do Cục Thuế xác định.

2. Chi cục Thuế có trách nhiệm thông báo việc thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được số liệu địa chính.

Cơ quan có thẩm quyền ký Giấy chứng nhận đối với trường hợp người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không phải nộp, được nợ nghĩa vụ tài chính hoặc đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với trường hợp phải nộp nghĩa vụ tài chính hoặc có quyết định miễn nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

3. Cơ quan tiếp nhận hồ sơ xác định phí và lệ phí có liên quan, trừ lệ phí trước bạ quy định tại Khoản 1 Điều này mà người sử dụng đất phải nộp khi thực hiện thủ tục hành chính; thông báo và hướng dẫn cho người sử dụng đất nộp theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. Đăng ký đất đai là bắt buộc đối với người sử dụng đất và người được giao đất để quản lý; đăng ký quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thực hiện theo yêu cầu của chủ sở hữu.

2. Đăng ký đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động, được thực hiện tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường hoặc Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

3. Đăng ký lần đầu được thực hiện trong các trường hợp sau đây:

- a) Thừa đất được giao, cho thuê để sử dụng;
- b) Thừa đất đang sử dụng mà chưa đăng ký;
- c) Thừa đất được giao để quản lý mà chưa đăng ký;
- d) Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất chưa đăng ký.

4. Đăng ký biến động được thực hiện đối với trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận hoặc đã đăng ký mà có thay đổi sau đây:

a) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

b) Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được phép đổi tên;

c) Có thay đổi về hình dạng, kích thước, diện tích, số hiệu, địa chỉ thửa đất;

d) Có thay đổi về tài sản gắn liền với đất so với nội dung đã đăng ký;

đ) Chuyển mục đích sử dụng đất;

e) Có thay đổi thời hạn sử dụng đất;

g) Chuyển từ hình thức Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất hàng năm sang hình thức thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê; từ hình thức Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sang hình thức thuê đất; từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật này.

h) Chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của vợ hoặc của chồng thành quyền sử dụng đất chung, quyền sở hữu tài sản chung của vợ và chồng;

i) Chia tách quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của tổ chức hoặc của 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;

k) Thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo kết quả hòa giải thành về tranh chấp đất đai được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền công nhận; thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp để xử lý nợ; quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về giải quyết tranh chấp đất đai, khiếu nại, tố cáo về đất đai, quyết định hoặc bản án của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án đã được thi hành; văn bản công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất phù hợp với pháp luật;

l) Xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng hạn chế thừa đất liền kề;

m) Có thay đổi về những hạn chế quyền của người sử dụng đất.

5. Người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất đã kê khai đăng ký được ghi vào Sổ địa chính, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nếu có nhu cầu và có đủ điều kiện theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan; trường hợp đăng ký biến động đất đai thì người sử dụng đất được cấp Giấy chứng nhận hoặc chứng nhận biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp.

Trường hợp đăng ký lần đầu mà không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận thì người đang sử dụng đất được tạm thời sử dụng đất cho đến khi Nhà nước có quyết định xử lý theo quy định của Chính phủ.

6. Các trường hợp đăng ký biến động quy định tại các điểm a, b, h, i, k và l khoản 4 Điều này thì trong thời hạn không quá 30 ngày, kể từ ngày có biến động, người sử dụng đất phải thực hiện thủ tục đăng ký biến động; trường hợp thừa kế quyền sử dụng đất thì thời hạn đăng ký biến động được tính từ ngày phân chia xong quyền sử dụng đất là di sản thừa kế.

7. Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Chương II

QUY ĐỊNH CỤ THỂ VỀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Mục 1

CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Điều 13. Cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có giấy tờ hợp lệ về quyền sử dụng đất

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất:

a) Những giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 do cơ quan có thẩm quyền cấp trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

b) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp;

c) Có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất, Sổ địa chính trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

d) Giấy tờ hợp pháp về thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất hoặc tài sản gắn liền với đất; giấy tờ giao nhà tình nghĩa, nhà tình thương gắn liền với đất;

đ) Giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở gắn liền với đất ở trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 được Ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận là đã sử dụng trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

e) Quyết định giao đất làm nhà ở của Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Huế trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 để hợp thức hoá việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức bán thành quả lao động, kết quả đầu tư trên đất theo Luật Đất đai năm 1987;

g) Quyết định giao đất (đất công) làm nhà ở của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Huế trước ngày 15 tháng 10 năm 1993;

h) Giấy tờ mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp huyện phê duyệt, đã nộp lệ phí trước bạ và thuế do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

i) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn tất nộp lệ phí trước bạ và thuế do chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

k) Quyết định cho phép xây dựng nhà ở kèm hoạ đồ vị trí xây dựng của Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố Huế hoặc của Ủy ban nhân dân tỉnh trước ngày 08 tháng 01 năm 1988 (ngày Luật Đất đai năm 1987 có hiệu lực thi hành);

l) Quyết định công nhận quyền sở hữu nhà ở; đơn xin công nhận quyền sở hữu nhà ở, đơn xin chuyển quyền sở hữu nhà ở hoặc văn tự mua bán, cho nhận nhà ở đã được Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố Huế phê duyệt trước ngày 05 tháng 7 năm 1994;

m) Giấy tờ về quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Thông tư số 47/BXD-XDCBĐT ngày 05 tháng 8 năm 1989 và Thông tư số 02/BXD-ĐT ngày 29 tháng 4 năm 1992 của Bộ Xây dựng về việc hóa giá nhà cấp III, cấp IV tại các đô thị từ trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 hoặc từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 (ngày Nghị định số 61/CP của Chính phủ có hiệu lực thi hành) mà trong đó giá nhà đã tính giá đất ở của nhà đó;

n) Giấy tờ phân chia đất, giấy tờ thanh lý, hoá giá nhà của Thủ trưởng cơ quan cho cán bộ công nhân viên trước ngày 05 tháng 7 năm 1994 trên cơ sở quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh cho cơ quan đó làm nhà ở tập thể mà người đang sử dụng đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật tại thời điểm được chia đất;

o) Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước theo quy định tại Nghị định số 61/CP ngày 05 tháng 7 năm 1994 của Chính phủ về mua bán và kinh doanh nhà ở, mà người mua đã trả hết tiền cho Nhà nước;

p) Quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền kể từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 trở về sau mà người được giao đất đã thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

q) Văn bản công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất mà người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước;

r) Giấy chứng nhận quyền sở hữu và trích sao bản đồ giải thửa do Ty Nông lâm nghiệp - UBND tỉnh Thừa Thiên cấp;

s) Sổ mục kê đất, sổ kiến điền lập trước ngày 18 tháng 12 năm 1980;

t) Một trong các giấy tờ được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 trong quá trình thực hiện đăng ký ruộng đất theo Chỉ thị số 299-TTg ngày 10 tháng 11 năm 1980 của Thủ tướng Chính phủ về công tác đo đạc, phân hạng và đăng ký thống kê ruộng đất trong cả nước do cơ quan nhà nước đang quản lý có tên người sử dụng đất, bao gồm:

- Biên bản xét duyệt của Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã xác định người đang sử dụng đất là hợp pháp;

- Bản tổng hợp các trường hợp sử dụng đất hợp pháp do Ủy ban nhân dân cấp xã hoặc Hội đồng đăng ký ruộng đất cấp xã hoặc cơ quan quản lý đất đai cấp huyện, cấp tỉnh lập;

- Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất.

u) Các giấy tờ khác được lập trước ngày 15 tháng 10 năm 1993 có tên người sử dụng đất, gồm:

- Dự án hoặc danh sách hoặc văn bản về việc di dân đi xây dựng khu kinh tế mới, di dân tái định cư được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Giấy tờ của nông trường, lâm trường quốc doanh về việc giao đất cho người lao động trong nông trường, lâm trường để làm nhà ở.

- Giấy tờ có nội dung về quyền sở hữu nhà ở, công trình; về việc xây dựng, sửa chữa nhà ở, công trình được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý nhà nước về nhà ở, xây dựng chứng nhận hoặc cho phép.

- Giấy tờ tạm giao đất của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh; Đơn đề nghị được sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp xã, hợp tác xã nông nghiệp phê duyệt, chấp thuận trước ngày 01 tháng 7 năm 1980 hoặc được Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh phê duyệt, chấp thuận.

- Giấy tờ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc giao đất cho cơ quan, tổ chức để bố trí đất cho cán bộ, công nhân viên tự làm nhà ở hoặc xây dựng nhà ở để phân (cấp) cho cán bộ, công nhân viên bằng vốn không thuộc ngân sách nhà nước hoặc do cán bộ, công nhân viên tự đóng góp xây dựng. Trường hợp xây dựng nhà ở bằng vốn ngân sách nhà nước thì phải bàn giao quỹ nhà ở đó cho cơ quan quản lý nhà ở của địa phương để quản lý, kinh doanh theo quy định của pháp luật.

v) Các giấy tờ do cơ quan có thẩm quyền chế độ cũ cấp và được sử dụng làm đất ở ổn định từ đó đến nay, không có tranh chấp và không thuộc diện đã giao cho người khác sử dụng đất do thực hiện các chính sách của Nhà nước Việt Nam Dân chủ Cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, gồm các loại sau:

- Bằng khoán điền thổ, chứng thư cấp quyền sở hữu;

- Trích lục, trích sao, bản đồ điền thổ, bản đồ phân chiết thửa, lược đồ lô đất, chứng chỉ trạng thái bất động sản do Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa, Nha Trước bạ cấp (kể cả Bản phó, có ghi tên người sử dụng đất tại thời điểm cấp giấy);

- Giấy tờ mua bán nhà, đất được chính quyền cấp xã, Hội đồng Hương chính, Khóm, Khu phố, Lý trưởng, Ấp trưởng, Ban quản trị làng xác nhận;

- Đơn xin thuê đất ở của Nhà nước được chính quyền đương thời từ cấp xã trở lên xác nhận;

- Giấy của Ty Điền địa chứng nhận đất ở do chế độ cũ cấp;

- Giấy tờ về đấu giá đất công, cấp đất công của Tỉnh trưởng tỉnh Thừa Thiên;

- Hợp đồng thuê, mua nhà kiến thiết, nhà cư xá (nhà ở thuộc sở hữu nhà nước của chế độ cũ);

- Chứng thư đoạn mãi, cho tặng, thừa kế nhà ở, đất ở đã đăng ký sang tên tại Văn phòng Chương khế, Ty Điền địa hoặc Nha Trước bạ;

- Tờ khai nghiệp chủ được chính quyền đương thời từ cấp xã trở lên xác nhận.

2. Bản sao giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này có xác nhận của Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh hoặc cơ quan quản lý chuyên ngành cấp huyện, cấp tỉnh đối với trường hợp bản gốc giấy tờ này đã bị thất lạc và cơ quan nhà nước không còn lưu giữ hồ sơ quản lý việc cấp loại giấy tờ đó.

3. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất có một trong các loại giấy tờ quy định tại Khoản 1 Điều này mà trên giấy tờ đó ghi tên người khác, kèm theo giấy tờ về việc chuyển quyền sử dụng đất có chữ ký của các bên có liên quan, nhưng đến trước ngày 01 tháng 7 năm 2014 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và đất đó không có tranh chấp thì được cấp Giấy chứng nhận và không phải nộp tiền sử dụng đất.

4. Hộ gia đình, cá nhân được sử dụng đất theo bản án hoặc quyết định của Tòa án nhân dân, quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, văn bản công nhận kết quả hòa giải thành, quyết định giải quyết tranh chấp, khiếu nại, tố cáo về đất đai của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã được thi hành thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

5. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất từ ngày 15 tháng 10 năm 1993 đến ngày 01 tháng 7 năm 2014 mà chưa được cấp Giấy chứng nhận thì được cấp Giấy chứng nhận; trường hợp chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện theo quy định của pháp luật.

6. Cộng đồng dân cư đang sử dụng đất có công trình là đình, đền, miếu, am, từ đường, nhà thờ họ; đất nông nghiệp quy định tại khoản 3 Điều 131 của Luật Đất đai năm 2013 và đất đó không có tranh chấp, được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất xác nhận là đất sử dụng chung cho cộng đồng thì được cấp Giấy chứng nhận.

Điều 14. Xử lý một số vấn đề cụ thể trong việc giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận

1. Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất mà trước đây cơ quan nhà nước đã có quyết định quản lý đối với đất đai, tài sản đó trong quá trình thực hiện chính sách của Nhà nước nhưng thực tế Nhà nước chưa thực hiện quyết định thì người đang sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất được tiếp tục sử dụng và được xem xét cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

2. Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ gia đình, cá nhân đã được giao không đúng

thẩm quyền thực hiện theo quy định tại Điều 23 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (sau đây gọi tắt là Nghị định số 43/2014/NĐ-CP).

Điều 15. Cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất mà không có giấy tờ về quyền sử dụng đất và không vi phạm pháp luật đất đai

Thực hiện theo quy định tại Điều 101 Luật đất đai và Điều 20 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 16. Căn cứ xác định việc sử dụng đất ổn định

Thực hiện theo quy định tại Điều 21 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 17. Việc xử lý, cấp Giấy chứng nhận đối với hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vi phạm pháp luật đất đai trước ngày 01 tháng 7 năm 2014

Thực hiện theo quy định tại Điều 22 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 18. Cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức trong nước đang sử dụng đất

Thực hiện theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 19. Việc cấp Giấy chứng nhận đối với đất xây dựng khu đô thị, khu dân cư nông thôn, khu sản xuất kinh doanh có nhiều mục đích sử dụng đất khác nhau

Thực hiện theo quy định tại Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 20. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất có di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh

Thực hiện theo quy định tại Điều 27 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 21. Cấp Giấy chứng nhận đối với đất do cơ sở tôn giáo đang sử dụng

Thực hiện theo quy định tại Điều 28 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 22. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp khu đất của một người sử dụng nằm trên nhiều đơn vị hành chính

Thực hiện theo quy định tại Điều 30 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 23. Xác định diện tích đất ở khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất có vườn, ao gắn liền với nhà ở

Thực hiện theo quy định của UBND tỉnh về hạn mức giao đất ở; hạn mức công nhận đất ở đối với đất vườn, ao trong cùng thửa đất đang có nhà ở cho hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Điều 24. Cấp Giấy chứng nhận đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu

Thực hiện theo quy định của UBND tỉnh về diện tích tối thiểu được tách thửa đối đất ở trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Mục 2

**CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở
VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT**

Điều 25. Tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận

Tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi thuộc một trong các trường hợp sau:

1. Tài sản gắn liền với đất mà thửa đất có tài sản đó không đủ điều kiện được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Quy định này;
2. Nhà ở hoặc công trình xây dựng khác được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng bằng vật liệu tranh tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;
3. Tài sản gắn liền với đất đã có thông báo hoặc quyết định giải tỏa, phá dỡ hoặc đã có thông báo, quyết định thu hồi đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
4. Nhà ở, công trình được xây dựng sau thời điểm công bố cấm xây dựng; xây dựng lấn, chiếm mốc giới bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, di tích lịch sử văn hóa đã xếp hạng; tài sản gắn liền với đất được tạo lập từ sau thời điểm quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt mà tài sản được tạo lập đó không phù hợp với quy hoạch được duyệt tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận;
5. Tài sản thuộc sở hữu của Nhà nước, trừ trường hợp tài sản đã được xác định là phần vốn của Nhà nước đóng góp vào doanh nghiệp theo hướng dẫn của Bộ Tài chính;
6. Tài sản gắn liền với đất không thuộc trường hợp được chứng nhận quyền sở hữu theo quy định tại các Điều 27, 28, 29 và 30 của Quy định này;
7. Tài sản tạo lập do chuyển mục đích sử dụng đất trái phép.

Điều 26. Chứng nhận quyền sở hữu nhà ở

Thực hiện theo quy định tại Điều 31 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 27. Chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng không phải là nhà ở

Thực hiện theo quy định tại Điều 32 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 28. Chứng nhận quyền sở hữu rừng sản xuất là rừng trồng

Thực hiện theo quy định tại Điều 33 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 29. Chứng nhận quyền sở hữu cây lâu năm

Thực hiện theo quy định tại Điều 34 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Chương III

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

Điều 30. Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận

Trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất (gồm đăng ký lần đầu và đăng ký biến động), cấp Giấy chứng nhận được thực hiện theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 và 87 Mục 3 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.

Điều 31. Mẫu Giấy chứng nhận, quản lý phôi Giấy chứng nhận, thể hiện nội dung trên Giấy chứng nhận, sao quét Giấy chứng nhận

Thực hiện theo Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Điều 32. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận

Thực hiện theo quy định tại Điều 8, 9, 10, 11 và 12 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19 tháng 5 năm 2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định về hồ sơ địa chính.

Chương IV

TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 33. Trách nhiệm của các sở, ngành và Ủy ban nhân dân các cấp

1. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- a) Tổ chức phổ biến, hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện Quy định này;
- b) Hướng dẫn sử dụng các mẫu giấy tờ, thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận và các mẫu giấy tờ sử dụng trong quản lý, phát hành Giấy chứng nhận;
- c) Tổ chức kiểm tra, thanh tra việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động tại địa bàn các huyện, thị xã, thành phố và các xã, phường, thị trấn để kịp thời xử lý giải quyết các tồn tại vướng mắc trong quá trình thực hiện.
- d) Rà soát, tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, xây dựng, ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính liên quan đến đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất và đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất; cấp lần đầu, cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường, UBND cấp huyện và UBND cấp xã.

2. Sở Xây dựng:

- a) Hướng dẫn xác định về cấp (hạng) nhà, công trình xây dựng;
- b) Hướng dẫn xử lý việc đăng ký Giấy chứng nhận, đăng ký biến động đối với các trường hợp xây dựng không phép, sai phép, không đúng quy hoạch và dự án đầu tư;
- c) Cung cấp hồ sơ quy hoạch xây dựng tại các khu vực thuộc thẩm quyền do Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện và cấp xã để phục vụ công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động;
- d) Công bố và cung cấp thông tin điều chỉnh quy hoạch xây dựng thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh (nếu có) cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp xã;
- đ) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, đường sắt, đường bộ, cầu cống, công trình điện, mương thoát nước và trả lời trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.
- e) Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc giải quyết các vướng mắc liên quan đến công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận.

3. Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn:

- a) Chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành có liên quan và Ủy ban nhân dân cấp huyện hướng dẫn về loại cây lâu năm được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu.

b) Cung cấp thông tin về phạm vi hành lang bảo vệ công trình đê điều, công trình thủy lợi, quy hoạch thoát lũ, trả lời trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

4. Sở Tư pháp:

a) Hướng dẫn việc công chứng, chứng thực các giao dịch liên quan việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, sở hữu nhà ở, tài sản gắn liền với đất; việc phân chia, khai nhận, từ chối, tặng cho quyền hưởng di sản thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;

b) Hướng dẫn các vấn đề liên quan đến thủ tục chứng nhận các giao dịch thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết số 1037/2006/NQ-UBTVQH11 ngày 27 tháng 7 năm 2006 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội như: cho thuê nhà ở, cho mượn, cho ở nhờ nhà ở, mua bán nhà ở, tặng cho nhà ở, thừa kế nhà ở, uỷ quyền quản lý nhà ở, trả lại nhà ở; thủ tục xác nhận có quốc tịch Việt Nam, xác nhận là người gốc Việt Nam đối với trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài sử dụng hộ chiếu nước ngoài.

5. Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch:

Cung cấp thông tin về di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, phạm vi hành lang bảo vệ di tích lịch sử - văn hóa, danh lam thắng cảnh, trả lời trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

6. Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh, Bộ Chỉ huy Bội đội Biên phòng tỉnh, Công an tỉnh:

Cung cấp thông tin về đất quốc phòng, an ninh, hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng và trả lời phạm vi hành lang bảo vệ các công trình an ninh, quốc phòng trong thời gian 10 ngày kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ủy ban nhân dân cấp huyện hoặc Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cấp tỉnh.

7. Cục Thuế tỉnh:

a) Hướng dẫn mức nộp nghĩa vụ tài chính về lệ phí đăng ký cấp Giấy chứng nhận, lệ phí trước bạ, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, thuế thu nhập từ việc chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, miễn giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất khi cấp Giấy chứng nhận hoặc khi xác nhận biến động về sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất;

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn trình tự, thủ tục thực hiện nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất;

c) Chỉ đạo Chi cục Thuế tổ chức thu nghĩa vụ tài chính khi cấp Giấy chứng nhận, đăng ký biến động về sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

8. Ủy ban nhân dân các huyện, thị xã, thành phố thuộc tỉnh:

a) Phân công nhiệm vụ, quy định rõ trách nhiệm cho các phòng, ban và cán bộ, công chức, viên chức trong việc thực hiện Quy định này.

b) Định kỳ hàng quý rà soát toàn bộ công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận tại các xã, phường, thị trấn trực thuộc; tổng hợp số lượng các trường hợp sử dụng đất chưa kê khai đăng ký và hướng dẫn kê khai; tổng hợp số lượng các trường hợp không đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận.

c) Lập kế hoạch, biện pháp triển khai thực hiện công tác đăng ký cấp Giấy chứng nhận đối với tất cả các loại đất cho hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trên địa bàn.

d) Tổ chức thẩm định hồ sơ và cấp Giấy chứng nhận cho các trường hợp đủ điều kiện cấp Giấy chứng nhận theo Quy định này.

e) Thường xuyên rà soát, đề xuất Sở Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, hoàn chỉnh bộ thủ tục hành chính về đất đai theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền.

f) Thực hiện nghiêm túc bộ thủ tục hành chính về đất đai do Chủ tịch UBND tỉnh quy định.

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

a) Tổ chức tuyên truyền chủ trương, chính sách về việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận trên địa bàn.

b) Xây dựng quy chế làm việc; tổ chức cho người đang sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận; phân loại hồ sơ; thẩm tra, xác minh hồ sơ và hiện trạng sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất, lấy ý kiến của khu dân cư đối với trường hợp không có giấy tờ về nhà, đất; đối chiếu với hồ sơ quản lý đất đai, quy hoạch; thẩm tra về nguồn gốc sử dụng đất, loại đất, loại tài sản, thời điểm bắt đầu sử dụng đất ổn định, thời điểm tạo lập tài sản gắn liền với đất, tình trạng tranh chấp đất đai, tài sản gắn liền với đất, sự phù hợp với quy hoạch đã được xét duyệt, sự phù hợp với quy định về hành lang bảo vệ các công trình, di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh.

c) Xác nhận các nội dung vào đơn, công bố công khai kết quả kiểm tra theo quy định và chuyển hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất cấp huyện.

d) Thường xuyên rà soát, đề xuất UBND cấp huyện, Sở Tài nguyên và Môi trường sửa đổi, hoàn chỉnh bộ thủ tục hành chính về đất đai theo hướng đơn giản hóa thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền.

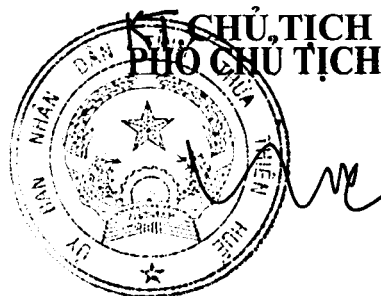
e) Thực hiện nghiêm túc bộ thủ tục hành chính về đất đai do Chủ tịch UBND tỉnh quy định.

Điều 34. Trách nhiệm của người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất

Người sử dụng đất, sở hữu tài sản gắn liền với đất có trách nhiệm kê khai chính xác, kịp thời, đầy đủ nội dung và hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định khi đề nghị đăng ký cấp Giấy chứng nhận và đăng ký biến động. Mọi trường hợp cản trở việc kê khai, cố tình không kê khai hoặc kê khai không đúng sự thật sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 35. Trong quá trình thực hiện Quy định này nếu phát sinh vướng mắc, các đơn vị, địa phương và các tổ chức, cá nhân liên quan kịp thời phản ánh về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, giải quyết./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN



Phan Ngọc Thọ